

Vuorovaikutusraportti

Vattuniemen keskus (Vattuniemi, Lauttasaari, Kotkavuori) tarkistettu asemakaavan muotosehdotus nro 12701

Päivätty 9.11.2021, täydennetty 27.9.2022

Diaarinumero HEL 2018-010750

Hankenumero 6004_1

Asemakaavakartta nro 12701



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 21.10.– 8.11.2019
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Lauttasaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Luonnos

- luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä 28.5. - 17.6.2021.
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Lauttasaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus esiteltiin lautakunnalle syksyllä 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.

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 21.10.–8.11.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kunnallisteknisiin linjoihin ja niiden siirtoihin, julkisen liikenteen reitteihin ja kadunkalusteisiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen, suojelun ja säilyttämisen periaatteisiin alueellisesti ja rakennuskohtaisesti sekä uuden rakenteen sovittamiseen alueen arvoihin.

Kunnallistekniset kannanotot kohdistuivat tarkempaa huomiota vaativiin seikkoihin kuten:

Alueella sijaitseviin vesihuoltolinjoihin ja uusien linjojen rakentamiseen sekä mahdollisiin johtosiirtoihin, jotka edellyttävät alustavan vesihuollon yleissuunnitelman laatimista kustannusarvioineen selostuksen liitteenä.

Kannanotot julkiseen liikenteeseen liittyen kohdistuivat erityisesti: Hyviksi tavoitteiksi suunnitelmissa koettuihin yhdyskuntarakenteen tiivistämistarpeeseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä, kävely- ja pyöräily-yhteyksien kehittämiseen ja selkeyttämiseen ja etenkin Heikkilänaukion pohjoispuolelta kävely-yhteyksien kehittämiseen metrolle. Joukkoliikenteen bussilinjaston kehittämiseen liityntäliikenteen nopeuttamiseksi Vattuniemen alueella, Heikkilänaukion rauhoittamiseen bussiliikenteeltä, ja joukkoliikenteen keskittämiseen Itälahdenkadulle ja Vattuniemenkadulle, sekä yhteistyössä HSL:n kanssa suunniteltaviin pysäkkijärjestelyihin, ja edelleen Särkiniementien päiväkodin laajennuksen ja koulun tontin liittämiseen sujuvasti liikenneverkkoon.

Kannanotot alueen arvojen suojeluun ja säilyttämiseen kohdistuivat yksityiskohtaisemmin:

Osoitteissa Heikkiläntie 8 ja 10 suunnitteluperiaatteista poikkeavat korkeammat rakennukset katsottiin mahdollisiksi, sillä ratkaisulla saataisiin säilymään nykyisen kaltainen avoin korttelirakenne ja näkymät kadulta puistoon ja päinvastoin, jotka matalammalla tonttien rajalla yhteenliitettyllä lamelliratkaisulla poistuisivat.

Wavulinintien ja Itälahdenkadun kulmassa sijaitsevan arkkitehti Matti Finellin vuonna 1953 suunnitteleman yksikerroksisen teollisuusrakennuksen ja Itälahdenkatu 16–18 tontin takaosassa sijaitsevan arkkitehti Runar Finnilän suunnitteleman, vuonna 1949 valmistuneen tehdasrakennuksen säilymistä ja suojelemista asemakaavan suojelumerkinnöin ja uudisrakentamisen harkituilla hienovaraisilla sijoittamisilla niiden läheisyydessä pidettiin erityisen tärkeänä.

Korkeita, pohjakaavaltaan mutkikkaita tai säännöttömiä monikulmaisia tornimaisia rakennuksia pidettiin alueelle sopimattomina ja siten esitet-

tiin kerrosluvun rajaamista nykyiseen kahdeksaan. Samoin tontista toiseen yhtenäisenä seinämänä katulinjassa jatkuvia jalustaosia pidettiin sopimattomina avoimen korttelirakenteen omaavaan Vattuniemeen. Suunnittelua edellytetään jatkossakin ohjaamaan vaihteleviin materiaallivalintoihin, joka osaltaan luo erilaisia identiteettejä eri osa-alueille. Kestävän kehityksen periaatteella edellytetään selvitettäväksi mahdollisimman laajalti olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisen mahdollisuuksia, jolla saataisiin rakennusmateriaalien lisäksi luontevasti säilymään myös Vattuniemelle ominaista kaupunkirakennetta ja rakennuksia.

Kunnallisteknisiin asioihin liittyvät kannanotot on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uusien vesihuoltolinjojen rakentamiseksi sekä mahdollisten johtosiirtojen toteuttamiseksi laaditaan asemakaavan selostuksen liitteeksi alustava vesihuollon yleissuunnitelma.

Kannanotoissa esitetyt julkiseen liikenteeseen liittyvät asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että joukkoliikenteen bussilinjaston kehittäminen Vattuniemen alueella liityntäliikenteen nopeuttamiseksi, Heikkilänaukion rauhoittamiseksi suunnitellaan yhteistyössä HSL:n kanssa. Elokuusta 2020 alkaen uusi bussilinja 21 tarjoaa Vattuniemestä yhteyden Lauttasaaren metroasemalle ja kauppakeskukseen sekä lisäksi suoran bussiyhteyden Vattuniemestä Ruoholahteen ja Kamppiin.

Kannanotoissa esitetyt alueen arvojen suojeluun ja säilyttämiseen kohdistuvat asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että mainitut arvokkaat rakennukset osoitteissa Wavulinintie 4 ja Itälahdenkatu 18 tontin länsirajalla on suojeltu asemakaavassa suunnitteluperiaatteiden mukaisesti suojelumerkinnällä sr-2. Muiden olemassa olevien varasto-, toimisto-, ja teollisuusrakennusten säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön on rakenteellisesti sekä teknisesti liian haastavaa. Osoitteessa Itälahdenkatu 15–17 sijaitseva toimistotalo on tavoitteena säilyttää siten että olemassa olevaa rakennusta on mahdollista laajentaa. Uudisrakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan.

Kaupunkirakenteen korkeammat osat suunnittelualueen keskeisillä alueilla on sijoitettu kortteleiden sisempiin osiin siten, että ne liittyvät OAS-vaiheen suunnittelua matalampiin katuja rajaaviin 7-kerroksisiin rakennuksiin. Itälahdenkatua on levennetty molemminpuolisin puuistutuksin ja kadun varrelle muodostuu useita pieniä kaupunkiaukioita avartamaan katutilaa. Tonttien rakennuksia rajoilla kadunvarsilla yhdistäviä matalia osia on poistettu, jotta syntyy näkymiä kortteleiden läpi.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Varasto-, toimisto-, ja teollisuusrakennusten säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön on rakenteellisesti haastavaa. Rakennusten rakenteet ovat rakentamisajankohtansa mukaisia teollisuus- ja varastokäyttöön toteutettuja ja niiden muuttaminen nykyisten asuinrakentamisen määräysten mukaiselle tasolle vastaisi uudisrakentamista ja edellyttäisi mittavaa purkamista. Rakennusten muoto ja runkosyvyys ei sovellu asuinrakentamiseen. Rakennukset ovat monella tontilla sijoitettu reunoja lukuun ottamatta koko tontin alalle, eikä asumiselle soveltuvia piha-alueita juurikaan ole. Kaupunkiympäristölautakunnan keväällä 2018 hyväksymien periaatteiden mukaisesti tontit on mahdollista muuttaa pääosin (75 %) asuinkäyttöön.

Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti alueen keskeisimmillä tonteilla, joilla edellytetään 25 % kerrosalasta toteutettavaksi toimitiloina on kerros-luku määritelty olevan keskimäärin kahdeksan. Tämän perusteella alueen tonteille on mahdollista suunnitella kahdeksaa kerrosta korkeampia rakennuksia. Asemakaavan viitesuunnittelua on ohjattu suuntaan, jossa 12-kerroksisia rakennuksia on alueella muutama ja niiden sijoittaminen tontille on tarkoin harkittu. Heikkilänaukiota pohjoisessa rajaavaa 12-kerroksista rakennusta on muotoiltu yläosiltaan osittain matalammaksi ja sirommaksi. Toinen 12-kerroksinen aukion etelä laidalta on sijoitettu Melkonkadun puolelle. Itälahdenkadun länsipuolella 12-kerroksiset rakennukset on sijoitettu kadun linjasta sisemmälle rajaten Itälahdenkatuun liittyviä aukioita, joiden ympärille sijoittuvat luontevasti myös kadun tason liiketilat. Aukiot avartavat ja rytmittävät Itälahdenkadun katutilaa, aukioille on suunniteltu myös istutettavia osia. Itälahdenkatua rajaavat rakennukset ovat länsireunalla 7-kerroksisia ja itäreunalla 5–9-kerroksisia. Rakennusten sijoittelu kaavan viitesuunnitelmissa noudattaa Lauttasaarelle tyypillistä puoliavoimaa tai avointa korttelirakennetta. Itälahdenkadun katutilaa on levennetty lisäten puurivi-istutukset kadun molemmin puolin. Edellä kuvatut muutokset suunnitelmaan parantavat katutilan ja kaava-alueen väljyyttä, vehreyttä, valoisuutta ja toiminnallisuutta.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat aihepiireittäin:

Suunnitelmiin vaikuttamiseen, rakentamiseen, sen määrään ja kaupunkikuvaan, joiden osalla mielipiteet ovat osittain vastakkaisia. Vaikutusten arviointiin, asemakaavan muutosalueen laajentamiseen, Heikkilänaukioon ja sen katujärjestelyihin, toimitiloihin ja palveluihin, puistoihin ja katuvihreän määrään, kulttuurin ja liikunnan keskuksen tilatarpeisiin, rakennusten arkkitehtuuriin ja alueen suunnitelmiin yksityiskohtaisemmin, päiväkodin ja koulun sijoittamiseen, sekä liikennesuunnitteluun ja pysäköintiin.

Suunnitelmiin vaikuttamiseen, joka yhden mielipiteen mukaan ei vastaa perustuslain (PeL) 2 §:n 2 momentin (Kansanvaltaan sisältyy yksilön oikeus osallistua ja vaikuttaa yhteiskunnan ja elinympäristönsä kehittämiseen) ja 20 §:n tarkoitusta.

Mielipiteissä esitetään, että suunnitelma heikentää toteutuessaan asumisviihtyvyyttä ja -turvallisuutta, saaren omaleimaisuutta, alueen arvon kehitystä, yhdyskuntataloutta, kaupunkirakennetta, kulttuuria, sosiaalisuutta, esteettömyyttä ja sujuvaa liikennettä, eikä suunnittelussa oteta huomioon alueella jo asuvien asukkaiden tarpeita. Vattuniemen alueen identiteetin ei haluta muuttuvan puistomaisesta kaupunkimaiseksi yleiskaavan tulkintojen perusteella.

Rakentamiseen, sen määrään ja kaupunkikuvaan, joiden osalla mielipiteet ovat osittain vastakkaisia. Useissa mielipiteissä Helsingin ja Lauttasaaren jatkuvasta kehittymisestä ollaan iloisia ja kiitetään asemakaavoitusta hienosta kaavatyöstä Vattuniemen osalta ja uusista rakennuksista sekä kaavan myötä paranevista lähipalveluista. Esitetyt suunnitelmat pidetään hyvinä ja ansiokkaasti toteutettuina. Uuden rakentamisen koetaan olevan hyvin sovitettu yhteen olemassa olevan kanssa. Hyvänä pidetään myös koko alueen suunnittelua esitetysti kerralla aikaisemman tonttikohtaisen sijaan, kaupunkitilan ja julkisten tilojen selkeyttämistä, katutilojen rajaamista rakennuksilla, liiketilojen varaamista alueelle ja siten maantasokerroksen elävöittämistä.

Osassa mielipiteitä edellytetään, että Vattuniemen alueelle sallitaan laajempi, ja määrältään tehokkaampi rakentaminen ja, että kaavatyön jatkossa tutkitaan mahdollisuudet suunnitteluperiaatteita vieläkin suurempaan rakentamiseen määrään ja tehokkuuteen. Myös rakennuksia esitetään korkeammiksi, jotta useammat pääsevät nauttimaan Lauttasaaren näkymistä.

Useissa mielipiteissä tuodaan esille, että suunnitteluperiaatteiden mukainen rakennusoikeus on liian suuri ja ennen kaikkea liian korkea keskeisimmällä alueella aukion ympärillä. Kaavamuutoksen koetaan olevan ylimitoitettu rakennuksiltaan ja asukasmäärältään ja, että rakennusoikeuden määrän sijoittaminen esitetyllä tavalla ei koeta sopivan Lauttasaaren rakennettuun ympäristöön.

12-kerroksiset rakennukset herättävät keskenään ristiriitaisia mielipiteitä. Rakennusten koetaan luovan kaupunkimaista ilmapiiriä, joka sopii erinomaisesti merelliseen Lauttasaareen, jonka uusien rakennusten tulee heijastaa muutosta kehittämisessä teollisuus- ja varastoalueesta toimisto- ja asuinalueeksi. Vattuniemen keskuksen nykyistä korkeampien rakennusten ansiosta ajatellaan koko "Lauttasaaren teollisuusalue" mielletävän nykyaikaiseksi monipuoliseksi asuinalueeksi, johon myös yhdistyvät toimistotilat ja lähipalvelut ja, jonka tonttimaata halutaan hyödynnettävän valmiin infran alueella mahdollisimman hyvin myös pystysuunnassa. Korkeat rakennukset tekevät myös mahdolliseksi kauniit näkymät sekä suuremmat ja valoisammat piha-alueet. Täydennysrakentamisen ja tiivistämisen hyödyt ovat merkittävät koko

Lauttasaarelle, Helsingin kaupungille ja jokaiselle kaupunkiin tulevaisuudessa muuttavalle ihmiselle. Metron läheisyyden koetaan myöskin tukevan tiivistä rakentamista.

Toisaalta 12-kerroksisten rakennusten koetaan luovan epäharmonista maisemakuvaa ja poikkeavan Lauttasaaren nykyisestä maltillisesta rakennuskorkeudesta, joka on enimmillään 6–8 kerrosta. Suunnitelma esitetään olevan vastoin (MRL 54 §) MRL 117 §: ”rakennusten tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset”, ja vastoin Helsingin kaupunki-strategiaa 2017–2021.

Tornitalorykelmiä, kuten entisen tupakkatehtaan tontille on rakennettu, edellytetään vältettäväksi Heikkilänaukion ympäristössä, eikä muurin takana olevia piha-alueita pidetä hyväksyttävänä vaan rakennuksia tulee suunnitella Else Aropaltion avoimen mallin mukaisesti tonteille. Rakentamisen tulee mataloitua rantaan päin mentäessä. Itälahdenkadun varrelle esitetään toisaalta Townhouse asuintaloja kerrostalojen sijaan.

Itälahdenkadun ja Melkonkadun välistä aluetta halutaan säilytettäväksi 5–6-kerroksisena ja olemassa olevaa rakennuskantaa kehitettäväksi, kunnostettavaksi ja tarvittaessa muutettavaksi asuinkäyttöön. Vaihtoehtoisesti suunnitelman uudisrakennuksia esitetään levennettäväksi kerrosluvun lisäämisen sijaan. Rakennusten eteen Melkonkadulla, Itälahdenkadulla ja Wavulinintiellä tonttien kadun puoleisilla rajoilla toivotaan 2–3 metriä leveää istutettavaa vyöhykettä.

Päiväkodin ja koulun sijoittamiseen

Tontin varaamista päiväkodille ja koululle pidetään hyvänä ratkaisuna ja esitettyä paikkaa erinomaisena. Osassa mielipiteitä kuitenkin edellytetään rakennusoikeuden vähentämistä ja koetaan, että tonttia ei saa laajentaa alueen metsäisen luonteen ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen vuoksi, jota massiivinen rakentaminen heikentää. Osassa mielipiteitä pidetään parhaana koulu- ja päiväkotitontin merkitsemistä kokonaan puistoalueeksi säilyttäen luontoalueet opetus- ja muita retkiä varten. Yleisesti todetaan, että päiväkoteja ja koulutiloja tarvitaan huomattavasti enemmän ja, että niiden rakentamiseen tulee varautua, mutta mieluummin pienemmissä yksiköissä siten, että päiväkotien tilat varataan uusien asuinkerrostalojen pohjakerrokseen keskelle Vattunien rakennetta.

Heikkilänaukioon

Heikkilänaukion suunnitelmia pidetään hyvinä. Yhteisen tilan luominen jakaantuneelle aukiolle koetaan kaavamuutoksen yhdeksi myönteisimmistä osista. Aukion tyhjentäminen nykyisestä parkkipaikkakäytöstä puistomaiseksi tilaksi liikennettä hilliten ja vähentäen, sekä samalla parantaen ja selkeyttäen yhteyksiä metron suuntaan pidetään ilahduttavana muutoksena.

Eräissä mielipiteissä korkea rakentaminen Heikkilänaukion ympärillä koetaan tukevan tarvittavaa muutosta aukion kehittämiseksi viihtyisäksi

oleskeluun sopivaksi kokonaisuudeksi. Toisissa edellytetään teetettäväksi Heikkilänaukiosta varjostusselvitys ympärille suunniteltujen korkeampien rakennusten vuoksi. Heikkilänaukio ja kävelyreittien suunnittelu riittävän viihtyisiksi, turvallisiksi ja toiminnallisiksi lähiympäristöiksi herättää huolta. Erilaisia toteutussuunnitteluun liittyviä toiveita esitetään aukiolle.

Toimitiloihin ja palveluihin

Mielipiteissä koettiin kaupallisten palveluiden sijoittaminen aukion ympärille ja pohjakerrokseen elävöittävän Vattuniemen keskustaa. Modernien toimitilojen syntymisen ja riittävän palveluntarjonnan ajatellaan lisäävän alueen houkuttelevuutta ja arvoa. Vattuniemeen halutaan jäädä riittävästi toimitilaa ylläpitämään kaupallisia palveluita, elinvoimaista toimitilaympäristöä, yritysten toimintaa sekä vilkasta kaupunkielämää. Yksipuolistumista ja muuttumista nukkumalähiöksi halutaan välttää. Toisaalta asuinrakentamisen lisäämisen ajatellaan takaavan riittävän asiakasmäärän ylläpitämään ja lisäämään palveluita.

Kahdessa mielipiteessä edellytetään liiketiloja varattavaksi kaikkiin Heikkiläntien varren katutasokerrokseen. Yhdessä mielipiteessä esitettiin, että toimitilojen poistuma ja tarjonnan supistuminen tulisi vaikeuttamaan jäljelle jäävien yritysten toimintaa eikä kaavan tavoitteita voida saavuttaa.

Kulttuurin ja liikunnan keskuksen tilatarpeisiin, joille katsotaan kahdessa mielipiteessä olevan tarvetta asukasmäärän kasvaessa kaavan rakentumisen myötä.

Asemakaavan muutosalueen laajentamiseen ja tehokkuuden lisäämiseen

Yksittäisissä mielipiteissä ehdotetaan Vattuniemen alueelle laadittavaksi laajempi suunnitelma, jonka perusteella alueelle olisi mahdollista rakentaa paljon enemmän ja kaikilla mahdollisilla keinoilla. Osoitteessa Särkiniementie 22 sijaitseva tontti ehdotetaan lisättäväksi kaavan muutosalueeseen samalla lisäten tontille osoitettua suunnitteluperiaatteiden mukaista ($e = 0.6$) tehokkuutta. Asemakaavassa Ys-merkityn tontin 31116/1 merkitsemistä asuinkäyttöön vaaditaan yhdessä mielipiteessä ja yhdessä kannatetaan muuttamista puistoksi.

Rakennusten arkkitehtuurista esitettiin muutamia yksittäisiä mielipiteitä kuten, että rakennuksissa ei tule sallia huomiovärejä, ulkonevia akvaarioparvekkeita tai tasakattoja. Talojen katoille tulisi suunnitella puutarhat tai yhteisiä tiloja, joissa kaikki voisivat nauttia näkymistä.

Vaikutusten arviointiin

Mielipiteissä edellytetään selvitettäväksi suunnitelmien vaikutus ranta-alueiden virkistyskäyttöön ja luontoarvoihin, sillä lisääntyvän asukasmäärän seurauksena arvioidaan, että alueen ennestään pienialaisten viheralueiden virkistyskäyttö ja sen myötä tapahtuva kuluminen lisääntyisivät huomattavasti.

Lisäksi esitetään teetettäväksi erillinen tuulen vaikutuksia koskeva selvitys, jolla varmistetaan, ettei rakentaminen aiheuta haitallista tuulisuuden lisääntymistä ja paikallisia puuskatuulia, tuulen kanavoitumista ja pyörteitä, jotka heikentäisivät lähiympäristön turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Lisäksi esitetään teetettäväksi varjotutkimus ja meluselvitys.

Yhdessä mielipiteessä esitetään tarvittavan selvitys suunnitelmien vaikutuksesta ilmastonmuutoksen hillitsemiseen.

Yhdessä mielipiteessä ollaan huolissaan Vattuniemen keskustan ja Lohipajalahden kaavamuutoksen yhtäaikaisen aloittamisen saavan aikaan lähialueen muuttumisen rakennustyömaaksi.

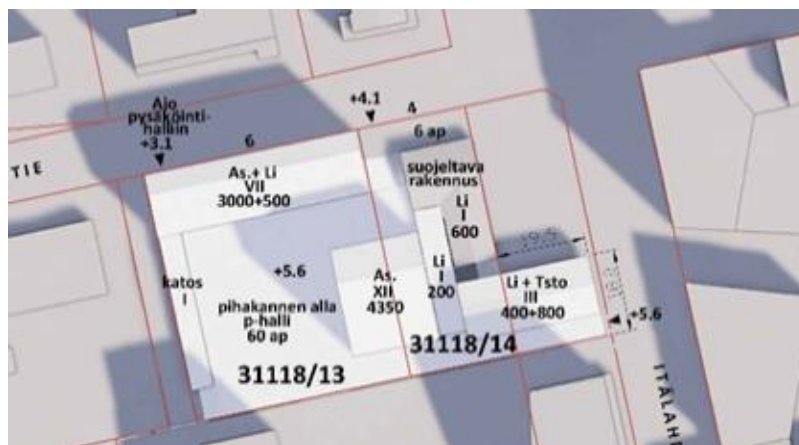
Puistoihin ja katuvihreään

Suunnitelmien esitetään olevan ristiriidassa Helsingin kaupungin strategian kanssa, siten että Lauttasaaren omaleimaisuutta koetaan heikentävän rakentamisella, joka ei tue luontoon sopeuttamista. Suunnitelman koetaan vähentävän olemassa olevaa kaupunkiluontoa, korvaavien uusien puuttuessa suunnitelmista. Katujen varsille toivotaan puustutuksia.

Yhdessä mielipiteessä esitetään puustutukset Heikkiläntien kaakkoisreunalla tarpeettomiksi, kun taas Perttulantien ja Heikkiläntien puiden säilyttäminen esitetään välttämättömäksi.

Yksittäisistä tonteista esitettiin seuraavia mielipiteitä:

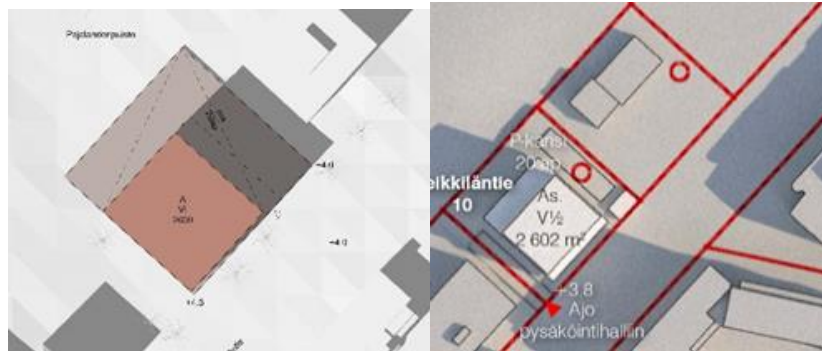
- Tontit 31118/13 ja 14 (tuleva 31118/19), Wavulinintie 4–6:



Kahdessa mielipiteessä esitetään, että kadun suuntainen rakennusmassa tulee sijoittaa Wavulinintien linjasta 6 m leveällä istutettavalla alueen osalla, sillä 45 asteen valokulma tontilla 31112/10 sijaitsevaan rakennukseen ei täyty esitetyllä tavalla (YM:n asetus 5 §), ja heijastuvan melun määrä kaksinkertaistuu, jonka vuoksi elinympäristön laatu heikkenee merkityksellisesti (MRL 54 § 3.mom.). Muutamassa mielipi-

teessä esitetään, että suojeltava rakennus jää 12-kerroksisten rakennusten puristuksiin tai että tontille tulisi rakentaa 6-kerroksinen L-muotoinen kerrostalo ja yksi 6-kerroksinen rakennus etelän puolelle. Rakentaminen vaikuttaa asuntojen näkyisiin ja varjostaessaan asuntoja, sekä laskien niiden arvoa merkittävästi. Liikerakennuksen suojelua pidettiin myönteisenä asiana.

- Tontit 31111/1 ja 2, Heikkiläntie 8 ja 10:



Muutamassa mielipiteessä ilmaistiin, että pistemäiset rakennukset poikkeavat ympäristön rakentamisesta. 4-kerroksiset matalat lamellit, suunnattuna pääty kadulle olisivat ympäristöön sopivampia, sillä ehdotetut 5 ½-kerroksiset estävät tehokkaasti valon pääsyn ja näkymät puistoon Heikkiläntien vastakkaisen puolen korttelista. Esitettiin lisäksi, että kaduntasossa tulee olla liiketilaa ja että pysäköinti tulee suunnitella rakennuksen alle, jolloin piha jää viheralueeksi.

- Tontit 31131/14 ja 5, Itälahdenkatu 23 ja 25:



Yhdessä mielipiteessä esitettiin, että rakennukset ovat liian korkeat, sillä ne vaikuttavat As Oy Geneissin asuntojen näkyisiin ja varjostavat sekä laskevat asuntojen arvoa merkittävästi ja tekevät Itälahdenkadusta tuulitunnelin, tukkivat näkymät ja auringonvalon länteen päin. Rakennusten ja kadun väliin tulee jättää 3 metriä leveä istutettava kaisla. Osoitteessa Itälahdenkatu 25 sijaitsevan tontin tehokkuus ylittyy reippaasti ja rakennuksesta näyttäisi tulevan suuri ja möhkälemäinen.

Osoitteessa Itälahdenkatu 23 sijaitsevalle tontille 31131/5 tulee Melkonkadun puolelle sallia korkeintaan 5-kerroksinen rakennus ja Itälahdenkadun varrelle korkeintaan 7-kerroksinen.

- Tontti 31114/9, Heikkiläntie 7:



Muutamassa mielipiteessä esitettiin, että 10-kerroksinen rakennus ei sovi alueelle, sillä se muuttaisi huomattavasti korkeampana alueen ilmettä merkittävästi muodostaen näköesteen. Järkevämmäksi koetaan korkeiden rakennusten sijoittaminen saaren keskiosiin. Toimitilat ja liiketilat esitetään sijoitettavaksi Heikkiläntien varrelle. Suunnitelman mukaisesta piha-alueesta pelätään tulevan tuulinen ja pimeä. Esitetään, että suunnittelua tulee ohjata umpikorttelimaisempaan suuntaan.

- Tontti 31131/ 13, Itälahdenkatu 27:



Yhdessä mielipiteessä esitetään tontin rakennusoikeuden ja kerrosluvun määrää pienennettäväksi ja korkean rakennusosan siirtämistä Melkonkadun puolelle As Oy Geneissin asuntojen näkymien menetyksen ja asuntojen arvon laskun vuoksi. Tontille edellytetään sijoitettavaksi supermarket kokoluokan myymälä palveluiden laajentamisen tarpeita ajatellen.

- Tontit 31119/ 9 ja 19(tuleva 31118/ 24), Itälahdenkatu 18 ja 20:



Yhdessä mielipiteessä esitettiin tontin rakennusoikeuden ja kerrosluvun määrää pienennettäväksi, sillä ne vaikuttavat As Oy Genissin asuntojen näkymiin ja varjostavat sekä laskevat asuntojen arvoa merkittävästi. Rakennusten ja kadun väliin vaaditaan jätettäväksi kolme metriä leveä istutettava kaistale.

- Tontti 31112/28, Heikkiläntie 2:



Kahdessa mielipiteessä esitetään, että uudisrakentaminen tulee sovittaa nykyiseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Rakentamisen määrä ja korkeus mielletään liian suuriksi ja siten heikentävän Asunto Oy Helsingin Kvarterin (tontti 31118/5, Pertulantie 6) useiden asuntojen valaistusolosuhteita ja asukkaiden yksityisyyttä, sulkevan näkymiä ja varjostavan pihalla olevaa leikkialuetta. Yhdessä mielipiteessä Forenomin liittyvä 4-kerroksinen toimistorakennus esitetään muutettavaksi korottaen hybridiksi, jotta suunnitelmissa esitettyä 12-kerroksista rakennusta voitaisiin vastaavasti olennaisesti madaltaa.

- Tontti 31131/ 8, Melkonkatu 16:



Kahdessa mielipiteessä esitetään, että rakennukset saavat olla enimmillään nykyisen rakennuksen korkuisia 6-kerroksisia, eikä kattosauvaa saa rakentaa. Suunnitelman mukainen rakentaminen varjostaa Melkonkatu 15 osoitteessa sijaitsevaa tonttia ja estää ilta-auringon pääsyn pihalle.

LIIKENNE

Liikennesuunnitteluun

Kahdessa mielipiteessä esitettiin, ettei liikennesuunnittelua voi pitää onnistuneena, että se on huolimattomasti laadittu, eikä siinä ole otettu kokonaisvaltaista vastuuta varsinaiselle muutosalueelle kohdistuvan suunnittelun vaikutuksista ympäröivään asutukseen. Koko Vattuniemen alueelta vaaditaan tehtäväksi tarkemmat liikenneselvitykset sekä arvioimaan kaavoitettavan kerrosalan vaikutukset ajoneuvomääriin ja joukko-liikenteeseen. Korttelin 31134 alueelle osoitettua kevyen liikenteen väylää pidetään mahdottomana toteuttaa yksityisten autopaikkojen kohdalle.

Useissa mielipiteissä tuotiin esille, että liikenne ja huoltoajo lisääntyvät ja että ne tarvitsevat enemmän katutilaa kuin liikennesuunnitelmassa on osoitettu. Ruuhkien pelätään lisääntyvän suunniteltujen kavennettujen katujen, asukasmäärän lisäyksen ja Heikkilänaukion järjestelyjen vuoksi.

Heikkilänaukion liikenteeseen

Esitetään, että Heikkilänaukion suunnitelmassa ja Itälahdenkadulla sekä Wavulinintiellä on otettava huomioon bussiliikenteen ja pysäköinnin edellyttämät leveät katutilat, jotta HSL reittisuunnitelmien muuttaminen ja yhteyksien parantaminen on mahdollista.

Heikkilänaukiolle halutaan suora yhteys lännestä Wavulinintien kautta.

Esitetään, että liiketilojen viereen tulee päästä ajoneuvoilla, huolto- ja tavaratoimitusten liikenteellä sekä julkisella liikenteellä. Kaikenlainen liikenne tulee ohjata apteekin, kauppojen ja muiden palvelujen kautta. Yhdessä mielipiteessä esitetään, että Heikkilänaukiolle suunniteltu hidaskatualue olisi hyvä ulottaa Heikkiläntiellä Perttulantien risteykseen saakka.

Joukkoliikenteeseen

Useissa mielipiteissä pidettiin tervetulleena ratkaisuna, että autoliikenteen, pyöräliikenteen ja jalankulun ratkaisuja selkiinnytetään. Jalankulkuyhteyttä Heikkilänaukiolta metrolle, sekä Kiviaidankadun suoristamista pidetään myönteisenä. Kahdessa mielipiteessä painotetaan, että Lauttasaarta tulee kehittää julkisen liikenteen ja kävelyn sekä pyöräilyn ehtoilla ja että yksityisautoilua suitsivat ratkaisut ovat tervetulleita. Ehdotetaan erilaisia julkisen liikenteen reittivaihtoehtoja ja ollaan huolissaan julkisen liikenteen sujuvasta kulkemisesta ja ehdotetaan yhteistyötä HSL:n kanssa.

Liikennesuunnitelmaan

Yksittäisiä mielipiteitä saatiin useista liikennettä koskevista asioista. Huolissaan oltiin liikennesuunnitelmien ilmastovaikutuksesta tai vaikutuksista ajomatkoihin. Vattuniemeen toivotaan nopeusrajoitus 30 km/h ja toisaalta kohtuullisia olosuhteita yksityisautoilulle, turvallisuutta toivotaan liikennemuotojen erotteluun mm., että sähköpotkulaudat ja polkupyöräily erotetaan jalankulusta. Pelastuslaitoksen ajoreitit vaaditaan turvattavaksi, samoin sujuvat reitit Kamppiin, kouluihin ja päiväkoteihin. Parempia perusteluja esitettiin liikennesuunnitteluratkaisuihin toivotaan.

Liikennevalo-ohjattuja risteyskiä edellytetään suunniteltavaksi Särkiniementien, Itälahdenkadun ja Vattuniemenkadun risteykseen Nahkahousuntien avaamisen vuoksi.

Pysäköintiin

Kahdessa mielipiteessä esitetään, että pysäköinnin ratkaisut on kuvattava tarkemmin, kadunvarsipysäköintiä ei saa vähentää ja kauppa-asiointia varten tulee osoittaa Heikkilänaukiolle lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja. Särkiniementien pysäköinti edellytetään säilytettäväksi kadulla nykyisellään, sillä nykyisille asuintonteille ei mahdu asukkaiden tarvitseman paikat.

Särkiniementiehen

Useissa mielipiteissä esitetään, ettei Särkiniementie sovellu pääväyläksi, sillä se lisää melua asuinkorttelissa ja puistossa ja tuo liikennettä lisää päiväkotien läheisyyteen. Yksittäisinä mielipiteinä esitetään liikenneympyrää Särkiniementien ja Wavulinintien risteykseen, Särkiniementie 13 kohdalle korotettua suojatietä, pyöräilykaistoja säilytettäväksi nykyisenlaisena, liikenteen ohjausta Särkiniementielle ja sieltä suoraan Länsiväylälle ja tarvetta vaikutusten arvioimiselle liikenneturvallisuuteen.

Melontaseura Drumsö Paddlarklubb rf esittää, että ajoyhteys Särkinie-
mentieltä melontaseuran alueelle tulee säilyttää tontin huoltoa ja kulje-
tuksia varten.

Nahkahousuntien avaamiseen

Useita vastakkaisia mielipiteitä esitetään Nahkahousuntien avaami-
sesta ajoneuvoliikenteelle. Puoltavien mielipiteiden mukaan Nahkahou-
suntien avaamista perustelee liikenteen tasoittuminen Vattuniemen
reunojen kokoojakaduille ja ruuhkautumisen estyminen Vattuniemen
keskuksen alueella.

Vattuniemenkatuun

Vattuniemenkadun muuttamista kokoojakaduksi vastustetaan useassa
mielipiteessä.

Wavulinintiehen

Yhdessä mielipiteessä ehdotetaan Wavulinintielle yhdistettyä jalan-
kulkua- ja pyöräilytietä.

Itälahdenkatuun

Useassa mielipiteessä esitetään, että Itälahdenkatu tulee muuttaa Hel-
singin itä- ja länsiesplanadiksi, jossa puistokaistale keskellä tai bulevard-
imaisemmaksi ja leveämmäksi kokoojakaduksi, jossa on riittävästi ti-
laa myös bussireitille.

Heikkiläntiehen

Yksittäisinä mielipiteinä esitetään, että Heikkiläntie tulee säilyttää sellai-
senaan, Heikkiläntiellä oleva suojatie tulisi korottaa, Heikkiläntien pyö-
räily ja pysäköintijärjestelyt vaikuttavat hyviltä ja lisäävät turvallisuutta,
ja että istutukset ovat myös tärkeitä.

Melkonkatuun

Yksittäisinä mielipiteinä esitetään, että Melkonkadulle tulee tehdä myös
pyörätie. Taksiasema olisi hyvä sijoittaa esillä olleesta liikennesuunni-
telmasta poiketen Melkonkadun vastakkaiselle puolelle. Melkonkatu 15
osoitteeseen suunniteltua pyörätietä vastustetaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

Osallisilla on mahdollisuus vaikuttaa Maankäyttö ja rakennuslain edel-
lyttämällä tavalla asemakaavaan ja sen viitesuunnitelmiin kuten osallisi-
sumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty. Asemakaavaehdotuksesta
voi valmistelun aikana jättää mielipiteen ja muistutuksen kaavan ol-
lessa nähtävillä.

Suunnitelmaa on muutettu siten, että 12-kerroksiset rakennukset on si-
joitettu Itälahden- ja Kiviaidankadun linjasta sisemmälle vähemmän ka-
tua tai aukiota varjostaville tontin osille Heikkiläntie 2 osoitteessa sijait-
sevaa 12-kerroksista rakennusta on osittain madallettu ja muotoa muu-
tettu. Heikkilänaukiota rajaavat rakennukset ovat 4–9-kerroksisia ja yksi
rakennus 12-kerroksinen. Itälahdenkatua rajaavat rakennukset ovat

suunnitelmissa länsireunalla pääosin 7-kerroksisia ja itäreunalla 4–9-kerroksisia.

Suunnitelmaa on muutettu siten, että korkea rakentaminen Heikkilän-aukion ympärillä sijoittuu niin, että aukiolle aiheutuu vähemmän varjostusta. Tonteille on laadittu varjoisuustutkielmat.

Asemakaava antaa mahdollisuuden toteuttaa alueen uusi rakentaminen siten, että voidaan saavuttaa tavoitteet elävästä, urbaanista alueesta ja kaupallisten palvelujen kysynnän riittävydestä liiketoiminnan ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Mielipiteiden perusteella suunnitelmaa on muutettu siten, että Melkonkadun puolelle jäisi Wavulininkulun eteläpuoleisilla tonteilla enimmillään kahden metrin levyinen tontin rajasta sisäänvedetty lumitilavyöhyke, joka voidaan istuttaa ottaen huollettavuus huomioon.

Mielipiteiden perusteella Itälahdenkadun varrelle on suunniteltu muutamaa pientä katuaukiota istutuksineen ja itse katuja levennetty kahden puurivin istutuksin, luoden katutilasta avarampaa ja vehreämpää kaupunkiympäristöä. Vattuniemen keskeisillä tonteilla sijaitsee tällä hetkellä toimisto-, varasto- ja teollisuuskäytössä olevia rakennuksia, joiden piha-alueet ovat pääosin asfaltoituja. Uuden rakentamisen myötä piha-alueille on mahdollisuus istuttaa nykyistä enemmän kasvillisuutta.

Tulevan muutoksen vaikutukset ranta-alueiden virkistyskäyttöön ja luontoarvoihin, varjostukseen on arvioitu asemakaavan laadinnan asiantuntijoiden välisen yhteistyön yhteydessä ja tarvittavat määräykset on lisätty asemakaavan muutokseen.

Asemakaavan muutokseen on sisällytetty määräyksiä rakennusten julkisivuista.

Tulleiden keskenään vastakkaisten mielipiteiden perusteella tontin 31116/1 luoteisnurkka (tuleva tontti 131211/1), osoitteessa Särkiniementie 30, on merkitty liikerakennusten tontiksi kahvilaa ja/tai ravintolaa varten.

Mielipiteiden perusteella tontin 31116/2 (tuleva 31116/3) osoitteessa Särkiniementie 28 päiväkodille ja koululle suunniteltua rakennusoi-keutta on pienennetty. Tontin kerrosala on 8 000 k-m², tehokkuuden ollessa tällöin $e=0.47$. Mielipiteissä esille tuotujen alueen metsäisen luonteen säilyttämisen tavoitteita muutoin on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon asemakaavan määräyksissä. Rakennusten korkeutta, laajuutta ja sijaintia on suunniteltu palveluverkon tavoitteiden pohjalta.

Suunnitelmaa tontilla 31118/13 ja 14 (tuleva 31118/19), osoitteessa Wavulinintie 4 ja 6 on muutettu siten, että 12-kerroksinen asuinkerrostalon sijaan Itälahdenkadun ja Wavulinintien kulmassa sijaitsevan suo-

jellun rakennuksen taustalle ja Wavulinintien varrelle on sijoitettu kaikkiaan 7-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennus muodostaa rauhallisen taustan matalalle suojellulle 1-kerroksiselle toimitilarakennukselle. Tontille on teetetty meluselvitys ja varjoisuustutkielma.

Mielipiteiden vaikutuksesta rakennusten kerroslukuja tonteille 31111/1 ja 2 osoitteissa Heikkiläntie 8 ja 10 on vähennetty viiteen. Puistoon rajautuvilla tonteilla Heikkiläntien varrella sijaitsevat olemassa olevat rakennukset ovat erillisiä lamellirakennuksia, joiden välistä jää selkeitä näkymiä puistosta Heikkiläntielle ja päinvastoin. Suunnitteluperiaatteista poikkeavat korkeammat rakennukset katsottiin mahdollisiksi, sillä samanlaisella vapaasti tontilleen sijoitetuilla erillisillä asuinkerrostaloilla saataisiin säilymään nykyisen kaltainen avoin korttelirakenne ja näkyvät kadulta puistoon ja päinvastoin, jotka suunnitteluperiaatteiden mukaisilla 4-kerroksisella tonttien rajalla yhteen liitetyllä lamelliratkaisulla poistuisivat. Piha-alueen reunoille sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan maanvaraisia istutuksia.

Suunnitelmaa tontilla 31114/9 osoitteessa Heikkiläntie 7 on muutettu siten, että pohjoisen suunnasta rakennukset rajaavat laajemmin tontin reunaa. Rakennukset ovat yksinkertaisia ja matalampia 1–8-kerroksisia. Mielipiteiden perusteella suunnitelmaa on muutettu korkean rakennusosan sijainnin osalta ja rakennusten muotoja on yksinkertaistettu. Tontille tulee 25 % kerrosalasta rakentaa toimitiloina. Mielipiteiden perusteella suunnitelmaa on muutettu siten, että Heikkiläntien puolelle on merkitty sijoitettavaksi liiketiloja.

Suunnitelmaa tontilla 31131/8 osoitteessa Melkonkatu 16 on muutettu siten, että kattosauna on sijoitettu Melkonkadun varrella sijaitsevan rakennusosan kattokerrokseen.

Suunnitelmaa tontilla 310031/5, osoitteessa Itälahdenkatu 25 on muutettu rakennuksen osalta monimuotoisemmaksi ja kerrosalaa vähennetty 1 900 k-m².

Liikenne:

Mielipiteiden perusteella suunnitelmaa on muutettu siten, että Heikkilänaukion taksiasema on siirretty Melkonkadun itäpuolelta länsipuolelle. Särkiniementien pysäköinti säilytetään nykyisellään.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 76 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Vastine suunnitelmiin vaikuttamiseen Vattuniemen alueelle on valmisteltu suunnitteluperiaatteet vuosien 2017–2018 aikana, jonka kuluessa osallisilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa alueen suunnittelun tavoitteisiin MRL:n vuorovaikutukselle määrittelemillä tavoilla. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Vattuniemen

suunnitteluperiaatteet huhtikuussa 24.4.2018 alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin yleiskaava 2016 mukaiset.

Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma viitesuunnitelmineen on ollut nähtävillä 21.10.–8.11.2019 ja siihen on voinut ottaa kantaa nähtävilläolon aikana. Osallisilla on jälleen mahdollisuus vaikuttaa MRL:n mukaisesti asemakaavan muutosehdotukseen sen ollessa nähtävillä. Asemakaavanmuutostyön yhteydessä on arvioitu kaavan vaikutukset, jotka on kirjattu asemakaavaselostukseen.

Vastine rakentamiseen, sen määrään ja kaupunkikuvaan Kaupunkiympäristölautakunnan keväällä 2018 asemakaavoituksen pohjaksi hyväksymät Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 ohjaavat Vattuniemen alueelle rakentamisen enimmäistehokkuuden. Suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin yleiskaava 2016 mukaiset. Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtävillä olleet viitesuunnitelmat noudattavat kokonaisuudessaan suunnitteluperiaatteita rakentamisen määrän suhteen. Suunnitteluperiaatteet eivät ole oikeudellisesti sitovia, mutta ne ovat kaavoituksen työkalu ja välivaihe, jonka tarkoituksena on helpottaa yleiskaavan tavoitteisiin pääsemistä.

Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 ohjaavat alueella rakentamisen korkeutta. Keskeisille tonteille Heikkilänaukion ympärillä ja Itälahdenkadulla on määritelty rakentamisen kerrosluvuksi kaduntasosta keskimäärin kahdeksan. 12-kerroksisia rakennuksia voi näille tonteille periaatteiden mukaisesti suunnitella. Tontin rakentamisen tehokkuus on kuitenkin määritelty siten, että tonteilla osa rakennuksista jää matalammaksi ja siten tuottaa monipuolisempaa kaupunkirakennetta. Suunnitelmia on muutettu siten, että 12-kerroksiset rakennukset on sijoitettu kadun linjasta sisemmälle ja vähemmän julkista kaupunkitilaa varjostaville tontin osille. Heikkilänaukiota rajaavat rakennukset ovat 4–9-kerroksisia ja yksi rakennus 12-kerroksinen. Itälahdenkatua rajaavat rakennukset ovat suunnitelmissa länsireunalla pääosin 7-kerroksisia ja itäreunalla 4–9-kerroksisia. Rakennusten korkeudet ovat matalampia Vattuniemen keskiosista rantaan mentäessä. Korttelirakenne suunnitelmissa on puoliavoin tai avoin kuten Lauttasaassa on tyypillisesti rakennettu, eivätkä suunnitelmat sisällä mielipiteissä pelättyä pääosin pistetaloista koostuvaa kokonaisuutta.

Townhouse asuintalojen syntyminen kaupunkirakenteen sisälle ei ole ollut aikaisempien kaupungin kokemusten mukaan taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ratkaisu korttelirakenteen sisällä. Townhouse asuintalot ovat toteuttamiskelpoisempia alueilla, jotka sijaitsevat kerrostalokorttelirakenteen ulkopuolella väljässä kaupunkirakenteessa tai esimerkiksi rannan/veden välittömässä läheisyydessä.

Itälahdenkadun ja Melkonkadun väliselle alueelle voi suunnitteluperiaatteiden mukaan suunnitella keskimäärin kahdeksankerroksisia rakennuksia. Viitesuunnitelmat noudattavat rakentamisen määrässä ja kerrosluvuissa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymiä suunnitteluperiaatteita, lukuun ottamatta Itälahdenkatu 25 ja 15–17 osoitteessa sijaitsevia rakennuksia, jotka muuttuvat kokonaan toimisto ja liiketiläkäyttöön. Työpaikkojen syntyminen kannalta toimitilarakennusyksikkökooltaan arvioidaan olevan optimaalinen. Asuinrakennusten runkosyvyys noudattaa maankäyttö- ja rakennuslaissa asumisviihtyvyydelle, -turvallisuudelle ja -terveellisyydelle annettuja määräyksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia, rakentamiselle asetettavia vaatimuksia ei ratkaista asemakaavoitusvaiheessa, vaan myöhemmin rakennusluvan yhteydessä. Mieli-piteissä esitetty rakennusten leventäminen nykyisenlaisten tuotantolaitosten mittasuhteisiin laajentaen asemakaavan rakennusaloja ja siten rakennusoikeuden sovittaminen matalampiin kerroslukuihin ei ole mahdollinen mm. rungon keskelle syntyvien ikkunattomien pimeiden tilojen vuoksi. Oleskelualueiden ja pysäköinnin järjestäminen olisi mieli-piteissä esiteyllä ratkaisulla haasteellista rakennusalojen täytössä tontin alan.

Vastine päiväkodin ja koulun sijoittamiseen

Tontteja ja tiloja päiväkotien ja koulujen tarpeisiin suunnitellaan kaupungin palveluverkkoselvityksen mukaisesti. Vattuniemen keskuksen uuden asukasmäärän on arvioitu lisäävän tarvetta yhdelle uudelle päiväkodille Lauttasaassa. Varhaiskasvatuksen linjauksen mukaan päiväkotien tilat tulee sijoittaa erilliseen rakennukseen omalle tontille, johon tarvittavat ulkoleikkialueet voidaan sijoittaa. Ehdotettu päiväkotien sijoittaminen asuinkerrostalojen pohjakerrokseen ei ole tämän palvelulinjauksen mukainen.

Vastine Heikkilänaukion järjestelyt

Heikkilänaukion suunnitelmat tarkentuvat yksityiskohtien ja istutusten osalta toteutussuunnittelun yhteydessä. Tonteille on laadittu varjoisuustutkielmat, joiden perusteella on arvioitu, että tuleva rakentaminen varjostaa nykyisten rakennusten varjoja pidemmälle, mutta varjot eivät ole laajuudeltaan yhtä suuria ja vaikutukset siten merkittäviä.

Vastine toimitiloihin ja palveluihin

Kaupunkiympäristölautakunnan keväällä 2018 asemakaavoituksen pohjaksi hyväksymät Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 ohjaavat Vattuniemen keskuksen Heikkilänaukion ympärillä ja Itälahdenkadun varrella sijaitsevien keskeisimpien tonttien rakentamista siten, että tontille sallitusta rakennusoikeudesta vähintään 25 % tulee toteuttaa toimitiloina. Asemakaava antaa mahdollisuuden toteuttaa alueen uusi rakentaminen siten, että voidaan saavuttaa tavoitteet elävästä, urbaanista alueesta ja kaupallisten palvelujen kysynnän riittävydestä liiketöiminnan ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Heikkiläntien 8–10 osoitteessa sijaitsevat tontit ovat kaupunkiympäristölautakunnan keväällä 2018 asemakaavoituksen pohjaksi hyväksy-

missä Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa 2018 merkitty asuinkäyttöön, eikä tonteille ole edellytetty rakennettavaksi liiketiloja. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat asemakaavoitusta ja ovat Helsingin yleiskaava 2016 mukaiset.

Vastine vaikutusten arviointiin

Kaavan tulee perustua sen merkittävät vaikutukset arvioivaan suunniteluun. Kaavan laadittaessa on selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset tarpeellisessa määrin. Tulevan muutoksen vaikutukset ranta-alueiden virkistyskäyttöön ja luontoarvoihin, tuulen vaikutuksiin, meluihin ja ilmaston muutoksen hillintään sekä varjostukseen on arvioitu asiantuntija yhteistyöllä sekä tarvittavilla selvityksillä asemakaavan laadinnan yhteydessä. Tarvitut selvitykset ovat selostuksen liitteenä tai oheismateriaalina. Vaikutuksista ranta-alueiden virkistyskäyttöön ja luontoarvoihin, tuulen vaikutuksista tai ilmastomuutoksen hillinnästä ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Alueelle suunnitellaan Helenin kanssa yhteistyössä alueellista maalämpöjärjestelmää. Alue kuuluu rakennusmateriaalien kiertotalous hankkeeseen, jota Helsingin kaupunki valmistelee. Rakennustöiden aikaiset järjestelyt suunnitellaan ja haitat arvioidaan myöhempien toteutussuunnitelmien yhteydessä.

Vastine kulttuurin ja liikunnan keskuksen tilatarpeisiin ja kulttuurikeskus Sähinän tontin käyttötarkoituksen muutokseen Heikkiläntien 8–10 osoitteessa sijaitsevat tontit ovat kaupunkiympäristölautakunnan keväällä 2018 asemakaavoituksen pohjaksi hyväksymisissä Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa 2018 merkitty asuinkäyttöön. Asemakaavan muutoksen sisältämä toimisto- ja liiketiloille osoitettu kerrosala antaa mahdollisuuden vastata alueen kulttuurin- ja liikunnan tilatarpeisiin yksityisten kiinteistönomistajien tekemien jatko-suunnittelun ja rakennussuunnittelun yhteydessä.

Vastine asemakaavan muutosalueen laajentamiseen ja tehokkuuden lisäämiseen

Kaupunkiympäristölautakunnan keväällä 2018 asemakaavoituksen pohjaksi hyväksymät Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 ohjaavat Vattuniemen alueella rakentamisen enimmäistehokkuutta. Osoitteessa Särkiniementie 22 tehokkuus on enimmillään 0.6. Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosalueeseen on kaavatyössä määritelty kuuluvaksi alueen keskeisimmät kiinteistöt.

Vastine rakennusten arkkitehtuuriin

Asemakaavan muutokseen on sisällytetty määräyksiä rakennusten julkisivuista ja kattomuodoista. Viherkattoja ei edellytetä rakennettavaksi. Yksityiskohtaisemmat tavoitteet ratkaistaan tonttikohtaisesti toteutus-suunnittelun yhteydessä.

Vastine puistoihin ja katuvihreään

Puistojen, katujen ja aukoiden kasvillisuus säilyy, uudistetaan tai lisääntyy kaavan muutoksen myötä. Mielipiteiden perusteella Itälahdenkadun varrelle on suunniteltu muutama pieni katuaukio istutuksineen ja

itse katua levennetty kahden puurivin istutusvyöhykkein, luoden katuti-
lasta viitesuunnitelmissa esitettyä avarampaa ja vihreämpää kaupun-
kiympäristöä. Heikkilänaukiolle ja Wavulininaukiolle on suunniteltu istu-
tettavia alueen osia. Uuden rakentamisen myötä olemassa oleville pää-
osin asvaltoituille Vattuniemen keskeisten tonttien piha-alueille on
mahdollisuus istuttaa nykyistä enemmän kasvillisuutta.

Vastineet tonteittain:



Tontit 31118/13 ja 14 (tuleva 31118/19), Wavulinintie 4–6
Suunnitelmaa on muutettu siten, että 12-kerroksinen asuinkerrostalon
sijaan suojellun rakennuksen taustalle on sijoitettu kaikkiaan 7-kerroksi-
nen asuinkerrostalo. Alueelle on teetetty meluselvitys ja tontille var-
joisuustutkielma ja niiden perusteella arvioitu suunnitelman vaikutukset
ympäristöönsä.



Tontit 31111/1 ja 2, Heikkiläntie 8 ja 10
Puistoon rajautuvilla tonteilla Heikkiläntien varrella sijaitsevat olemassa
olevat rakennukset ovat vapaasti tontillaan seisovia pistemäisiä raken-
nuksia, jotka jättävät selkeitä näkymiä puistosta Heikkiläntielle ja päin-

vastoin. Suunnitellut uudet suunnitteluperiaatteista poikkeavat korkeammat rakennukset katsottiin mahdollisiksi, sillä samanlaisella vapaasti tontilleen sijoitetuilla erillisillä asuinkerrostaloilla saataisiin säilymään nykyisen kaltainen avoin korttelirakenne ja näkymät kadulta puistoon ja päinvastoin, jotka matalammalla tonttien rajalla yhteen liitettyllä lamelliratkaisulla poistuisivat. Rakentamisen tehokkuus on $e=1.6$, joka on sijoitettu kahteen erilliseen rakennukseen viiteen kerrokseen ylittäen kerroksella suunnitteluperiaatteiden mukaisen kerrosluvun. Pysäköinnin vaatimat tilat ovat merkittävät ja lähes tontin suuruiset. Maanvaraisille piha-alueen reunoille sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan istutuksia. Suunnitteluperiaatteiden mukainen käyttötarkoitus on asuminen, eikä liiketilaa edellytetä sijoitettavan tonteille.



Tontit 31131/14 ja 5, Itälahdenkatu 23 ja 25 ja tontti 31131/10, Itälahdenkatu 15–17

Itälahdenkadun ja Melkonkadun väliselle alueelle voi suunnitteluperiaatteiden mukaan suunnitella keskimäärin kahdeksankerroksisia rakennuksia. Viitesuunnitelmat noudattavat alueen rakentamisen määrässä ja kerrosluvuissa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymiä Vattunien suunnitteluperiaatteita 2018, jotka ovat Helsingin yleiskaava 2016 mukaiset.

Tonteille 31131/14 ja 31131/10 on siirretty Itälahdenkadun länsipuolen tonteilta pääosa toimitilakerrosalasta. Vastaavasti sama määrä asuin-kerrosalaa on siirretty näille tonteille. Vetovoimaiselle toimitilakokonaisuudelle on arvioitu laajuudeksi keskimäärin 10 000 k-m².

Tonteilta 31131/14 ja 31131/10 siirrettävä asuinkerrosala on pienempi kuin tonteilta 31118/17 (tuleva 21), 18 (tuleva 20), 31119/9, 31119/19 (tuleva yhdistetty 31118/24) siirretty toimitilakerrosala, joka tuottaa suunnitteluperiaatteissa esitetyistä rakennusoikeuksien määrästä poikkeavia rakentamisen tehokkuuksia edellä mainituille asuintonteille.

Kerrosalojen siirtämisessä ja keskittämisessä on noudatettu suunnitteluperiaatteiden mukaista kokonaisrakennusoikeuden määrää alueelle, sekä alueen tavoitetta toimitilojen määrästä suhteessa alueen kokonaisrakennusoikeuteen. Tavoitteena on rakennusoikeuksien jakaantuminen alueelle siten, että toiminnallinen sekä kaupunkitilallinen ja rakenteellinen kokonaisuus noudattavat suunnitteluperiaatteiden kaupunkikuvallisia ja laadullisia tavoitteita.



Tontti 31114/9, Heikkiläntie 7

Suunnitelmaa on muutettu siten, että pohjoisen suunnasta rakennukset rajaavat laajemmin tontin pohjoista reunaa. Lauttasaaren kaupunkirakenne tukeutuu avoimeen kortteliratkaisuun perinteisesti, jonka pohjalta tavoitteet myös asemakaavan kaupunkirakenteesta on asetettu.



Tontti 31131/13, Itälahdenkatu 27

Suunnitelmaa on muutettu siten, että 12-kerroksinen rakennus on sijoitettu Melkonkadun varrelle ja vähemmän aukiota varjostavalle tontin osalle. Heikkilänaukiota ja Itälahdenkatua rajaavat rakennukset ovat suunnitelmissa 7-kerroksisia. Itälahdenkadun ja Kiviaidankadun kulmauksessa oleva rakennus on 8–9-kerroksinen. Rakennusten muotoja on selkiytetty. Tontille on määrätty sijoitettavaksi toimitilaa 25 % tontin rakentamistehokkuudesta mm. päivittäistavarakauppaa varten.

Tontti 31112/28, Heikkiläntie 2

Kaava noudattaa rakentamisen määrässä ja kerrosluvuissa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymiä Vattuniemen suunnitteluperiaatteita 2018. Asemakaavan mukaista tontin suunnitelmaa, jossa matalampi toimisto- ja liiketilarakennus yhdistyy viereisen tontin olemassa olevaan matalaan liikerakennukseen ja julkiselle jalankululle avattavan reitin läntiselle puolelle on sijoitettu korkea pistemäinen asuinkerrostalo, on kaupunkikuvallisesti luonteva ja onnistunut ratkaisu ympäristönsään. Tulleiden mielipiteiden perusteella korkeampaa 12-kerroksisen rakennuksen osaa on madallettu ja muotoa muutettu pistemäisemmäksi siten että luoteisin osa rakennuksesta on poistettu. Rakennuksen uusi muoto parantaa alkuperäiseen suunnitelmaan nähden valaistusolosuhteita ja näkymiä naapuritonteilla.



Tontit 31119/9 ja 19, (tuleva tontti 31119/24), Itälahdenkatu 18 ja 20 Suunnitelmaa on muutettu siten, että 12-kerroksiset rakennukset on sijoitettu kadun linjasta sisemmälle vähemmän katua tai aukiota varjostaville tontin osille. Tonteilla Itälahdenkatua rajaavat rakennukset ovat suunnitelmissa 7-kerroksisia. Mielipiteiden perusteella Itälahdenkadun varrelle on suunniteltu muutamaa pientä katuaukiota istutuksineen luoden katutilasta viitesuunnitelmissa esitettyä avarampaa ja vehreämpää kaupunkiympäristöä. Muutokset kokonaisuudessaan vähentävät rakentamisen aiheuttamaa varjostusta kadun suuntaan ja luovat vaihtelevaa tilantuntua katualueelle. Tonttien rakentamisen kokonaismäärä ja kerrosluvut ovat kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 mukaisia.



Tontti 31131/8, Melkonkatu 16

Suunnitelma noudattaa rakentamisen määrässä ja kerrosluvuissa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymiä Vattuniemen suunnitteluperiaatteita 2018. Nahkahousuntien rakennusosan kerrosluku on kasvanut OAS- vaiheen viitesuunnitelmasta 7-kerroksiseksi. Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti tontilla rakennusten kerrosluku tulee olla keskimäärin kahdeksan.

Vastineet liikenteeseen:

Kaavaratkaisu tukee merkittävästi kestäviä kulkumuotoja ja parantaa alueen saavutettavuutta niin joukkoliikenteellä, kävellen kuin pyöräillen.

Vaikka Lauttasaaren väkiluku on kasvanut 30 % vuosina 2000–2018, on liikennemäärä silti vähentynyt Lauttasaassa. Tämä johtuu lauttasaarelaisten siirtymisestä kestäväen kehityksen kulkumuotoihin. Työpaikkojen vähennys samana ajanjaksona on ollut noin 20 %. 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.

Jalankulkuyhteyksien jatkuvuuteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen panostetaan etenkin metroasemille, kouluille ja päiväkodeille johtavilla reiteillä. Kaavan toteutuessa jalkakäytävien leveys lisääntyy tavoiteleveyteen. Kävely- ja pyöräily-yhteys aukiolta pohjoiseen sijoittuu aukion pohjoispuolella osoitteessa Heikkiläntie 2 sijaitsevan tontin kautta Itälahdenkadun suuntaa jatkaen pohjoiseen Pajalahdenpuiston läpi ja edelleen Haahkapolkua pitkin metroaseman suuntaan.

Heikkilänaukion jalankulkijoiden asema kohenee merkittävästi. Heikkiläntie, joka jakaa nykyisin Heikkilänaukiota kahtia, päätetään Melkonkatuun. Heikkilänaukion reunoilla kulkevat Melkonkatu ja Kiviaidankatu rakennetaan korotettuina koko aukion alueella. Alue on jalankulkupainotteista, jolloin jalankulkijat ylittävät katuja mistä kohdasta tahansa. Ylitysreitit kuitenkin ohjataan erilaisilla pintamateriaaleilla.

Aukion itäreunalle Melkonkadulle sijoitetaan taksiasema.

Heikkilänaukiolla ja kaduilla auto- ja pyöräliikenne kulkevat yhteisillä kaistoilla eikä pyöräliikenteelle toteuteta erottelua autoliikenteestä Itälahdenkatua, Heikkiläntietä ja Särkiniementietä (välillä Perttulantie Wavulininkatu) lukuun ottamatta.

Tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä jalankulkuosuus on merkittävä, jolloin pyöräliikenne yleensä erotellaan jalankulusta. Pyöräliikenteen suunnittelussa pyritään yksisuuntaisiin pyöräliikennetähtäimiin. Yksisuuntaisten pyöräliikennejärjestelyiden jatkuvuus kadulta toiselle parantaa turvallisuutta ja tekee risteyksistä selkeämpiä ja turvallisempia.

Pyöräily ajoradalla hillitsee luontaisesti ajoneuvoliikenteen nopeuksia. Wavulinintien kapean poikkileikkauksen takia erillinen pyöräliikennejärjestely ei onnistu. Lyhyellä matkalla (n. 170 metriä) sekaliikennetarkaisu on hyväksyttävissä.

Joukkoliikenne tukeutuu nykyiseen linjaan 21, joka liikennöi Lauttasaa-
ren metroasemalta Vattuniemen kautta Kamppiin, ja yölinjaan 21N. Uu-
det pysäkit sijoitetaan Itälahdenkadulle Heikkilänaukion läheisyyteen.
Itälahdenkadulla ruuhka-aikana bussien vuoroväli on noin 7 minuuttia
ja vastaa näin ollen hyvää ja toimivaa joukkoliikenteen palvelutasoa.

Helsingissä risteyskiä on varustettu liikennevaloin joko liikenneturvalli-
suuden tai liikenteen toimivuuden syystä. Näiden risteyskiä toimivuus-
edellytys ei edellytä liikennevalojen rakentamista. Vattuniemen alueella on
voimassa 30 km/h nopeusrajoitus Vattuniemenkatua lukuun ottamatta,
jossa on 40 km/h. Koulun kohdalla nopeusrajoitusta on pistemäisesti
alennettu 30 km/h:iin. Vattuniemessä risteyskiä ovat tasavertaisia, jol-
loin kuljettajat joutuvat koko ajan tarkkailemaan liittymiä, sovittamaan
nopeutensa ja väistämään oikealta tulevia autoja.

Vattuniemen katuverkon toimivuus paranee ja jakaantunee tasaisem-
min katuverkossa, kun Nahkahousuntie välillä Särkiniementie Itälah-
denkatu avataan uudelleen myös moottoriajoneuvoliikenteelle. Lisäksi
sulun avaaminen helpottaa alueen omaa poikittaista asukasliikennettä.

Toimenpiteitä on selostettu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa "Lii-
kenne Kaavaratarkaisu" ja liikennesuunnitelma on kaavaselostuksen liit-
teenä.

Melontaseuran huoltoajo sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella Merikyöpy-
län puiston alueella.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo 28.5.–17.6.2021

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomais-
ten kannanotot kohdistuivat kunnallisteknisiin linjoihin ja niiden siirtoi-
hin, parantuviin kävely- ja pyöräyhteyksiin ja niiden kehittämiseen, py-
säkkien sijainnin suunnitteluun yhteistyössä HSL:n kanssa, katutiloihin
ja niitä rajaavien rakennusten enimmäiskorkeuksiin, avoimiin katu- ja
korttelinäkyymiin, päiväkodin ja Vattuniemen teolliseen historiaan kuulu-
vien nuorempien rakennusten säilyttämisen ja uudelleen käytön tavoit-
teisiin ja niiden esitettyyn ominaisluonteen ja kulttuuriperinnön säilyttä-
misen näkökulmasta sekä kestävästä kehityksestä ja hiilineutraaliustavoit-
teiden kannalta liian mittavaan purkamiseen.

Kunnallistekniset kannanotot kohdistuivat erityisesti:

Aluetta palvelevien nykyisten yhdyskuntateknisen huollon verkostojen
uusimistarpeeseen Itälahdenkadun muuttuvan katupoikkileikkauksen
vuoksi ja länsipuolisella lpa-alueella sijaitsevan yleisen jätevesiviemärin

siirtämistarpeeseen. Kannanotossa edellytetään tarvittavien johtosiirtojen suunnittelua ja toteuttamista kaupungin katuhankkeen yhteydessä.

Kannanotot julkiseen liikenteeseen liittyen kohdistuivat erityisesti:

Suunnitelman mukaan toteutettuina parantuvien kävely- ja pyöräyhteyksiin ja niiden kehittämiseen, erityisesti Heikkilänaukiolta metrolle sekä kävelyreittiä Itälahdenkadun pohjoispäästä kohti Vattuniemenkujaa. Pysäkkien sijainnin suunnitteluun yhteistyössä HSL:n kanssa. Itälahdenkadun pohjoispään pysäkipari mahdollistaa kattavat joukkoliikennepalvelut alueen asukkaille sekä Heikkilänaukion läheisyydessä oleviin palveluihin.

Kannanotot alueen arvojen suojeluun ja säilyttämiseen kohdistuivat yksityiskohtaisemmin:

Itälahdenkadun katutilan väljän ominaisluonteen, jossa länsireunan rakennusten sijoittuvat selvästi katulinjasta etäämmälle pienen viherkaisualueen taakse ja asemakaavan mahdollistamat nykyistä korkeammat rakennukset eivät muodosta täysin kuilumaista katutilaa, säilymistä ainakin osin pidetään erittäin tärkeänä. Rakennuksien sijoittamista siten, että näkymät kortteleiden sisäosiin ja jopa niiden läpi pidettiin tärkeänä säilyttää. Kaavan mukaista katutilan muutosta pidettiin merkittävänä nykyiseen, pääosin neljä-viisikerroksisten rakennusten reunustamaan katutilaan, jossa länsipuoliset rakennukset ovat lisäksi pääosin etäällä katulinjasta. Katutilassa mittakaavaltaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössään häiritsevänä kontrastina pidettiin yli kymmenkerroksisia katulinjassa kiinni sijaitsevia rakennuksia, kuten tonteilla 31131/13 ja 31112/28.

Kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi luokiteltujen rakennusten osoitteissa Wavulinintie 4 ja Itälahdenkatu 18 suojelua kaavassa pidettiin tärkeänä ja niistä laadittuja rakennushistoriaselvityksiä tarpeellisena lähtötietona tulevia korjaussuunnitelmia laadittaessa. Asemakaavassa esitettyä suojelumääräystä pidettiin rakennusten ja kulttuuriympäristön vaalimiselle asetettujen tavoitteiden mukaisena. Sen sijaan valitettavana pidettiin arkkitehtitoimisto Kari Järvinen & Co vuonna 1979 laatimien suunnitelmien mukaan rakennetun päiväkodin korvaamista uudella suuremmalla yksiköllä, sekä alueen ominaisluonteen ja kulttuuri-perinnön säilyttämisen näkökulmasta ja kestäväen kehityksen ja hiili-neutraaliustavoitteiden kannalta, ratkaisua, joka perustuu mittavaan purkamiseen ja uudisrakentamiseen. Tavoitteellisena pidettiin ratkaisua, jossa edelleen varsinaisten suojelukohteiden rinnalla säilyisi mahdollisimman laaja kirjo muitakin Vattuniemen teolliseen ja toimitilarakentamisen historiaan liittyviä rakennuksia, vaikka muuttuneena ja uudessa käytössä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tarvittavien johtosiirtojen suunnitellaan ja toteutetaan kaupungin

katuhankkeen yhteydessä. Pysäkkien sijainti suunnitellaan yhteistyössä HSL:n kanssa.

Rakennusten sijoittelu kaava-alueella noudattaa Lauttasaarelle tyypillistä väljää puoliavointa tai avointa korttelirakennetta. Kaavan mukaisesti rakennusten väliin jää tilaa, josta avautuu näkymiä läpi kortteleiden. Kaavan sisältämät muutamat 12-kerroksiset pistemäiset rakennukset, joista kolme sijaiten Itälahdenkadun länsipuolella kadunlinjasta sisäänvedettynä katuun liittyviä aukioita rajaten ovat osa vaihtelevan korkuista korttelirakennetta. Itälahdenkatua rajaavat rakennukset ovat länsireunalla 7-kerroksisia. Aukiot puolestaan luovat lisää väljyyttä ja rytmittävät puurivein istutettua Itälahdenkadun katutilaa.

Luonnosaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Vattuniemen keskeisimmillä alueilla toimintojen osin sattumanvarainen sijoittuminen, toimitilojen vanheneminen sekä hankekohtaiset maankäytön muutokset ovat tuottaneet alueelle tilallista ja toiminnallista jäsentymättömyyttä, sekä hajanaisen kaupunkikuvan. Heikkilänaukion ympäristössä Heikkiläntien halkaistessa aukiotilan ja Itälahdenkadun varrella toimitilarakennusten sijoittuminen ja Itälahdenkadun varrella sijaitseva pysäköintialueen laajenema luovat epäyhtenäistä kaupunkitilaa. Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on ollut Vattuniemen alueen kaupunkikuvallinen ja tilallinen eheyttäminen sekä toiminnallisen kokonaisuuden monipuolistaminen. Rakentamisen tavoitteena on kaupunkikuvallinen ja rakenteellinen laadukkuus yhdistettynä paikallisen teollisen historian muistumien säilyttämiseen urbaanin ja viihtyisän kaupunkitilan luomiseksi.

Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on sekä toiminnallisesti, liikenteellisesti että kaupunkikuvallisesti saada aikaan Vattuniemelle elävä keskusta toimisto- ja liiketiloineen, ja toiminnoiltaan monipuolisine katuaukioineen.

Kaupunkirakenteellisesti Vattuniemen keskusta muodostuu perustellusti hieman tehokkaamman rakenteen ja vilkkaamman toiminnan sosiaalisten kohtaamisten yhteiseksi alueeksi Lauttasaareissa Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 mukaisesti mitoitettuna myös tehokkuuden ja kerroslukumäärien osalta.

Suunnittelun lähtökohtana on ollut keskustan alueella Lauttasaarelle tyypillinen avoin tai puoliavoin korttelirakenne, jossa tonteille muodostuu vaihtelevan korkuista rakentamista ja rakentamiselle käytettävä tontin ala on siten rakentamisen määrästä huolimatta pienempi luoden kortteleihin väljyyttä ja läpinäkymiä sekä läpikuljettavuutta.

Rakentamisen määrä ei levittäydy tasaisena pääosalle tontin alasta vaan osittain kerroksina ylöspäin, jättäen läpinäkyvyyttä ja rakentamiselta vapaita laajempia piha-alueita ja aukioita asukkaille yhteiseksi ulko-oleskelualueeksi.

Itälahdenkadun varren tonteilla sijaitsevien rakennusten lisäksi yksi pistemäinen 12-kerroksinen rakennusosa sijaitsee Melkonkadun varrella vastapäätä entistä Villakehräämää. Rakennus muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan vastaparin Wavulininkulun toisella puolella sijaitsevalle 4-kerroksiselle toimisto- ja liiketilarakennukselle samaan tapaan kuin Heikkilänaukion pohjoisreunalla Else AropalTION polun molemmin puolin sijaitsevat rakennukset. Molemmat rakennuskokonaisuudet toimivat myös näkymien päätteenä kaupunkitilassa, toinen Vattuniemenkujaa kuljettaessa ja toinen sekä Pajalahdenpuiston suunnasta lähestyttäessä, että Itälahdenkadun varrelta.

Olemassa olevan Kari Järvinen & Co suunnittelema osoitteessa Särkiniementie 28 sijaitseva päiväkotitoimisto on poistunut käytöstä huonokuntoisena. Kasvavaa koulu- ja päiväkotipaikkatarvetta vastaamaan on kaavaan osoitettu mahdollisuus koulun ja päiväkodin rakentamiselle yhteensä 8 000 k-m² suuruisena. Mikäli tarvetta rakentamiselle palveluverkkoselvityksen mukaan ei lähitulevaisuudessa ilmene, on nykyisen rakennuksen kunnostamista päivähoiton tarpeisiin mahdollista selvittää.

Kannanotoissa esitetyn olemassa olevan nuoremman ja vielä kulttuurihistoriallisesti arvioimattoman rakennuskannan säilyttämistä ja muuttamista asuinkäyttöön tai osittain kunnostamista toimitilakäyttöön on harkittu suunnitteluperiaatteita valmisteltaessa ja vielä joiltakin osin arvioitu lisää kaavatyön kuluessa. Haasteita tavoitteelle on kuitenkin tullut esille:

Rakennusten rakenteet ovat rakentamisajankohtansa mukaisia teollisuus- ja varastokäyttöön toteutettuja ja niiden muuttaminen nykyisten asuinrakentamisen terveellisyyden-, turvallisuuden- ja rakenneteknisten määräysten mukaiselle tasolle vastaisi uudisrakentamista ja edellyttäisi myös mittavaa purkamista. Rakennusten muoto ja paksu runkosyvyys ei sellaisenaan sovellu asuinrakentamiseen, sillä rakennusrungon keskelle muodostuisi ikkunattomia, valottomia pimeitä tiloja, jotka eivät täytä asuintiloille annettuja määräyksiä. Olemassa olevien rakennusten sijainti tonteillaan ei anna mahdollisuuksia sijoittaa riittävästi ulko-oleskelutiloja, eikä tarvittavaa rakenteellista pysäköintiä tontille, eikä toteuttaa yleiskaavan tavoitteita sekoittuneesta käyttötarkoituksesta ja alueen rakentamisen tehokkuudesta. Kaavatyön kuluessa on selvitetty hankekohtaisella purkukartoituksella purettavia materiaaleja: niiden ominaisuuksia ja esimerkiksi haitta-ainepitoisuuksia materiaalien kierrättämiseksi ja uudelleen käytettäväksi. Kaava-alue toimii esimerkkikohteena kaupungin kiertotaloustarkastelussa ja kiertotaloustoiminnan kehittämisessä.

Kaavan yhteydessä on esitetty yhdyskuntateknisten verkostojen uudelleen rakentamistarpeet sekä alustavat kustannusarviot.

Muilta osin viitataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa annettuihin vastineisiin.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut muutamat mielipiteet kohdistuivat mielipiteistä ilmenevin perustein sisällöltään kokonaisuudessaan onnistuneeseen ja hyvin valmisteltuun asemakaavan muutokseen.

Useimmat mielipiteet kohdistuivat mielipiteistä ilmenevin perustein kaavaluonnoksen valmistelun ja sisällön perustus- maankäyttö- ja rakennuslain, maakuntakaavan, yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden vastaisuuteen, liiteaineiston vanhentuneisuuteen ja puutteellisuuteen ja vuorovaikutusraportin myönteisten arviointien perustamiseen OAS-vaiheen maltillisempaan rakentamiseen, koulutontin palveluverkkoselvityksellä perustellun luontoarvojen vastaisen toiminnan lainvastaisuuteen.

Edelleen mielipiteistä ilmenevin perustein yleiskaavan vastaiseen ja liian suureen määrään: rakentamistehokkuutta, kerroslukuja, korkeuksia, varjostusta, näkymien menetystä (vrt. Jätkäsaaren rakentamistapa), sekä uusia asukkaita, jotka uhkaavat rauhallista asuinympäristöä, alueen luontoarvoja ja virkistysalueiden käyttöä, joita muualta tulevat ihmiset (esim. Jätkäsaaren asukkaat, tulevaisuudessa Koivusaaren asukkaat) jo nyt liiaksi rasittavat.

Edelleen mielipiteistä ilmenevin perustein liian vähäisiin: selvityksiin, vaikutusten arviointiin, luonto- ja virkistysarvojen huomioon ottamiseen, olemassa olevien asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksiin ja osallistumismahdollisuuksiin, yhdenvertaiseen kohteluun, virkistysalueisiin, väliin piha- ja katutiloihin, leikkipuistoihin, liikunta-alueisiin, edullisiin koontumistiloihin, sosiaalipalveluihin, ikäihmisten tiloihin, vehreyteen, paikallisten olojen huomioon ottamiseen.

Kaavan mielipiteissä ilmenevin perustein tonttien suunnitelmiin, katujen ja liikenteen suunnitelmiin, pihakansiin, kestävän kehityksen mukaisiin toimenpiteisiin, hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan.

Kaavan todetaan nyky muodossaan toteutuessaan mielipiteistä ilmenevin perustein alentavan alueen arvon kehitystä, asuntojen ansiotonta arvonnousua ja Lauttasaaren omaleimaisuutta, huonontavan esteettömyyttä, heikentävän asumisturvallisuutta- ja viihtyvyyttä rasittaen ympäröivän alueen luontoa, Heikkilänaukion aluetta nykyisestä.

Mielipiteistä joitakin teemoja ja sisältöä tarkemmin:

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut muutamat mielipiteet kohdistuivat mielipiteistä ilmenevin perustein:

Muutaman mielipiteen osalta kaavaluonnoksen hyvään onnistumiseen ja kannatettavuuteen.

Erityisesti vielä painotettiin 25 % toimitilaosuuden säilyttämistä ja tilojen modernisoimista, asukasmäärän kasvattamista, jonka todetaan johtavan liiketoiminnan kannattavuuteen ja kattavampaan palveluntarjontaan, ja siten asukkaiden elämänlaadun parantumiseen alueella.

Perusteltuna ja sopivana pidettiin Itälahdenkadun täydennysrakentamista ja katualueen kaventamista, rakennusten korkeuksien kasvattamista yli nykyisen huippukorkeuden vastaamaan alueen asuntotarvetta. Perusteltuna ja sopivana pidettiin korkeimpien rakennusten sijoittelua ja tonttimaan hyödyntämistä pystysuunnassa, jotta alue pääsee eroon maineestaan nuhjuisena teollisuusalueena.

Hyvänä pidettiin myös Heikkilänaukion liikenteen rajoittamista, Nahkahousutien sulun avaamista sekä suojeltujen rakennusten säilyttämistä. Toisaalta arvosteltiin painolastina määräystä uusien rakennusten sovittamisesta teolliseen historiaan.

Kaiken kaikkiaan kaavaluonnosta pidetään tässä muodossaan ansiokkaasti laadittuna, erinomaisena työkaluna saamaan aikaan Vattuniemen asumisviihtyvyyden ja elämänlaadun nousun sekä liiketoimintaedellytysten paranemisen. Niiden lisäksi kaavan tuomat muutokset ovat omiaan – erityisesti rakennuskorkeuden kasvamisen myötä – tekemään Vattuniemestä entistä houkuttelevamman alueen niin asumiseen kuin liiketoiminnan harjoittamiseen.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut useat mielipiteet kohdistuivat mielipiteistä ilmenevin perustein:

Kaavan valmistelun ja sisällön useilta osin mielipiteistä ilmenevin perustein lainvastaisuuteen ja selvitysten ja vaikutusten arvioinnin puutteellisuuteen. Kaavan arvioidaan valmistelluksi mielipiteistä ilmenevin perustein maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjauksen, suunnitteluperiaatteiden, perustuslain, maankäyttö- ja rakennuslain, sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen asemakaavan valmistelun ja sisältövaatimusten (MRL 54 §) vastaisesti. Vaikuttamismahdollisuuden ei katsota mielipiteistä ilmenevin perustein vastaavan perustuslain (PeL) 2 §:n 2 momentin tarkoitusta. Esitetään mielipiteistä ilmenevin perustein, että kaupungin kaavamonopolin vuoksi, kielteisillä kannanotoilla on korkeintaan poliittinen vaikutus ja että kaavassa on jätetty huomiotta MRL:n edellyttämien paikallisten olosuhteiden, asukkaiden oikeus terveelliseen, turvalliseen ja viihtyisään ympäristöön, riittävien lähivirkistysalueiden ja puistojen ja luonnonympäristön vaaliminen, sujuva liikenteen järjestäminen, sekä yleiskaavan ohjaavuus ja sisältö. Lisäksi kaava esitetään mielipiteistä ilmenevin perustein suunnitteluperiaatteiden, yleiskaavan ja MRL 54 §:n 2 momentin vastaiseksi ja pätemättömäksi lainmukaisessa kaavoitusprosessissa ja, että luonnos vähentää nykyisten työpaikkojen määrää, eikä toteuta yleiskaavaa.

Mielipiteissä ilmenevin perustein den nya detaljplanen för området saknar dokumentation på svenska vilket är i strid med grundlagen 17 § ”Det allmänna skall tillgodose landets finskspråkiga och svenskspråkigabefolkningens kulturella och samhällseliga behov enligt lika grunder.”. Helsingfors stad bör kunna informera hela befolkningen om förändringar som påverkar en betydande del de boende i området. Vilket säkert övriga lagar och paragrafer förutsätter för genomförande av en detaljplaneringsprocess.

Mielipiteissä ilmenevin perustein suunnitelmien esitetään olevan ristiriidassa Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 kanssa: Helsingin kaikki kaupunginosat ovat eläviä, viihtyisiä ja omaleimaisia, Helsingissä kasvatetaan asukkaiden vaikutusvaltaa elinympäristönsä asioihin, Helsinki vaalii arvokasta luontoaan ja toimii kaupunkiluonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi.

Mielipiteistä ilmenevin perustein esitetään, että Itämerenkatu 22 A osoitteessa sijaitsevan tontin luonnosvaiheessa nähtävillä olevien suunnitelmien osallistumis- ja arviointisuunnitelman muutoksen merkittävyyden vuoksi kaavaluonnos on lainvastainen, ja että tontti poistettava kaavasta, sillä naapureille ei ole turvattu lain edellyttämiä oikeuksia vuorovaikutukseen kaavaa valmisteltaessa ja on laiminlyöty, eikä ole huomioitu korttelin 31118 asuinrakennuksille ja pihojen käytölle aiheutuvaa haittaa.

Mielipiteistä ilmenevin perustein yleisesti koko alueen tonteille vaaditaan kerrosluvuksi enimmillään viisi, kuusi, seitsemän tai kahdeksan kerrosta. Useimmissa mielipiteissä ilmenevin perustein vaaditaan 12-kerroksisten rakennusten poistamista, Melkonkadun, Heikkiläntien, Wavulinintien ja Särkiniementien varren rakennusalan sisään vetämistä kadunlinjasta ja alueen istuttamista ja kysytään tiiviin rakentamisen vaikutuksesta maalämmön käyttöön.

Vastustetaan mielipiteistä ilmenevin perustein yleisesti koko Lauttasaa- ren alueella tiivistämistä asuinrakentamisella kantakaupunkimaiseksi, jonka kerrotaan koituvan lopulta koko alueen tuhoksi peruuttamattomin seurauksin. Rakentamisen kerrotaan heikentävän luonnollista metsäistä ympäristöä.

Kehotukseen mielipiteistä ilmenevin perustein vähäisemmästä määrästä korkeampia rakennuksia. Korkeiden rakennusten vastustukseen perustellen suoralta auringonvalolta puuttuvalla pysyvällä pimeydellä, jolla arvioidaan olevan vaikutusta suoraan lasten fyysiseen sekä henkiseen terveyteen sekä heidän kasvamiseensa sekä kehitykseensä.

Mielipiteistä ilmenevin perustein vaatimukseen kaavan palauttamisesta uudelleen valmisteluun mielipiteissä olevien tavoitteiden ja sisällön mukaisesti nykyisiä asukkaita ja heidän näkökulmaansa kuunnellen, pienentäen asukastavoitetta, rakennusoikeutta, ja rakennusten korkeuksia, taaten puisto- ja virkistysalueiden, väljien piha- ja katutilojen, leikki-

puistojen, liikunta-alueiden, edullisten kokoontumistilojen, sosiaalipalveluiden, ikäihmisten tilojen ja palveluiden, vehreyden, paikallisten olojen huomioon ottamisen riittävyys ja sujuva liikenteen järjestäminen, poistaen kaavasta koulu- ja päiväkodin tontti luontoarvojen vastaisena ja lasten liikkumisen turvaamiseksi ja liiallista liikennettä, pysäköintiä ja ruuhkaa aiheuttavana koko Lauttasaaren alueelle ja meren ja kadun läheisyyden vuoksi vaarallisella, tai alavalla vetisellä alueella sijaitsevana. Vaatimukseen tontin pienentämisestä ainoastaan nykyisen päiväkodin tontin kokoiseksi tai rakennus suunniteltavaksi 1-kerroksisena.

Vaatimukseen poistaa kaavasta mielipiteistä ilmenevin perustein Nahkahousuntien kulmaan sijoitettu 1-kerroksinen liikerakennus aukiotilan kasvattamiseksi sijoittaen alueelle kioski, sekä vaatimukseen poistaa kahvilan tontti nykyisen Merikylpylänpuistossa sijaitsevan kahvilayrittäjän toimintaedellytysten, ja laajenemisen turvaamiseksi ja ympäristön suhteellisen villinä säilyneiden luontoarvojen vuoksi.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 88 kpl.

Vuorovaikutusraportissa esitetään mielipiteissä esille tulleet teemat ja aiheet. Kirjatut mielipiteet ovat sellaisenaan oheismateriaalina asian käsittelyssä ja päätöksenteossa ja siten päättäjien luettavissa kokonaisuudessaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että vaikka tontti 31211/1, osoitteessa Särkiniementie 30 kahvilaa ja/tai ravintolaa varten oli sijoitettu luontoarvoja omaavan alueen ulkopuolelle nurmialueelle, on tontti poistettu kaavasta ja tontille etsitään jatkosuunnittelussa uutta paikkaa. Lauttasaaren rantoja kiertävällä puistoalueella on runsaasti yli nykyisen tarjonnan kysyntää kahvila-ravintolapalveluille. Palvelulle vartettava tontti vastaa tähän kysyntään ja tarjoaa paremman maankäytöllisen mahdollisuuden ohjata ja valvoa toimintaa puistoympäristössä.

Mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon siten, että tontin 31116/3, osoitteessa Särkiniementie 28 laajennuksen mahdollisuudet, sijainti ja laajuus on arvioitu yhdessä ympäristöpalveluiden kanssa suunnitteluperiaatteiden ja kaavan valmistelun yhteydessä. Mielipiteiden perusteella päiväkodin ja koulun tontin eteläpuolella sijaitsevan laajennuksen rajausta on pienennetty koskemaan puistoaluetta, jolla ei ole arvioitu olevan erityisiä suojeluarvoja. Tonttia on lisäksi laajennettu nykyiselle päiväkodin saattoliikenteen alueelle tontin pohjoispuolelle ja rakennusala siirretty nykyisen päiväkotin Särjen tontille kokonaisuudessaan. Rakennusosalalle saa sijoittaa 3-kerroksisen koulu- ja päiväkotirakennuskokonaisuuden. Päiväkodin ja koulun yksikkökoko noudattelee palveluverkkoselvityksen mukaisia määrällisiä tavoitteita.

Mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon siten, että Itälahdenkadulla on linja-autoliikennettä ja kadun suunnittelussa bussiliikenteen sujuvuus on otettu huomioon. Itälahdenkadulle esitetään ajoratapysäkit Heikkilänaukion läheisyyteen ja puurivit molemmille puolille katua. Katupuiden väliin sijoitetaan lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä asiointi-

ja vieraspysäköinnin tarpeisiin. Bulevardimaisen Itälahdenkadun länsipuolelle nykyisille pysäköintikäytössä toimiville alueille on suunniteltu vaihtelevasti rakentamista ja pieniä katuaukioita. Kadulla on yksisuuntaiset pyörätiet.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 88 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin:

Kaavan valmistelu ja vuorovaikutus ja niiden laillisuus:

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että se pyrkii vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin säilyttäen työpaikkoja luoden samalla mahdollisuuden asukasrakenteeltaan monipuolisemmalle asuin- ja täydennysrakentamiselle palveluineen. Asemakaavanmuutos on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen ja noudattaa sen tavoitteita, rakentamisen tehokkuuksia ja käyttötarkoitusten aluerajauksia, sekä yleiskaavan mukaisia Vattuniemen suunnitteluperiaatteita 2018. Vattuniemen keskuksen asemakaavaratkaisu on Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukainen.

Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 ovat Helsingin yleiskaavan mukaisesti valmistellut, laajennettua asemakaavoituksen vuorovaikutustapaa noudattaen osallistettu ja ovat kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymä tavoitteisto Vattuniemen asemakaavojen valmistelua ja laadintaa varten. Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden valmisteluaineisto on esillä ja luettavissa Helsingin karttapalvelussa. Suunnitteluperiaatteet eivät ole oikeudellisesti sitovia, mutta ne ovat kaavoituksen työkalu ja välivaihe, jonka tarkoituksena on helpottaa yleiskaavan tavoitteisiin pääsemistä.

Asemakaavan sisällön, rakentamisen tehokkuuksien ja korkeuksien sekä kerroslukujen ja muiden yksityiskohtien osalta valmistelussa ja vuorovaikutuksessa on noudatettu maakuntakaavaa, Helsingin strategiaa, Helsingin yleiskaavaa ja maankäyttö- ja rakennuslakia, mielipiteissä esille tuotuja perustuslain pykäläiä, hyvää hallintotapaa kaavan ja suunnitteluperiaatteiden valmisteluasiakirjoista ilmenevin perustein. Yleiskaavan sisältö tarkemmin ilmenee selostuksesta kohdassa Yleiskaava, sekä karttapalvelusta kohdasta voimassa oleva yleiskaava. Yleiskaava ei määrittele rakentamisen määrälle ylärajaa käsiteltävänä olevan asemakaavan muutoksen keskeisillä tonteilla.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan pääosa kaava-alueesta on kanta-kaupunki C2 -aluetta:

”Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen,

toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.”

Kantakaupunki C2 -alueelle ei ole määritelty ylärajaa määräyksen alueen rakennustehokkuudelle.

Särkiniementien varren läntinen alue on asuntovaltaista aluetta A2:

”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. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.”

Kaavan valmistelussa on selvitetty ja arvioitu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla kaavan vaikutukset, jotka ilmenevät selostuksesta kohdassa: Asemakaavan kuvaus, vaikutukset.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei sisällä mielipiteessä mainittua määritettä vaalimiskielto.

Kaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu asiantuntijayhteistyönä asemakaava-alueen ja ympäristön lähivirkistysalueiden laatua ja riittävyttä sekä niiden luontoarvoja. Erillistä selvitystä vaikutuksista virkistysalueisiin ja luontoarvoihin ei ole laadittu, kuten ei myöskään selvitystä tuulen vaikutuksista tai ilmastomuutoksen hillinnästä. Viheralueiden riittävyttä on tarkasteltu esimerkiksi kaupungin viheralueiden käyttöpaine ja saavutettavuus –työkalujen avulla. Lisäksi on huomioitu Helsingin tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston (VISTRA) tavoitteet. Kaupungin luontotietokanta on toiminut lähtötietona luontotietojen osalta, joiden tarkastelua on tehty yhteistyössä ympäristöpalveluiden luontoasiantuntijoiden kanssa.

Kaavan valmistelun yhteydessä on selvitetty vaikutukset alueen liikenteeseen ja tarvittavat meluselvitykset on laadittu.

Kaavan valmistelun yhteydessä on otettu huomioon vaikutukset olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, olosuhteisiin ja elinympäristöön.

Kaavan valmistelun yhteydessä on kaavaa koskevien selvitysten ja arviointien lisäksi teetetty varjoisuustutkielmat kustakin tontista.

Asemakaavoitusta koskevat asiakirjat ja muut materiaalit ovat tallennettuna Helsingin karttapalveluun, jossa niihin on mahdollisuus perehtyä.

Aikaisempien vaiheiden aineisto, kuten Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 löytyvät karttapalvelusta kohdasta kaavoitus, muut suunnitelmat.

Asemakaavan tavoitteet ilmenevät selostuksen kohdassa tavoitteet. Vattuniemen keskuksen asemakaavanmuutos pyrkii vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin ja perustuu kaupungin strategiaan sekä Helsingin yleiskaavaan erityisesti työpaikkojen säilyttämisen ja luomisen osalta, mutta myös asuin- ja täydennysrakentamisen osalta. Asemakaavanmuutos noudattaa maakuntakaavaa, Helsingin strategiaa, yleiskaavan tavoitteita, rakentamisen tehokkuuksia ja käyttötarkoitusten aluerajauksia. Kaava alueen rakentamisen määrät noudattavat maakuntakaavaa, yleiskaavaa ja Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018.

Kaava-alueen työpaikkamäärän arvioidaan pysyvän ennallaan. Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaa yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitettua Vattuniemen itärannan vilkasta toimitila-aluetta on tarkoitus kehittää edelleen Vattuniemen työpaikkamäärän kasvattamiseksi entisestään.

Asemakaavaan on yhdistetty aikaisemmasta valmistelutavasta poiketen mm. 16 yksityisen kiinteistön asemakaavan muutokset hankekohdaisen valmistelun sijaan. Yhtäaikaisessa valmistelussa hakijat, osalliset ja asemakaavan valmistelijat voivat paremmin arvioida suunnitelmia kokonaisuutena.

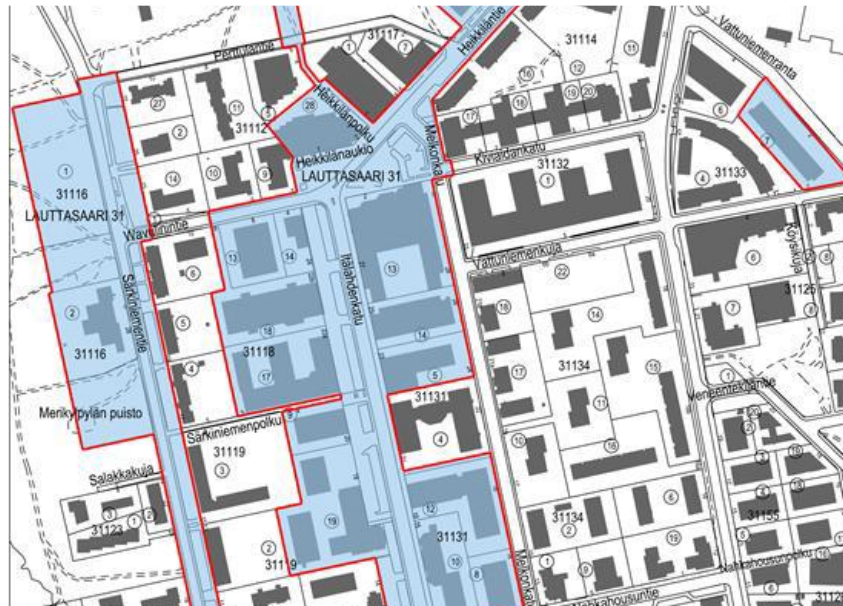
Asemakaavan viitesuunnittelusta yksityisellä maalla vastaa kiinteistön omistaja. Asemakaavaa varten tehtävää viitesuunnittelua ohjaa maakuntakaavan, kaupungin strategian ja yleiskaavan sekä suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukaisesti Kaupunkiympäristö, Maankäyttö- ja kaupunkirakenne, Asemakaavoitus.

Asemakaavan liiteaineistolla pyritään havainnollistamaan alueen suunnitelmia olemassa olevalla keinovalikoimalla. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää ja katsoo riittäväksi asemakaavan valmistelussa laadittavaksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asemakaavakartan määräyksineen, sekä asemakaavan selostuksen.

Asemakaavan asiakirjat kokonaisuudessaan valmistellaan suomessa vain suomenkielisenä huolimatta grundlagen 17 §:stä. Poikkeuksena asemakaavaehdotuskartan määräykset, jotka tuotetaan suomessa myös ruotsinkielisinä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla ilmoitetaan osallisille asemakaavan valmistelun vireille tulosta. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä viitesuunnitelmien valmistelua vireille tulon yhteydessä. Itälahdenkatu 22a osoitteessa sijaitseva tontti 31118/17, (tuleva 31118/ 21) sisältyi OAS-vaiheen asemakaavan muutosalueeseen (kuva alla ote OAS-

rajauksesta). Tontin suunnittelu ajoittui vireilletulosta ilmoittamisen jälkeiselle ajalle, joka on ilmoitettu OAS-vaiheen asemakaavan selostusluonnoksessa.



Rakentaminen ja tehokkuus

Tiiviisti rakentamisen, rakennusten korkeuksien, kerroslukujen, viihtyisän kaupunkirakenteen ja asukasmäärän osalta viitataan aiempaan vastineeseen: Vastine rakentamiseen, sen määrään ja kaupunkikuvaan, sekä vastineet tonteittain, sekä vastineisiin luonnoksen kannanotoista.

Helsingin asukasluku lisääntyy jatkuvasti. Asuntojen tarpeeseen pyritään vastaamaan laadukkaasti strategisten- ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti kaikkien kaupunginosien alueilla. Yleiskaavan mukainen tiivistämisen ja täydennysrakentamisen tavoite koskee koko Lauttasaaren aluetta.

Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on sekä toiminnallisesti, liikenteellisesti että kaupunkikuvallisesti saada aikaan Vattuniemelle elävä keskusta toimisto- ja liiketiloineen, ja monipuolisine katuaukioineen.

Kaupunkirakenteellisesti Vattuniemen keskusta muodostuu perustellusti hieman tehokkaamman rakenteen ja vilkkaamman toiminnan sosiaalisten kohtaamisten yhteiseksi alueeksi Lauttasaarella Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 mukaisesti mitoitettuna myös tehokkuuden ja kerroslukumäärien osalta.

Asuinrakennusten runkosyvyys noudattaa maankäyttö- ja rakennuslaissa asumisviihtyvyydelle, -turvallisuudelle ja -terveellisyydelle annettuja määräyksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia, rakentamiselle asetettavia vaatimuksia ei ratkaista asemakaavoitusvaiheessa, vaan myöhemmin rakennusluvan yhteydessä. Mielipiteissä esitetty rakennusten leventäminen nykyisenlaisten tuotantolaitosten mittasuhteisiin

laajentaen asemakaavassa esitettyjä rakennusaloja ja siten rakennus-
oikeuden sovittaminen matalampiin kerroslukuihin on hyvin haasteel-
lista mm. rungon keskelle syntyvien ikkunattomien pimeiden tilojen
vuoksi. Oleskelualueiden ja pysäköinnin järjestäminen olisi mielipiteissä
esityllä ratkaisulla haasteellista rakennusalojen täyttäessä tontin alan.

Suunnittelun lähtökohtana on ollut keskustan alueella Lauttasaarelle
tyypillinen avoin tai puoliavoin korttelirakenne, jossa tonteille muodos-
tuu vaihtelevan korkuista rakentamista ja rakentamiselle käytettävä ton-
tin ala on siten rakentamisen määrästä huolimatta pienempi luoden
kortteleihin väljyyttä ja läpinäkymiä sekä läpikuljettavuutta.

Rakentamisen määrä ei levittäydy tasaisena pääosalle tontin alasta
vaan osittain kerroksina ylöspäin, jättäen läpinäkyvyyttä ja rakentami-
selta vapaita laajempia piha-alueita ja aukioita asukkaille yhteiseksi
ulko-oleskelualueeksi.

Rakennusten sijoittelu kaava-alueella noudattaa Lauttasaarelle tyypil-
listä väljää puoliavointa tai avointa korttelirakennetta. Kaavan mukai-
sesti rakennusten väliin jää tilaa, josta avautuu näkymiä läpi korttelei-
den. Myös luonnonilmiöiden vaikutukset jäävät vähäisemmiksi tällai-
sessa puoliavoimessa kaupunkirakenteessa verrattuna umpikorttelira-
kenteeseen.

Itälahdenkadun länsipuolella 12-kerroksiset pistemäiset rakennukset
kadunlinjasta sisäänvedettyinä Itälahdenkatuun liittyviä aukioita rajaten
ovat osa vaihtelevan korkuista korttelirakennetta, eivätkä siten vertaudu
mielipiteessä mainittuun joukkoliikenteen solmukohtien korkean raken-
tamisen volyyymiin. Aukiot avartavat ja rytmittävät Itälahdenkadun katu-
tilaa. Itälahdenkatua länsireunalla rajaavat, sille mittakaavaa antavat ja
kadun valoisuuteen vaikuttavat, rakennukset ovat 7-kerroksisia.



Heikkilänaukion pohjoisreunalle sijoittuu yksi aukiota rajaava 12-kerrok-
sinen pistemäinen asuinkerrostalo (kuva yllä). Tämän maantasokerok-

seen sijoittuvat laajemmat toimisto- ja liiketilat. Rakennuksen arkkitehtonisena vastaparina on 4-kerroksinen toimitilarakennus yhdistyen naapuritontilla olemassa olevaan saman korkuiseen toimitilarakennukseen. Rakennusten välistä tontin läpi on puhkaistu Itälahdenkadun suuntaisen uusi kävely- ja pyöräily-yhteys Pajalahdenpuistoon ja metroaseman suuntaan.

Pääasiassa asuinkäyttöön osoitetuilla tonteilla rakentamisen tehokkuusluvut vaihtelevat 1.6–2.8 välillä.

Osoite	Tontti	Käyttötarkoitus	Merkintä	Tontti pa	AK k-m2	K k-m2	Y k-m2	Ro k-m2	Teho e=
Itälahdenkatu 15-17	31131_10	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	3540		9000		9000	1,7 - 2,5
Itälahdenkatu 25	31131_14	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	3020		9600		9600	3,2
Itälahdenkatu 18 - 20	31119_24	Asuinkerrostalojen korttelialue	AK	10935	27050	1200		28250	2,5 - 2,6
Itälahdenkatu 22A	31118_21	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6150	12800	400		13200	2,0 - 2,1
Itälahdenkatu 22b	31118_20	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	5103	12950	400		13350	2,5 - 2,6
Wavulinintie 4	31118_19	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	4315	7128	2370		9498	2,0 - 2,2
Itälahdenkatu 27	31131_13	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6956	14600	4870		19470	2,8
Itälahdenkatu 23	31131_5	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	3000	6300	2100		8400	2,8
Itälahdenkatu 19	31131_12	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	4529	7474	2492		9966	2,2
Melkonkatu 16	31131_8	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	2028	3318	1148		4466	2,2
Heikkiläntie 7	31114_9	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6630	10835	3750		14585	2,2
Heikkiläntie 10	31111_2	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	1600	2560			2560	1,6
Heikkiläntie 8	31111_1	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	1600	2560			2560	1,6
Heikkiläntie 2	31112_28	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	3139	6590	2200		8790	2,8
Särkiniementie 28	31116_3	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue	Y	7765			8000	8000	1
Yhteensä				70310	114165	39530	8000		
Kaavan ro yht. k-m2									161695

Kerrosalojen siirtämisessä ja toimitilakerrosalan keskittämisessä on noudatettu asuinkerrostalojen korttelialueella suunnitteluperiaatteiden mukaisia enimmäistehokkuuksilla laskettua kerrosalojen kokonaismäärää, sekä alueen tavoitetta toimitilojen määrästä.

Tavoitteena on rakennusoikeuksien jakaantuminen alueelle siten, että kaupunkirakenne ja alueen toiminnallisuus noudattaisivat suunnitteluperiaatteiden kaupunkikuvallisia ja laadullisia tavoitteita, jotka puolestaan edistävät ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehityksestä ja luovat edellytykset hyvälle elinympäristölle.

Rakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti laadukasta ja se tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan. Viitesuunnitelmissa on havainnollistettu tämän määräyksen tavoitetta. Yhdistettynä edellä mainittu tavoite suunnitelmien mukaiseen kaupunkirakenteeseen ja Heikkilänaukion viitesuunnitelman mukaisiin laadullisiin tavoitteisiin, sekä selostuksen mukaisiin kaikkien suunnittelualueen aukoiden istutustavoitteisiin voidaan luoda urbaania ja viihtyisää, vihreää kaupunkitilaa.

Asemakaavakarttaan on merkitty tonteille likimääräiset maantaso- ja korkeudet merenpinnasta mitattuna ja rakennusaloille rakennusten kerrosluvut. Lopulliset toteutettavien rakennusten kattokorkeudet määrittyvät käytettävistä kerrosten korkeuksista. Itälahdenkadun varrella olevilla tonteilla on suunnitteluperiaatteiden mukaisesti mahdollisuus suunnitella eri korkuisia rakennuksia. Tontin keskimääräiseksi kerrosluvuksi on määritelty kahdeksan. Mikäli tontilla on matalia rakennuksia tai rakennusoikeus on keskitetty pienelle alalle voi tontilla sijaita kerrosluvultaan suurempia rakennuksia vapauttaen tontin alaa rakentamiselta piha-alueeksi.

Itälahdenkadun ja Nahkahousuntien kulmauksen aukiolle merkitty 1-kerroksinen liiketilarakennus on osa kaavan edellyttämää rakennusoi-keuden 25 % liike- ja toimistotilaa, johon voidaan sijoittaa kioskin.

Ennen kaavan hyväksymistä käytävissä maankäyttöneuvotteluissa kaupunki neuvottelee kussakin hankkeessa toteutettavan asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman. Kaupungin tavoitteena myös yksityisellä maalla toteutettavissa asuntohankkeissa on 45 % säätelemätöntä omistus- ja vuokra-asuntoja, 30 % välimuodon Hitas- ja asumisoi-keusasuntoja ja 25 % ara-vuokratuotantoa.

Asuntojen hinnat ovat pitkään olleet kaupungin korkeimpia Lauttasaassa. Lauttasaassa asuntojen omistajilla on siten ollut parhaimmat mahdollisuudet saada asunnoistaan mitä parhaita ansiotonta arvonnousua, jota asemakaavan mukainen toiminnallinen monipuolisuus ja laadukkaampi uusi kaupunkirakenne ja sen houkuttelevuutta lisäävä vaikutus entisestään edistävät.

Rakennetun ympäristön varjostava vaikutus ilmastonmuutoksen tuomien muutosten valossa ja mahdollisten pidempien hellejaksojen vuoksi voidaan katsoa osaltaan jopa suojaavan haittavaikutuksilta ja siten ainakin välillisesti edistävän terveyttä ja hyvinvointia.

Asemakaava ei ohjaa tai kiellä aputilarakennusten rakentamista tonttien alueelle. Aputilarakennusten sijoittaminen ja tarve ratkaistaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Perheasuntoja koskeva määräys on vakiomuotoinen ja perheasuntoja edellytetään toteutettavaksi sen mukaisesti. Perheasunnoilla on asemakaavoitukseen tulleiden yhteydenottojen perusteella kysyntää Lauttasaaren alueella.

Julkisivujen osalta edellytetään asemakaavamääräyksessä esitettyä laadukkuutta. Rakennusten arkkitehtuurin sovittaminen paikalliseen teolliseen historiaan voidaan toteuttaa monilla tavoilla.

Määräys asukkaiden käyttöön rakennettavista irtaimistovarastoista sisältyvät kaavan määräykseen varastoista.

Asemakaavan määräyksiä tulkitsee rakennusvalvonta.

Uusiutuvan energian laitteita saa sijoittaa rakennuksiin. Uusiutuvaa energiaa koskeva kaavamääräys mahdollistaa erilaisten uusiutuvan energiantuotantomuodon suunnittelun ja toteuttamisen.

Pysäköintitilojen tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon merivedenpinnan taso, sen ennakoitu tulevaisuuden nousu ja mahdollinen tilojen vedeneristämistarve.

Viheralueet ja puistot

Katuvihreän määrä kaava-alueella kasvaa tai pysyy ennallaan. Aiempien mielipiteiden perusteella Itälahdenkadun varrelle on suunniteltu muutama pieni katuaukio istutuksineen ja itse katua levennetty kahden puurivin istutusvyöhykkein, luoden katutilasta vihreämpää kaupunkiympäristöä. Heikkilänaukiolle ja Wavulininaukiolle on kaavan viite-suunnitelmassa suunniteltu istutettavia puita ja muita istutuksia. Uuden rakentamisen myötä Vattuniemen nykyisille pääosin asfaltoiduille tonttien piha-alueille on mahdollisuus istuttaa nykyistä enemmän kasvillisuutta.

Viheralueiden määrä kaava-alueen ympäristössä säilyy ennallaan lukuun ottamatta tontin 31116/3 (osoitteessa Särkiniementie 28) laajennusta etelään päin, päiväkodin tai koulun pihan tarpeita varten. Tontin laajennusta ja sen rakennusala on pienennetty kaavaluonnoksen paltteiden perusteella. Merikyöpylänpuistoon kaavaluonnoksessa osoitettu KL-tontti on poistettu kaavasta.

Viheralueiden riittävyttä kaava-alueella ja sen ympäristössä on arvioitu asiantuntijayhteistyönä kaavan valmistelun yhteydessä. Erillistä selvitystä vaikutuksista viheralueisiin ja luontoarvoihin ei ole laadittu. Viheralueiden riittävyttä on tarkasteltu esimerkiksi kaupungin viheralueiden käyttöpaine ja saavutettavuus -työkalujen avulla. Lisäksi on huomioitu Helsingin tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston (VISTRA) tavoitteet. Viheralueiden käyttöpaine kaava-alueen ympäristössä tulee uuden rakentamisen myötä kasvamaan.

Melkonkadun varrella Nahkahousuntielle saakka ovat rakennusalat sijoitettu 2 metriä kadun rajasta sisään lukuun ottamatta pohjoisinta rakennusala. Tonttien reunaan voidaan sijoittaa istutuksia.

Palvelut

Asukkaiden tarvitsemat palvelut lisääntyvät Heikkilänaukion ympäristössä ja Itälahdenkadun, sekä Heikkiläntien varrella. Asemakaavassa ei anneta määräyksiä yksityisille tonteille sijoittuvasta liiketilojen toiminnan tarkemmasta sisällöstä.

Tontit kaava-alueella ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Tarvittaessa kiinteistönomistajien kanssa on mahdollisuus neuvotella esimerkiksi asukkaiden korttelitiloja, sisäliikuntatiloja, kansalaisjärjestöjen toimintatiloja sijoitettavaksi esimerkiksi asuinkortteleiden kivijalkatiloihin.

Toimitilat ja työpaikat

Vattuniemen vajaakäytössä olevan toimistotilan määrä on Catella Oy:n Helsingin kaupungille toimittamien tietojen mukaan ollut laskusuunnassa viimeisen kymmenen vuoden ajan. Samaan aikaan toimistotilan kokonaismäärä on kuitenkin myös vähentynyt. Vajaakäyttö kaikissa toi-

mistotiloissa loppuvuodesta 2020 oli kuitenkin 27 % eli korkealla suhteessa lähialueisiin. Mielenpitoessa toivottua kehitystä, jossa vanhoja, parempikuntoisia liikehuoneistoja olisi korjattu uusiokäyttöön (esimerkiksi päiväkotit-, urheilu-, harrastus-, palvelutiloiksi) ei ole tapahtunut viimeisimpien vuosien aikana. Yritysvaikutusten arvioinnin mukaan alueen työpaikkamäärä pysyy ennallaan.

Päiväkoti ja koulu



Tontin 31116/ 3, osoitteessa Särkiniementie 28 laajennuksen mahdollisuudet, sijainti ja laajuus on arvioitu yhdessä ympäristöpalveluiden kanssa suunnitteluperiaatteiden ja kaavan valmistelun yhteydessä. Mielenpitojen perusteella päiväkodin ja koulun tontin eteläpuolella sijaitsevan laajennuksen rajausta on pienennetty koskemaan puistoaluetta, jolla ei ole arvioitu olevan erityisiä suojeluarvoja. Tonttia on lisäksi laajennettu nykyiselle päiväkodin saattoliikenteen alueelle tontin pohjoispuolelle ja rakennusala siirretty nykyisen päiväkotin Särjen tontille kokonaisuudessaan. Rakennusosalalle saa sijoittaa 3-kerroksisen koulu- ja päiväkotirakennuskokonaisuuden. Päiväkodin ja koulun yksikkökoko noudattelee palveluverkkoselvityksen mukaisia määrällisiä tavoitteita. Alueella on haastavat pohjarakentamisolosuhteet. Jatkosuunnittelussa tulee pohjarakentamiseen ja meriveden nousun torjumiseen kiinnittää erityistä huomiota. Muilta osin viitataan aiempaan vastineeseen: Vastine päiväkodin ja koulun sijoittamiseen.

Kahvila ja /tai ravintola



Tontti 31211/1, osoitteessa Särkiniementie 30, kahvila-ravintolarakennuksen kerrosalan määrä on vähäinen, rakennuksen sijainti nykyisellä puuttomalla nurmialueella melontaseuran rakennuksen itäpuolella Pajalahden puiston kävely-yhteyden varrella, arvokkaan luontoalueen ulkopuolella (kuvassa punainen rengastettu alue), on neuvoteltu yhdessä ympäristöpalveluiden kanssa. Lauttasaaren rantoja kiertävällä puistoalueella on runsaasti yli nykyisen tarjonnan kysyntää kahvila-ravintolapalveluille. Tontti vastaa tähän kysyntään ja tarjoaa paremman maankäytöllisen mahdollisuuden ohjata ja valvoa toimintaa puistoympäristössä.

Mielipiteiden perusteella kahvila-ravintolan tontti on kuitenkin poistettu kaavasta ja kahvila-ravintolan tontille etsitään jatkossa uusia paikkoja puiston alueelta.

Tontille 31131/5 osoitteeseen Itälahdenkatu 23 voi Itälahdenkadun ja Melkonkadun väliselle alueelle yleiskaavan mukaisesti ja suunnitteluperiaatteita noudattaen suunnitella keskimäärin kahdeksankerroksisia rakennuksia. Viitesuunnitelmat noudattavat rakentamisen määrässä yleiskaavaa ja tämän mukaisia kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymiä suunnitteluperiaatteita. Asuinrakennusten runkosyvyys noudattaa maankäyttö- ja rakennuslaissa asumisviihtyvyydelle, -turvallisuudelle ja -terveellisyydelle annettuja määräyksiä. Määräyksiä noudattaen ei mielipiteissä esitetty rakennusten leventäminen kerroslukujen madaltamiseksi ole mahdollinen ratkaisu mm. rungon keskelle syntyvien ikkunattomien asumiseen sopimattomien tilojen vuoksi. Tontin suunnitelmaa on OAS-vaiheesta muutettu siten, että aiemman 9- ja 6-kerroksisen rakennuksen sijaan tontille sijoittuu kaksi 8-kerroksista asuinrakennusta Itälahdenkatua ja Melkonkatua rajaamaan. Rakennusten kahdessa alimmassa kerroksessa sijaitsee toimisto- ja liiketilaa. Tontin pohjoisrajan suuntaisesti on suunniteltu Melkonkadun puoleiseen rakennukseen liittyväksi 1-kerroksiseen rakennukseen asumisen yhteistilaa, sekä toimisto- ja liiketilaa.

Tonteille 31111/1 ja 31111/2, osoitteissa Heikkiläntie 8 ja 10 on suunniteltu puiston reunalle kaksi erillistä 5-kerroksista asuinkerrostaloa. Kerroslukumäärä poikkeaa suunnitteluperiaatteiden enimmäisluvusta neljä, sillä tonttien rakennusoikeus on sijoitettu puiston laidalle kahtena erillisenä rakennuksena niin, että rakennusten väliin jää näkymät kadulta tontin läpi puistoon ja päinvastoin. Rakennukset on sijoitettu tontille kadun varteen siten, että tontille on mahdollisuus sijoittaa maanalainen pysäköinti ja tarvittavat melulta suojaisat ulko-oleskelualueet. Rakennusoikeus on sijoitettu keskitetysti pistemäiseen rakennukseen, jonka rakennusoikeuden määrä on yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Tontille 31114/9 osoitteessa Heikkiläntie 7 suunnitelmaa on muutettu OAS-vaiheen suunnitelmaan nähden siten, että suunnitelman kaikkiaan 5 rakennusta sijoittuvat erillisinä avoimesti katujen varsille. Rakennukset ovat aikaisemman 6–10-kerroksisen rakennuksen sijaan 5–8-kerroksisia ja muodoiltaan selkeämpiä. Sähköaseman tontin läheisyys on huomioitu Heikkiläntie 7:n kaavaratkaisun mukaisessa maankäytön suunnittelussa.

Tontti 31112/28, osoitteessa Heikkiläntie 2 noudattaa rakentamisen määrässä ja kerrosluvuissa yleiskaavaa ja sen mukaisia kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymiä Vattuniemen suunnitteluperiaatteita 2018. Asemakaavan mukaista tontin suunnitelmaa, jossa matalampi toimisto- ja liiketilarakennus yhdistyy viereisen tontin olemassa olevaan matalaan liikerakennukseen ja julkiselle jalankululle avattavan reitin läntiselle puolelle on sijoitettu korkea pistemäinen asuinkerrostalo, on kaupunkikuvallisesti luonteva ja onnistunut ratkaisu ympäristössään. Tulleiden mielipiteiden perusteella korkeampaa 12-kerroksisen rakennuksen osaa on madallettu ja muotoa muutettu pistemäisemmäksi siten että luoteisin osa rakennuksesta on poistettu. Rakennuksen uusi muoto parantaa alkuperäiseen suunnitelmaan nähden valaistusolosuhteita ja näkymiä naapuritonteilla. Rakennuskokonaisuus toimii myös näkymän päätteenä kaupunkitilassa Pajalahdenpuiston suunnasta lähesyttäessä ja vastapäisestä suunnasta Itälahdenkadulta.

Tontilla 31131/13 osoitteessa Itälahdenkatu 27 rakennusten korkeudet vaihtelevat tavoitteiden mukaisesti. Heikkilänaukiota ja Itälahdenkatua rajaavat rakennukset ovat suunnitelmissa 7–9-kerroksisia. 12-kerroksinen rakennusosa sijaitsee Melkonkadun varrella vastapäätä entistä Vilkakehräämöä. Rakennus muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan vastaparin Wavulininkulun toisella puolella sijaitsevalle 4-kerroksiselle toimisto- ja liiketilarakennukselle. Rakennuskokonaisuus toimii myös näkymän päätteenä kaupunkitilassa Vattuniemenkujaa kuljettaessa.

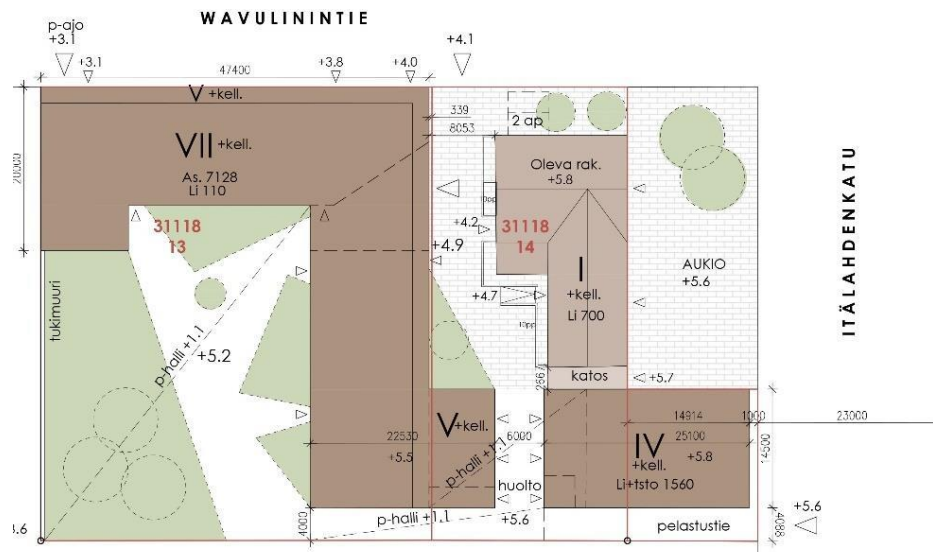
Tontille 31131/8, osoitteessa Melkonkatu 16, on suunniteltu asumisen, toimisto- ja liiketilan hybridirakennus yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden mukaisesti, jossa alueen keskimääräiseksi kerrosluvuksi on määriteltä kahdeksan. Nahkahousutien varrelle sijoittuva rakennus on

suunniteltu kaikkiaan 7-kerroksisena ja Melkonkadun varrella 6–7-kerroksisena. Rakennusten kahteen alimpaan kerrokseen ja kolmanteen kerrokseen kadun kulmaan sijoittuu tiloja liiketoimintaa, yhteiskäyttöä ja työskentelyä varten. Melkonkadun varrelle sijoittuviin työtiloihin on suunniteltu omat sisäänkäynnit suoraan kadulta. Näiden yläpuolella olevat kerrokset on suunniteltu vaihtoehtoisesti asuin- tai yhteisölliseen asuinkäyttöön.

Tontti 31131/10 osoitteessa Itälahdenkatu 15–17 suunnitellaan muutettavaksi kokonaan uuteen toimisto- ja liiketilakäyttöön. Tontilla olemassa oleva 5-kerroksinen toimitilarakennus 6 000 k-m² on mahdollisuus säilyttää ja laajentaa rakennusta 3 000 k-m².

Tontille 31131/12, osoitteessa Itälahdenkatu 19 on sijoitettu yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden mukaisesti, jossa alueen keskimääräiseksi kerrosluvuksi on määritelty kahdeksan, Itälahdenkadun varrelle 6-kerroksinen rakennus toimisto- ja liiketilakäyttöön. Pohjoisrajan suunnitelmassa on sijoitettu yksikerroksinen saunarakennus ja tontin koilliskulmaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja Melkonkadun varrelle 7–8-kerroksinen asuinkerrostalo.

Suunnitelmat noudattavat rakentamisen määrässä ja kerrosluvuissa yleiskaavan tavoitteita ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymiä Vattuniemen suunnitteluperiaatteita 2018.



Tonteilla 31118/13 ja 14 (tuleva 31118/19), osoitteessa Wavulinintie 4–6 suojellun rakennuksen taustalle on sijoitettu yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden mukaisesti, jossa alueen keskimääräiseksi kerrosluvuksi on määritelty kahdeksan, kaikkiaan 7-kerroksinen asuinkerrostalo. Alueelle on teetetty meluselvitys ja tontille varjoisuustutkielma ja niiden perusteella arvioitu suunnitelman vaikutukset ympäristöönsä. Etäisyys pohjoisessa sijaitsevaan rakennukseen on 21,6 metriä. Viite-suunnitelmassa on esitetty kaksi ylintä kerrosta sisäänvedettynä. Näkemät maanalaisesta pysäköinnistä kadulle on otettu huomioon suunnitelmassa.

Tontille 31119/9 ja 31119/19 (tuleva 31119/24) ja niiden edustalle osoitteessa Itälahdenkatu 20 ja 18 sekä tontin 31119/12 edustalle oleville yleisille alueille on suunniteltu Itälahdenkatua rajaamaan kaksi 7-kerroksista asuinkerrostaloa, johon liittyy tontin pohjoisosassa ja keski-osassa kadun linjasta sisäänvedetyt aukiota rajaavat 12-kerroksiset asuinkerrostalot. Yleiskaavan mukaiset suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen keskimääräiseksi kerrosluvuksi kahdeksan. Kaavassa esitetyt aukiot jäävät yleisiksi alueiksi ja tämän vuoksi tätä vastaava rakennusoikeus sisältyy tontin suunnitteluperiaatteita korkeampaan tehokkuuslukuun. Tonttien yhteenlaskettu tehokkuusluku noudattaa suunnitteluperiaatteiden yhteenlaskettua tehokkuuslukua.

Tontille 31118/17, (tuleva 31118/21) osoitteessa Itälahdenkatu 22a ja sen edustalla olevalle pysäköintialueelle on suunniteltu Itälahdenkatua, Särkiniemenpolkua rajaamaan, sekä läntisen rajan suuntaisesti 7-kerroksiset asuinkerrostalot. Tontin Särkiniemenpolkua rajaavan 9-kerroksisen rakennuksen kerroslukua on muutettu 7-kerroksiseksi ja rakennusalan rajaa siirretty 4 metrin päähän Särkiniemenpolusta, jotta eteläpuolelle sijoittuva parvekerivistö täyttää vaaditun 2,5 metrin etäisyyden rajasta ja kokonaisuudessaan 8 metrin etäisyyden mahdollisesta tulevasta naapuritontin täydennysrakennuksesta. Tontin länsirajan suuntaisen rakennuksen rakennusala sijaitsee omalla tontillaan 4 metriä itään tontin lännen puoleisesta rajasta.

Kadut, liikenne ja pysäköinti:

Nahkahousuntien sulun avaaminen uudelleen moottoriajoneuvoliikenteelle helpottaa ensisijaisesti alueen omaa poikittaista asukasliikennettä. Lisäksi Vattuniemen katuverkon toimivuus paranee ja jakaantuu tasaisemmin.

Vattuniemen asemakaavamuutoksien myötä asukas- ja liiketilojen autopysäköinti sijoitetaan tonteille pihakansien alle. Kadunvarsipysäköinti on tarkoitettu ensisijaisesti asiointi- ja vieraspysäköintiä varten.

Lauttasaaren ja Vattuniemeen ei ole merkitty raitiotievarausta yleiskaavaan, eikä HSL:n raitiolinjastosuunnitelmaan. Lauttasaarella on olemassa metroyhteys. Vattuniemessä on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Bussit kulkevat 10 minuutin välein ja ruuhka-aikana 6 minuutin välein. Esimerkiksi Heikkilänaukiolta lähimmälle metroasemalle (Lauttasaari) on noin 650–1 100 metriä ja kävelyaika on noin 10–13 min ja Nahkahousuntieltä on noin 16 minuuttia.

Liikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt:

Kaavaratkaisun mukaisesta uudisrakentamisesta ei aiheudu heijastusvaikutusten seurauksena merkittävää meluvaikutusta minkään kohteen lähiympäristön olemassa olevien asuinrakennuksiin tai niiden ulko-oleskelualueille. Melkonkadun itäpuolen ja Wavulinintien pohjoispuolen olemassa oleviin rakennuksiin kohdistuvat suurimmatkin heijastusvaikutuksesta aiheutuvat melutason muutokset ovat vajaan desibelin. Wavulinintien pohjoispuolella rakennusten voimassa olevassa asemakaavassa on 32 dB äänitasoerovaatimus kadun puolella eli julkisivuun voisi

kohdistua 67 dB keskiäänitaso. Meluselvitysten mukaan heijastusvaikutukset huomioiden rakennukseen kohdistuva melutaso alittaa tämän.

Kaavamuutoksen aiheuttama liikenteen lisäys katuverkossa ja katujärjestelyjen muutokset lisäävät paikoin liikennemelua vaikutusten ulottuessa myös kaava-alueen ulkopuolelle. Suurimmat muutokset liikennemäärissä kohdistuvat Särkiniementielle ja Nahkahousutielle. Särkiniementien varrella olemassa olevien asuinrakennusten piha-alueet jäävät rakennusten suojaan ja niillä melutason ohjearvot alittuvat myös tulevassa tilanteessa. Nahkahousuntien avaaminen moottoriajoneuvoliikenteelle välillä Särkiniementie Itälahdenkatu lisää liikennemäärää, mutta ennusteliikennemäärä vuodelle 2040 on avaamisen jälkeenkin maltillinen, noin 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ennustetilanteessakin liikennemäärät ovat sen verran pieniä, ettei liikenteen aiheuttamista ilman epäpuhtauksista arvioida aiheutuvan ohjearvotason ylittäviä epäpuhtauspitoisuuksia kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön.

Muilta osin esitettyjen mielipiteiden sisältö ei kohdistunut asemakaavaan.

Muilta osin viitataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa ja kannanotoista annettuihin vastineisiin.

Saapuneissa ruotsinkielisissä kirjeissä on esitetty seuraavat huomioitavat vaatimukset:

Helsingin kaupungin ja sen virkamiesten tulisi ottaa enemmän huomioon asukkaita ja viheralueita – suunnitelmia laadittaessa ja antaa tietoja myös ruotsiksi perustuslain mukaisesti. Asemakaavan laatiminen pitäisi aloittaa alusta ja kaikki tiedot tulisi olla saatavilla myös ruotsiksi, jotta kaikilla asukkailla olisi yhtäläiset mahdollisuudet osallistua prosessiin ja valmisteluun.

Luonnon- ja puistoalueiden rakentaminen on hylättävä kokonaan suunnitelmasta. Lapsillemme ja tuleville sukupolville tulee taata mahdollisuus nauttia Lauttasaaren jäljellä olevista vähäisistä viheralueista.

Rakennuksia ei saa rakentaa korkeammalle kuin alueen nykyisiä rakennuksia, ja tehokkuusluku on mukautettava alueeseen.

Katu- ja liikennesuunnittelu olisi täsmennettävä ja mukautettava suunniteltuun asuntomäärään, jotta voidaan varmistaa alueella tasainen liikennevirta ja riittävästi sähköautojen lataukseen sopivia pysäköintipaikkoja.

I de svenskspråkiga brev som inkommit har framförts följande krav som bör beaktas:

Helsingfors stad och dess tjänstemän bör ta mera i beaktande boende i områden och grönområden då detaljplaner skapas samt tillhandahålla

information även på svenska som grundlagen stipulerar. Detaljplanen bör återgå till början med all information tillgänglig även på svenska så att alla invånare har lika möjlighet att ta del av processen och beredningen.

Byggandet i natur och parkområde bör förkastas helt från detaljplanen. Våra barn och kommande generationer skall även kunna njuta av det lilla grönområde som finns kvar på Drumsö.

Byggnader skall inte byggas högre än de nuvarande byggnaderna i området och effektivitetstalet skall anpassas till området.

Gatu- och trafikplaneringen bör preciseras och anpassas till den mängd boende som planeras för att säkerställa jämnt trafikflöde och tillräckligt med parkeringsplatser med tillgång till elbilsladdning i området.

Vastaukset aihepiireittäin:

Asemakaavaprosessin ruotsinkielinen tiedotus

Asemakaavan asiakirjat kokonaisuudessaan valmistellaan Helsingissä vain suomen kielellä huolimatta perustuslain 17. pykälää. Poikkeuksena ovat asemakaavaehdotuskartan määräykset ja kaupunginvaltuuston listateksti koskien asemakaavapäätöstä, jotka tuotetaan Helsingissä myös ruotsinkielisinä.

Rakentaminen luonnossa ja puistoalueella

Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat rantoja kiertävät puistot ja virkistysalueet säilyvät ennallaan. Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja ja muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita myös uusien asukkaiden tarpeisiin.

Mielipiteiden perusteella kahvila-ravintolan tontti on kuitenkin poistettu kaavasta ja kahvila-ravintolan tonteille etsitään jatkossa asemakaavoituksessa uusia paikkoja Merikylpylänpuiston alueelta.

Mielipiteiden perusteella päiväkodin ja koulun tontin 31116/3, osoitteessa Särkiniementie 28, eteläpuolella sijaitsevan laajennuksen rajausta on pienennetty koskemaan puistoaluetta, jolla ei ole arvioitu olevan erityisiä suojeluarvoja. Tonttia on lisäksi laajennettu nykyiselle päiväkodin saattoliikenteen alueelle tontin pohjoispuolelle ja rakennusala siirretty nykyisen päiväkotin Särjen tontille kokonaisuudessaan. Rakennuslalle saa sijoittaa 3-kerroksisen koulu- ja päiväkotirakennuskokonaisuuden.

Kaava-alueen muut tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueelle on suunniteltu puiden istuttamista katujen varsille, Heikkilänaukiolle, sekä suunnitelluille useille uusille aukioille Itälahdenkadun varrelle. Istutusten toteutussuunnittelua ohjaamaan on asemakaavaselostukseen lisäksi kirjattu määrällisiä tavoitteita.

Rakennustehokkuus ja uudisrakennusten korkeus suhteessa oleviin rakennuksiin

Kaupunkirakenteellisesti Vattuniemen keskusta muodostuu perustelusti hieman tehokkaamman rakenteen ja vilkkaamman toiminnan sosiaalisten kohtaamisten yhteiseksi alueeksi Lauttasaassa, Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 mukaisesti mitoitettuna myös tehokkuuden ja kerroslukumäärien osalta. Suunnittelun lähtökohtana on ollut keskustan alueella Lauttasaarelle tyypillinen avoin tai puoliavoin korttelirakenne, jossa tonteille muodostuu vaihtelevan korkuista rakentamista ja rakentamiselle käytettävä tontin ala on siten rakentamisen määrästä huolimatta pienempi luoden kortteleihin väljyyttä ja läpinäkymiä sekä läpikuljettavuutta. Rakentamisen määrä ei levittäydy tasaisena pääosalle tontin alasta vaan osittain kerroksina ylöspäin, jättäen läpinäkyvyyttä ja rakentamiselta vapaita laajempia piha-alueita ja aukioita asukkaalle yhteiseksi ulko-oleskelualueeksi.

Katujen tasainen liikennevirta, pysäköinti ja sähköautojen latauspaikat alueella

Kaavaratkaisu tukee merkittävästi kestäviä kulkumuotoja ja parantaa alueen saavutettavuutta niin joukkoliikenteellä, kävellen kuin pyöräillen. Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä alueella. Moottoriajoneuvojen liikenne jakautunee tasaisemmin koko päivälle.

Vaikka Lauttasaaren väkiluku on kasvanut 30 % vuosina 2000–2018, on liikennemäärä silti vähentynyt Lauttasaassa. Tämä johtuu lauttasaarelaisten siirtymisestä kestäväen kehityksen kulkumuotoihin. Työpaikkojen vähennys samana ajanjaksona on ollut noin 20 %. 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.

On arvioitu liikennemääräennusteita ja tarkasteltu Nahkahousuntien avaamisen vaikutuksia liikennemäärien jakautumiseen katuverkossa. Vattuniemen katuverkossa ei ole kapasiteettiongelmaa. Lisäksi Vattuniemen katuverkon toimivuus paranee ja jakaantunee tasaisemmin katuverkossa, kun Nahkahousuntie välillä Särkiniementie Itälahdenkatu avataan uudelleen moottoriajoneuvoliikenteelle. Sulun avaaminen helpottaa myös alueen omaa poikittaista asukasliikennettä. Nahkahousuntie on ollut suljettuna moottoriajoneuvoliikenteeltä vuodesta 1976 lähtien. Vattuniemen asuintonttien rakentamisen jälkeen on haluttu estää silloinen Länsiväylältä Särkiniementien kautta Vattuniemen teollisuusalueille suuntautunut raskasliikenne. Nykyisin ja tulevaisuudessa teollisuustoiminta on keskittynyt Vattuniemen itäpuolelle, joten raskaan liikenteen reitti kulkee Tallbergin puistotietä ja Vattuniemenkatua.

Merkittävä muutos tapahtuu Itälahdenkadulla, jolla kadun nykyistä noin 18 metrin leveää poikkileikkausta muutetaan 23 metrisiksi. Katua muutetaan kokonaan ns. bulevardityyppiseksi istuttamalla puut ajoradan

reunoille. Kadulla on 3,5 metriä leveät jalkakäytävät, 1,5 metriä leveät yksisuuntaiset pyörätiet, 3 metriä leveä viherkaista/pysäköinti ja 7 metriä leveä ajorata. Lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja sijoitetaan Itälahdenkadun varteen sekä Heikkiläntielle palvelemaan toimitilojen asiakas- ja vieraspysäköintiä asukaspysäköinnin siirtyessä tonteille. Myös muilla kaduilla kadunvarsipysäköinti säilyy.

Kaava mahdollistaa, että pyörä- tai autopaikkaa tarvitseva asukas saa pysäköintipaikan. Vattuniemen asemakaavamuutoksien myötä asukas ja liiketilojen autopysäköinti sijoitetaan tonteille pihakansien alle. Kadunvarsipysäköinti on tarkoitettu ensisijaisesti asiointi- ja vieraspysäköintiä varten. Suunnitelmat tarkentuvat yksityiskohtien mm. yleisten sähkölatauspaikkojen osalta katusuunnitelmien yhteydessä.

Svar enligt ämne:

Detaljplaneprocessen och information på svenska

Detaljplanedokumenten utarbetas i Helsingfors endast på finska, trots 17 § i Grundlagen. I undantag till detta översätts detaljplanebestämmelserna till svenska i detaljplanens karta, liksom också detaljplanens beslutsunderlagstext i stadsfullmäktiges föredragningslista.

Byggnad i natur och parkområden

Parker och friluftsområden längs stränderna i området berörs inte av detaljplanen och kommer att bevaras. På detaljplaneområdet och i dess näromgivning finns tillräckligt med parker och andra områden lämpliga för rekreation också för de nya invånarnas behov.

Inkomna åsikter har dock beaktats så att tomten för kafe´-restaurangverksamhet har tagits bort från detaljplanen och i fortsättningen söker man andra platser för dylika tomter på Sjöbadsparkens område.

Inkomna åsikter har också beaktats så att utvidgningen mot söder på skol- och daghemstomten 31116/3 (adress Mörtnäsvägen 28) har förminskats till att beröra endast sådant parkområde som inte bedömts ha särskilda skyddsvärden. Daghemmet Särkis nuvarande avhämtningsområde på tomtens norra sida har därtill infogats i denna nya skol- och daghemstomt och dess byggnadsyta har flyttats så, att den inte överstrider nuvarande daghemmets tomtgränser. På byggnadsytan får placeras en ny skol- och daghemsenhet i 3 våningar.

Detaljplaneområdets övriga tomter är i privat ägo. I planen har reserverats utrymme för plantering av träd längs gatorna, på Heikasplatsen samt på flera nya öppna platser som planerats längs Österviksgatan. Dessutom har i detaljplanens beskrivning införts målsättningar för mängden planteringar som vägledning för den fortsatta planeringen av planteringar i området.

Byggnadseffektivitet och nybyggnadernas höjd i förhållandet till nuvarande byggnader

Hallonnäs centrum bildar stadsstrukturmässigt ett område där det är motiverat att utveckla en lite tätare struktur och ett socialt livligare, gemensamt område på Drumsö. Detaljplanen följer den byggnadseffektivitet och det antal våningar som angivits i de planeringsprinciper för Hallonnäs som stadsmiljönämnden godkände 2018. I planeringen får centrumområdet en öppen eller halvöppen kvarterstruktur som är typisk för Drumsö. På tomterna bildas byggnader av varierande höjd, varvid man kan minska den tomtyta som bebyggs och få bättre rymlighet och genomgångsmöjligheter i kvarteren samt varierande utblickar i stadsstrukturen. Byggnadsmängden fördelar sig inte jämt på huvuddelen av tomtens yta, utan placeras delvis på höjden i våningar, vilket frigör större gårdsområden och öppna platser vid gatan som gemensamma utomhusområden för invånarna.

Gatornas flödeskapacitet, parkering och laddningsplatser för elbilar på området

Planlösningen befrämjar hållbara färdmedel och förbättrar områdets tillgänglighet för kollektivtrafiken, cyklister och fotgängare. Planlösningen medför ökad trafik på området. Motorfordonstrafiken fördelar sig troligtvis jämnare över hela dagen.

Även om folkmängden på Drumsö har ökat med 30 % mellan åren 2000–2018, har trafikmängden minskat på Drumsö. Det här beror på att Drumsöborna har övergått till att använda mera hållbara färdmedel. Arbetsplatsernas minskning under samma tid har varit ca 20 %. Under de följande 10 åren kommer folkmängden på Drumsö enligt befolkningsprognosen att öka 7–8 %. I fortsättningen kommer procentandelen av resor med hållbara färdmedel att öka ytterligare, vilket medför att andelen resor med bil kommer att minska.

Trafikprognoserna har utvärderats och man har undersökt hur fördelningen av trafiken i gatunätet skulle ändras, ifall Skinnbyxvägen öppnas för trafik. Det blir inte kapacitetsproblem i gatunätet i Hallonnäs. Dessutom fungerar gatunätet bättre och trafiken fördelas jämnare på området, när man återgår till att tillåta motortrafik på Skinnbyxvägen mellan Mörtnäsvägen och Österviksgatan. Förändringen underlättar också boendetrafiken inom området. Skinnbyxvägen har varit stängd för motortrafik sedan 1976. Då ville man förhindra tung trafik till industriområdet från Västerleden till Mörtviksvägen genom bostadskvarteren som hade byggts i området. Nu och i framtiden koncentreras industriverksamheten på området till östra sidan av Hallonnäs, varvid den tunga trafikens rutt går längs Tallbergs alle´ och Hallonnäsgatan.

En betydande förändring sker på Österviksgatan, då gatans nuvarande vägskärning på 18 meter breddas till 23 meter. Gatan förändras i sin helhet till sk. boulevardtyp genom att trädrader planteras längs körba-

nans sidos. Gatan har 3,5 meter breda trottoarer, 1,5 meter breda enkelriktade cykelfiler, en 3 meters planterings/parkeringszon och en 7 meter bred körbana. Kortvariga parkeringsplatser placeras längs Österviksgatan samt invid Heikasvägen som kund- och gästparkeringsplatser för verksamhetslokaler, medan boendeparkeringen placeras på tomterna. Också längs de andra gatorna bevaras gatuparkeringen.

Detaljplanen möjliggör att det kommer att finnas cykel- eller bilparkeringsplatser att tillgå för de boende. Bilparkeringen för bostäder och kontor placeras under gårdsdäck på tomterna i Hallonnäs' detaljplaner. Parkeringen längs gatorna är tänkt i första hand för kund- och gästparkering. Planerna preciseras i fortsättningen i gatuplanen beträffande t.ex. allmänna laddningsplatser för elbilar.

Kaupunki ympäristölautakunnan päätös

Kaupunki ympäristölautakunta päätti 16.11.2021 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtävälle, ja edellytti samalla, että jatkovalmistelussa tulee selvittää liikenteen sujuvuutta ottaen huomioon Heikkilänaukion muuttuvat järjestelyt ja arvioida liikenneturvallisuutta erityisesti Särkiniementiellä johtuen Nahkahousuntien avaamisesta.

Lisäksi lautakunta edellyttää, että alueen suunnittelussa toteutetaan alueelle täydennysrakentamisen yhteydessä myös ARA-vuokra-asuntoja ja muuta säänneltyä asuntotuotantoa Helsingin AM-ohjelman periaatteita noudattaen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.12.2021–19.1.2022

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 39 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

Kaavan sisällöltään ja/tai menettelyltään perustus- maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen, YM:n, maakuntakaavan, yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden, kaupungin strategian, maankäytön tavoiteohjelman vastaisuus, puutteellisiin vaikutusten arviointeihin ja selvityksiin vaatien niitä tehtäväksi, asemakaavan muutosalueen laajentaminen, olemassa olevien asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksiin ja osallistumismahdollisuuksiin, yhdenvertaiseen kohteluun. Asemakaavaehdotus vaaditaan palautettavaksi uudelleen valmisteltavaksi.

Sisällöltään ja/tai menettelyltään perustuslain vastaisuuteen 2 §:n 2 mom. sekä 20 §:n ja 17 §, sillä kaavaa ei ole päivitetty mielipiteiden mukaisesti, eikä asiakirjoja laadittu myös ruotsin kielellä.

Sisällöltään ja/tai menettelyltään maankäyttö- ja rakennuslain ja asetuksen vastaisuuteen 6 § tiedottamisesta, 9 § vaikutusten arvioinnista, 25 § sisällön arvioinnista ja vuorovaikutuksesta, 50 § paikallisiin olo-

suhteisiin ja ympäristöön sovittamisesta, 54 §, 117 § edellytyksistä turvallisuudelle ja terveelliselle elinympäristölle.

YM:n vastaisuuteen asuin- ja työtiloista annetun asetuksen tontin 31118/13 valokulmaa koskevan 5 §:n mukaisesti.

Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden pätemättömyyteen ja siten kunta-laisten oikeusturvamekanismien vastaisuuteen tai kaavan suunnittelu-periaatteiden vastaisuuteen.

Yleiskaavan vastaisuuteen, jonka ei katsota olleen ohjeena asemakaavoituksessa siten kuin laki edellyttää.

Kaupungin maakäytön tavoiteohjelman vastaisuuteen. Kaavan esittää tuovan epävarmuutta alueen palvelujen ja työpaikkojen säilymisestä.

Liian vähäisiin tai puutteellisiin selvityksiin, vaikutusten arviointiin vaatii niitä tehtäväksi seuraavilta osin: Ympäristövaikutukset, mitoitus ja rakennusoikeuden määrä, MRL:n sisältövaatimusten mukaisista perusteluista, näköala ja yksityisyysuoja, alueen asukkaiden elinolosuhteet, kaupunkikuva, viihtyvyys, kaupunginosan elinvoimaisuus, palveluiden riittävyys, kulttuurin ja liikunnan tilatarpeet, luontoarvot ja virkistysalueiden riittävyys, myös lemmikkieläinten lähiluonnon kuormittavuuden osalta, hiilineutraalisuus, hulevedet, liikenne ja liikenneturvallisuus, melut, myös rakentamisaikaiset melut ja muun ympäristölle aiheutuvan haitan rajoittamisen, ylitehokkaan ja -korkean rakennusoikeuden ja kaupungin saama taloudellisen hyöty, taloudelliset vaikutukset.

Kaavan todetaan nyky muodossaan alentavan alueen arvon kehitystä ja Lauttasaaren omaleimaisuutta, heikentävän asumisturvallisuutta- ja viihtyvyyttä rasittaen ympäröivän alueen luontoa.

Helsingin kaupungin näkemykseen perustuslaista, jonka yläpuolella muistuttaja kokee sen pitävän itseään, ilmaisussaan, että yksittäiset kaava-asiakirjat on laadittu vain suomeksi 17 §:stä huolimatta. Oikeusvaltiossa, joka Suomen tulee olla ja pysyä, perustuslaki koskee kaikkia myös Helsingin kaupunkia. Helsingfors stad verkar anse sig vara över Grundlagen då man uttrycker sig på detta sätt ”Detaljplannedokumentet utarbetas i Helsingfors endast på finska, trots 17 § i Grundlagen”. I en rättsstat, vilket Finland bör vara och förbli, gäller Grundlagen alla även Helsingfors stad.

Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, jonka ei katsota toteutuvan mm. tehokkuuslukujen mukaisten rakentamisen mahdollisuuksien osalta.

Vaatumuksiin palauttaa kaava uudelleen valmisteluun tai palauttaa ainakin tontti 31118/21 uudelleen valmisteluun, laatia alueelle osayleiskaava suuren rakennusoikeuden sijoittamiseksi.

Rakentamiseen, sen määrään, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan, paikallisten olojen ja ympäristön huomioon ottamiseen.

Kaavan ylimitoitukseen mittakaavaltaan, tehokkuuksiltaan, rakennusoi-keudeltaan, asukasluvultaan, kerrosluvuiltaan, korkeuksiltaan.

Ehdotuksen poikkeavuuteen tiivydeltään, korkeudeltaan ominaispiirteil-tään ja kaupunkirakenteeltaan väljästä ja vehreästä Vattuniemen 4–7-kerroksisesta, tai 7–8-kerroksisesta, tai 5–6-kerroksisesta rakenteesta Itälahdenkadun ja Melkonkadun välisillä korttelialueilla.

Enimmillään 12-kerroksiseen korttelirakenteeseen, jonka esitetään ole-van liian korkeaa, poikkeavan avoimesta korttelirakenteesta, rajautumi-sesta katuun sulkien näkymiä mm. merelle, heikentäen yksityisyyttä, ympäristön valaistusolosuhteita varjostaen naapureiden pihoja ja ra-kennuksia.

Vaatimukseen rakenteen väljistä välietäisyyksistä, maltillisesta korkeu-desta sekä paikallisiin oloihin ja ympäristöön sopeuttamisesta.

Rakennusten arkkitehtuuriin ja käyttötarkoituksiin

Kaavamerkintöjen puutteellisuuteen rakennusten kattokorkeuksien suh-teen.

Vattuniemestä puuttuvien sisäurheilutilojen ja tennishallin tarpeellisuu-teen.

Suojeltavan rakennuksen parvekemääräykseen, joka edellytetään muutettavaksi sallien toteuttaminen vain ranskalaisina parvekkeina.

Yksittäisiin tontteihin:

Tontti 31131/5, osoitteessa Itälahdenkatu 23:

Tehokkuusluvun ristiriitaisuuteen, joka pöytäkirjan mukaan on 2.2 ja se-lostuksessa 2.8. Liian suuriin kerroslukumääriin, korkeaan ja tiiviiseen ratkaisuun vain 12 metrin etäisyydellä vaikuttaen ympäristön asuntojen näkymiin, yksityisyyteen, kotirauhaan, vähentäen asumisviihtyvyyttä, loukaten yhdenvertaisuutta, aiheuttaen arvon ja taloudellisia menetyk-siä.

Kaavan palauttamiseen edellyttäen tehokkuuden tarkistamista, raken-nusten madaltamista ja porrastamista.

Tontti 31131/ 14, osoitteessa Itälahdenkatu 25:

Melkonkadun rajaamiseen rakennuksilla ja liian suuriin kerroslukumää-riin, jonka arvioidaan vaikuttavan asuntojen näkymiin, tiivistäen liikaa ja

vähentäen viihtyisyyttä, varjostaen ja heikentäen asuntojen arvoa merkittävästi.

Tontit 31118/13 ja 31118/14 (tuleva yhdistetty tontti 31118/19) osoitteessa Wavulinintie 4–6:

Wavulinintietä rajaavan rakennuksen sijoitukseen, korkeuteen ja etäisyyteen vastapäisestä rakennuksesta, jonka vuoksi YM:n asuin- ja työtiloista annetun asetuksen 5 §:n mukainen 45 asteen valokulma, eivätkä näkemät ajoneuvoliittymistä täyty.

Liian suuriin kerroslukumääriin, jonka arvioidaan vaikuttavan ympäristön asuntojen näkyisiin, varjostavan ja heikentävän niiden arvoa merkittävästi.

Tontit 31118/17 ja 18, (tuleva tontti 31118/21 ja 20) osoitteissa Itälahdenkatu 22A ja 22b, myös tontit 31131/10, osoitteessa Itälahdenkatu 15–17 ja 31131/12 Itälahdenkatu 19

Vaikuttamisen mahdollisuuden puutteellisuuteen MRL 6 §:n mukaisesti viitesuunnitelmien puuttuessa OAS-vaiheessa. Myös tontilla 31131/10, osoitteessa Itälahdenkatu 15–17 ja tontilla 31131/12 Itälahdenkatu 19. Kaava edellytetään palautettavaksi uudelleen valmisteluun tai vähintään kolmea tonttia jätettäväksi uudelleen suunniteltavaksi.

Enimmillään 12-kerroksiseen korttelirakenteeseen, jonka esitetään olevan liian korkea, poikkeavan avoimesta korttelirakenteesta, rajautumisesta katuun, heikentäen ympäristön valaistusolosuhteita, yksityisyyttä varjostaen ja sulkien näkymiä.

Ehdotettuun rakentamiseen, jota vaaditaan kevyemmäksi, matalammaksi, sijoitettavaksi kauemmaksi tontin rajoilta osoitteessa Särkiniementie 15 ja 17 ja kaavaan määriteltäväksi maksimikorkeus.

Maanomistajien tasapuoliseen kohtelun toteutumattomuuteen tontin 21 rakennustehokkuuden ($e=2.1$) osalta, jonka esitetään olevan lähes 80 % suurempi kuin Särkiniementien varrella sijaitsevilla tonteilla.

Purkamisen perusteettomuuteen osoitteessa Itälahdenkatu 22A sijaitsevan toimistorakennuksen energiatehokkuuden vaatimusten täyttyessä.

Tontti 31112/28, osoitteessa Heikkiläntie 2

8–12-kerroksiseen rakentamiseen, jota vastustetaan naapuritonttien asuntojen luonnonvalon puutteen, asumisviihtyvyyden haitan ja myyntiarvon menetyksen vuoksi.

Tontti 31119/9 ja 31119/19 (tuleva 31119/24) osoitteessa Itälahdenkatu 20 ja 18:

12-kerroksisiin rakennuksiin, joiden esitetään olevan liian korkeita, varjostaen, tukkien näkymiä Melkonkadun kiinteistöistä länteen heikentäen niiden arvoa merkittävästi.

Suojeltavan rakennuksen parvekemääräykseen, joka edellytetään muutettavaksi sallien toteuttaminen vain ranskalaisina parvekkeina.

Tontti 31131/ 13, osoitteessa Itälahdenkatu 27:

Liian suuriin kerroslukumääriin, 12-kerroksisiin rakennuksiin, joiden esitetään olevan liian korkeita tukkien näkymiä Melkonkadun kiinteistöistä varjostavan ja heikentävän niiden arvoa merkittävästi.

Tontti 31131/ 8, osoitteessa Melkonkatu 16

Kerroslukumääriin, joiden edellytetään säilyvän Melkonkadulla korkeintaan 4- tai 5- tai 6- kerroksisena.

Suojelu

Osoitteessa Wavulinintie 4 sijaitsevan rakennuksen suojeluun. Perustellen suojelua myönteisellä vaikutuksella Vattuniemen monimuotoisuuden ja diversiteettiin. Perustellen purkamista rakennuksen tavanomaisuudella ja huonokuntoisuudella, ja uusiutuvan kaupunkirakenteen rakentamisen vaikeuttamisella.

Osoitteessa Itälahdenkatu 18 rakennuksen suojelun tarpeeseen ja sen parvekemääräykseen, joka edellytetään muutettavaksi sallien toteuttaminen vain ranskalaisina parvekkeina.

Hiilijalanjälki ja kestävä kehitys

Hiilijalanjäljen selvittämisen tarpeellisuuteen, jota purkaminen kasvat-
taa.

Koulun ja päiväkodin tontin laajennukseen, kutistaen lähimetsän alaa, jonka arvioidaan vähentävän ilmastonmuutoksen hillinnän mahdollisuuksia.

Yleisten rakennusten tonttiin ja suunnitellun koulun ja päiväkodin sijoittamiseen

Päiväkodin tontin testamentin julkaisutarpeeseen osana kaavamateriaalia kaupungille luovutetun tontin käyttötarkoituksen selventämiseksi.

Rantametsän tuhoamiseen koulu- ja päiväkotitontin laajentamisella, jonka esitetään olevan vastoin kaupungin strategiaa ja kutistaen lähimetsän alaa, jonka arvioidaan vähentävän ilmastonmuutoksen hillinnän

mahdollisuuksia. Sopivaksi rakennuskooksi esitetään korkeintaan päiväkotitontin Särjen kokoista rakennusta tai osoittamalla alue pelkästään virkistyskäyttöön.

Koulun ja päiväkodin piha-alueiden toteutuksen keinojen epäselvyyteen kostean rantametsän ekologia säilyttäen.

Koulun ja päiväkodin tilojen sijoitukseen, joille esitetään vaihtoehtona Itälahdenkadun yksityisen päiväkodin tiloja tai muita tyhjiä olevia tiloja tai sijoittamista tuleviin uudiskortteleihin tai riittävän kookkaalle tontille ulkoliikunta- ja oleskelualueineen.

Liikenteen määrän kasvuun ja turvallisuuden heikentymiseen Särkinielementillä, johon koulun ja päiväkodin sijoittamisella katsotaan olevan merkittävästi vaikutusta.

Puistoon, luontoon ja katuvihreän määrään:

Uusien asukkaiden ja noin 200 koiran virkistyskäytön vaikutuksesta ranta-alueen luontoon ja virkistysalueiden riittävyyteen, joista edellytetään tehtäväksi riittävät selvitykset ottaen huomioon koronan tuoma lisäys virkistysalueiden käyttöön.

Alueen kehittämiseen myös puistojen ja virkistysalueiden kaupunkina, jota yleiskaavan kantakaupunkimerkinnän katsotaan edellyttävän kaavakohtaisesti. Viranomaisyhteistyön ei katsota olevan riittävä keino asian arvioimiseksi kuten MRL 54 § edellyttää huolehdittavan asukkaiden lähivirkistysalueiden lisäämisestä.

Rantametsikön kunnostustarpeeseen poistamalla kaatuneet puut ja harventamalla pensaita, antamalla mahdollisuus luonnostaan syntyviin reitteihin ja lisäämällä niiden varrelle ulkokuntoiluvälineitä.

Rakennetun ympäristön lintulajien säilymisen turvaamiseen valosaastetta vähentämällä, rakennusten rakentamisella kolopesinnälle sopivalla tavalla ja pensasmaista elinympäristöä säästämällä.

Rantametsän tuhoamiseen koulu- ja päiväkotitontin laajentamisella ja rakentamisella, jonka esitetään olevan vastoin kaupungin strategiaa ja kutistaen lähimetsän alaa, jonka arvioidaan vähentävän ilmastonmuutoksen hillinnän mahdollisuuksia, ja jonka kompensationsa toisaalta esitetään kaavasta poistetun kahvilan tontin metsittämistä. Sopivaksi rakennuskooksi esitetään korkeintaan päiväkotitontin Särjen kokoista rakennusta tai osoittamalla alue pelkästään virkistyskäyttöön.

Koulun ja päiväkodin piha-alueiden toteutuksen keinojen epäselvyyteen kostean rantametsän ekologia säilyttämiseksi.

Heikkilänaukion tai vanhojen teollisuustonttien käyttötarkoituksen muuttamiseen puistoalueiksi.

Melkokadun pohjoispään vehreyden katoamiseen liiallisen kaupunkirakenteen tiivistymisen myötä.

Itälahdenkadun suunnitteluun esplanadinomaisena luonnollisena viherkaistaleena Else Aropaltion polulta Veijarivuorenpuistoon poppelit säilyttäen ja lisäten kadunvarsipuita.

Liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutuksiin:

Vaikutusten arviointi ylipäänsä puutteellinen, ei arvioitu vaikutuksia ole-massa oleviin asukkaisiin

Särkiniemen lisääntyvän liikenteen meluvaikutuksia ei ole arvioitu ot-taen huomioon nykyiset asuinkerrostalot

- o tulee tutkia tarkemmin
- o melutaso nousee merkittävästi
- o kohtuutonta haittaa
- o ilmanlaadun heikkeneminen

Kaksi asunto-osakeyhtiötä erikseen

- o lisää melua
- o meluselvitys puutteellinen
- o asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä MRL 54 § 3. mom.

Taloudellisten vaikutusten arviointiin:

Taloudelliset vaikutusten selvitystarpeeseen kaupungin saaman talou-dellisen hyödyn arvioimiseksi perusteena ylitehokkaan kaavaratkaisun valmistelemiselle.

Liikennesuunnitteluun ja -selvityksiin, Heikkilänaukioon ja sen katujär-jestelyihin ja liikenteeseen, Särkiniementien, Wavulinintien, Itälahden-kadun, Heikkiläntien ja Melkonkadun katujärjestelyihin ja liikenteeseen, Nahkahousuntien avaamiseen ja joukkoliikenteeseen:

Heikkilänaukioon ja sen katujärjestelyihin ja liikenteeseen, joka edelly-tetään valmisteltavaksi uudelleen pienemmällä yhtenäisellä torialueella ajorataa leventäen myös pyöräilijöille ja läpiajo säilyttäen liikenteen su-juvuuden ja liikenneturvallisuuden arvioimiseksi riittävällä tavalla. Rat-kaisun arvioidaan johtavan autoilijoita valitsemaan vaihtoehdoisen reitin nykyisen hyvin välityskykyisen Heikkilänaukion sijaan. Yhteyttä Heikki-läntieltä Melkonkadulle ja Itälahdenkadulle edellytetään säilytettäväksi suunnitelmaa leveämpinä, jalankulkualueesta alemmina normaaleina katuina. Heikkilänaukion kohdalla Kiviaidankatu ja Melkonkatu edellyte-

tään säilytettäväksi normaaleina katuina ja katujen ylitykset tavanomaisina suojateinä risteyksissä. Joissakin muistutuksissa edellytetään, ettei Heikkilänaukion suunnitelmaa muuteta, kuten toisissa muistutuksissa on edellytetty. Joissakin muistutuksissa liikenne edellytetään ohjattavaksi vain läntiseltä Wavulinintien osuudelta suoraan Itälahdenkadulle siten, että myös bussiliikenne on mahdollista.

Heikkilänaukion alaisiin pysäköintitiloihin johtavaa ajoyhteyttä tiedustellaan yhdessä muistutuksessa.

Kaavan myötä merkittävästi lisääntyvän liikenteen vaikutusten puutteellisiin selvityksiin ja suunnitelmiin liikenteen sujuvuuden, liikenneturvallisuuden ja asumisviihtyisyyden osalta.

Kadunvarsipysäköintipaikkojen riittävyteen ja ajoyhteyksien sujuvuuden varmistamiseen liiketilojen toimintaedellytysten ja niitä palvelevien pysäköintipaikkojen turvaamiseksi.

Kadunvarsipysäköinnin määrään, joka edellytetään säilytettäväksi Itälahdenkadulla.

Itälahdenkadun säilyttämiseen nykyisenlaisena välityskykyisenä ja esplanadinomaisena luonnollisena viherkaistaleena Else Aropaltion polulta Veijarivuorenpuistoon.

Ajoneuvoliittymien liikenneturvallisuuteen osoitteessa Wavulinintie 4 ja 6, joiden arvioidaan olevan hengenvaaralliset kadunvarteen sijoitetun näkymien sulkevan rakennuksen vuoksi.

Kevyen liikenteen itä-länsisuuntaisen yhdistävän yhteyden puuttumiseen Wavulinintien kohdalla.

Suojatien lisäämiseen, jota ehdotetaan Heikkiläntien yli SHELLin huoltoaseman eteen.

MRA 25 §:n mukaisen kaavan sisällön arvioinnin ja toimivan vuorovaihtuksen aikaan saamisen edellytysten puutteellisuuteen turvallisuuden, erityisesti oleskeluparvekkeilla ja herkkien toimintojen tonteilla melun ja ilmanlaadun osalta, mutta myös tonteille ajon suhteen kadunvarsipysäköinnin ja pyörätien poistuessa kokoojakaduksi ehdotetulta Särkiniementieltä, joita edellytetään säilytettäväksi.

Nahkahousuntien ajoyhteyden avaamiseen, jonka arvioidaan vaarantavan liikenneturvallisuutta oleellisesti myös Itälahdenkadun ja Nahkahousuntien risteyksessä ja johtavan Särkiniementiellä lisääntyneeseen läpiajoliikenteeseen.

Liikennevirtojen ohjaamiseen reittiä Särkiniementie – Wavulinintie - Itälahdenkatu reitin Särkiniementie – Nahkahousuntie sijaan.

Liikennesuunnitelman, jossa Wavulinintiellä, Heikkilänaukiolla, Nahkahousuntiellä ja osalla Särkiniementietä pyöräilijät joutuvat seikkailemaan autoliikenteen seassa ”elävinä hidasteina”, kaupungin strategiaan kirjatus: ”Yksisuuntaisten pyöräliikennejärjestelyiden jatkuvuus kadulta toiselle parantaa turvallisuutta ja tekee risteyksistä selkeämpiä ja turvallisempia. Pyöräily ajoradalla hillitsee luontaisesti ajoneuvoliikenteen nopeuksia. Kaavan toteutuessa jalkakäytävien leveys lisääntyy tavoiteleveyteen.” pyöräilyn edellytysten parantamisen vastaisuuteen. Ehdotetaan sen sijaan hidasteiden rakentamista Itälahdenkadulle ja Vattuniemeen yleisesti ja muualle Lauttasaareen ajonopeuksien hillitsemiseksi.

Trafik Ändringarna av vägar som smalnas av eller öppnas för trafik bör utförligare undersökas och konsekvenser beskrivas bättre. Därav bör det göras en noggrannare utredning hur trafikflöde och bullernivå kommer att påverka boende i området. Trafiksäkerheten vid Mörtnäsvägen och Wavulinsvägens korsning bör även ses över vid det planerade daghemmet. Skinnbyxvägen bör fortsättningsvis vara avstängd för trafik och Wavulinsvägen-Öterviksgatans korsning bör hållas utanför avsmalning och upphöjning av körbana som planerats.

Vastineet aihepiireittäin

Vastine kaavan sisällöltään ja/tai menettelyltään perustus-, maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen, YM:n, maakuntakaavan, yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden, kaupungin strategian, maankäytön tavoiteohjelman vastaisuus, puutteellisiin vaikutusten arviointeihin ja selvityksiin vaatien niitä tehtäväksi, asemakaavan muutosalueen laajentaminen, olemassa olevien asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksiin ja osallistumismahdollisuuksiin, yhdenvertaiseen kohteluun. Asemakaavaehdotus vaaditaan palautettavaksi uudelleen valmisteltavaksi.

Asemakaavanmuutoksen laadinnassa, valmistelussa ja menettelyssä vaikutusten arvioinnissa, tiedottamisessa, vuorovaikutuksessa, paikallisiin olosuhteisiin ja ympäristöön sovittamisessa sekä edellytyksissä turvallisuudelle ja terveelliselle elinympäristölle on noudatettu kaavan valmisteluasiakirjoista ilmenevin perustein maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta, muistutuksissa esille tuotuja perustuslain pykälää, hyvää hallintotapaa, yleiskaavaa ja Helsingin kaupungin strategiaa. Maakuntakaava ei ohjaa asemakaavoitusta, jos alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 ovat Helsingin yleiskaavan mukaisesti valmistellut, asemakaavan tapaan vuorovaikutettu ja ovat kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymä tavoitteisto Vattuniemen asemakaavojen valmistelua ja laadintaa varten. Suunnitteluperiaatteet eivät ole oikeudellisesti sitovia, mutta ne ovat kaavoituksen työkalu ja välivaihe, jonka tarkoituksena on helpottaa yleiskaavan tavoitteisiin pääsemistä. Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden valmisteluaineisto on luettavissa Helsingin karttapalvelussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) ilmoitetaan osallisille asemakaavan valmistelun vireille tulosta. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä viitesuunnitelman liittämistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, mikäli sellaista ei ole OASin yhteydessä laadittu. Itälahdenkatu 22a osoitteessa sijaitseva tontti 31118/17, (tuleva 31118/21) sisältyi OAS-vaiheen asemakaavan muutosalueeseen (kuva alla ote OAS-rajauksesta). Tontin tarkempi suunnittelu ajoittui vireilletulosta ilmoittamisen jälkeiselle ajalle, joka on ilmoitettu OAS-vaiheen asemakaavan selostusluonnoksessa.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla ja nähtävillä asettaminen on toteutettu siten kuin OASissa on esitetty. Nähtävilläoloaikoina on ollut mahdollisuus jättää kaavasta kannanotto, lausunto ja mielipide, sekä muistutus, jotka on otettu huomioon kaavan valmistelussa mahdollisuuksien mukaan. Palaute on ollut osin ristiriidassa keskenään ja tavoitteet toisilleen osin vastakkaisia. Asemakaavaa on laadittu tavoitteena kaupungin strategian mukainen asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma. Ennen kaavan hyväksymistä käytävissä maankäyttöneuvotteluissa kaupunki neuvottelee kussakin hankkeessa toteutettavan asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman.

Kaavan valmistelussa on arvioitu kaavan vaikutukset ja selvitetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla kaavan merkittävät vaikutukset, jotka ilmenevät selostuksesta kohdassa: Asemakaavan kuvaus, vaikutukset.

Kaavan valmistelun yhteydessä on otettu huomioon vaikutukset olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, olosuhteisiin ja elinympäristöön. Kaavaa varten on teetetty varjoisuustutkimukset kustakin tontista ja arvioitu asiantuntijayhteistyönä asemakaava-alueen ja ympäristön lähivirkistysalueiden laatua ja riittävyttä sekä niiden luontoarvoja. Viheralueiden riittävyttä on tarkasteltu esimerkiksi kaupungin viheralueiden käyttöpaine ja saavutettavuus -työkalujen avulla. Lisäksi on huomioitu Helsingin tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston (VISTRA) tavoitteet. Kaupungin luontotietokanta on toiminut lähtötietona luontotietojen osalta, joiden tarkastelua on tehty yhteistyössä ympäristöpalveluiden luontoasiantuntijoiden kanssa. Kaavan valmistelun yhteydessä on selvitetty vaikutukset alueen liikenteeseen ja tarvittavat meluselvitykset on laadittu. Kaavan valmistelun yhteydessä asiantuntijayhteistyönä tehtyjen selvitysten lisäksi ja kaavan lähtötietojen nojalla ei ole katsottu tarpeelliseksi teettää enempää selvitystä vaikutuksista virkistysalueisiin ja luontoarvoihin tai tuulen vaikutuksista tai ilmastonmuutoksen hillinnästä.

Asemakaavoitusta varten laaditut asiakirjat ja muut materiaalit ovat tallennettuna Helsingin karttapalveluun, jossa niihin on mahdollisuus perehtyä. Aikaisempien vaiheiden aineisto, kuten Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 löytyvät karttapalvelusta kohdasta kaavoitus, muut suunnitelmat.

Kaavamääräyksiä aukoiden istutettavien alueiden ja yleisten rakennusten korttelialueen piha-alueen osalta sen kasvillisuuden säilyttämiseksi on lisätty muistutusten johdosta.

Asemakaavan asiakirjat valmistellaan suomenkielisinä. Asemakaavakartan määräykset suomen- ja ruotsinkielisinä. Ruotsinkielisiin muistutuksiin vastataan ruotsin kielellä.

YM:n asuin- ja työtiloista annetun asetuksen 5 §:n mukainen 45 asteen valokulmaa voidaan soveltaa kaava-alueella ja arvioidaan rakennuslupaa varten laadittavien suunnitelmien rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Yleiskaavan merkinnän ja Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti keskeisillä tonteilla edellytetään toimitilarakentamista vähintään 25 % ja asuinrakentamista enintään 75 % tonttien rakennusoikeudesta. Tontille 31118/21 on mahdollisuus suunnitella asuin- ja toimitilarakentamista enimmäistehokkuudella $e = 2.4$. Särkiniementien tonteille on mahdollisuus suunnitella yksinomaan asuinrakentamista (100 %) täydentäen enimmillään tehokkuudella $e = 1.9$. Tonteille 31131/14 ja 31131/10 on siirretty Itälahdenkadun länsipuolen tonteilta pääosa toimitilakerrosalasta. Vastaavasti sama määrä asuinkerrosalaa on siirretty näille tonteille. Tonteilta 31131/14 ja 31131/10 siirrettävä asuinkerrosala on pienempi kuin tonteilta 31118/17 (tuleva 21), 18 (tuleva 20), 31119/9, 31119/19 (tuleva yhdistetty 31118/24) siirretty toimitilakerrosala, joka tuottaa suunnitteluperiaatteissa esitetyistä rakennusoikeuksien määrästä poikkeavia rakentamisen tehokkuuksia edellä mainituille asuintonteille. Kerrosalojen siirtämisessä ja keskittämisessä on noudatettu suunnitteluperiaatteiden mukaista kokonaisrakennusoikeuden määrää alueelle, sekä alueen tavoitetta toimitilojen määrästä suhteessa alueen kokonaisrakennusoikeuteen. Tavoitteena on rakennusoikeuksien ja kaantuminen alueelle siten, että toiminnallinen sekä kaupunkitilallinen ja rakenteellinen kokonaisuus noudattavat suunnitteluperiaatteiden kaupunkikuvallisia ja laadullisia tavoitteita. Kaavaehdotuksen mukainen tehokkuus tontille 31118/21 on edellä selostetun keskittämisen vuoksi enimmillään $e = 2.1$, joka sisältää 400 k-m² toimitilaa.

Muilta osin viitataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin suunnitelmiin vaikuttaminen, vaikutusten arviointi, asemakaavan muutosalueen laajentaminen sekä luonnosaineiston erillisestä nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin kaavan valmistelu, vuorovaikutus ja niiden laillisuus, sekä vastineet tonteittain, sekä muistutusten vastineisiin tontit 31118/13 ja 31118/14 (tuleva yhdistetty tontti 31118/19) osoitteessa Wavulinintie 4–6, tontit 31118/17 ja 18, (tulevat tontit 31118/21 ja 20) osoitteissa Itälahdenkatu 22A ja 22b, sekä vastineet tonteittain.

Vastine rakentamiseen, sen määrään, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan, paikallisten olojen ja ympäristön huomioon ottamiseen:

Kaava noudattaa mitoitukseltaan, tehokkuuksiltaan, rakennusoikeudeltaan, asukasluvultaan, kerrosluvuiltaan, korkeuksiltaan maakuntakaavaa, yleiskaavaa, Vattuniemen suunnitteluperiaatteita ja Helsingin kaupungin strategiaa kaavan valmisteluasiakirjoista ilmenevin perustein.

Kaupunkirakenteellisesti Vattuniemen keskusta muodostuu perustellusti hieman tehokkaamman ja korkeamman rakenteen sekä vilkkaamman toiminnan sosiaalisten kohtaamisten alueeksi Lauttasaassa.

Suunnittelua on ohjattu siten, etteivät rakennusalat levittäydy tasaisena 8-kerroksisena kadun varrelle ja pääosalle tontin alasta, vaan rakentamiselta vapaata aluetta on pyritty jättämään mahdollisimman paljon pihoille ja Itälahdenkadun varrelle aukioina ja sijoitettu rakennusoikeutta tonteille keskitetysti ja kerroksina ylöspäin.

Nykyiset syvärunkoiset varasto- ja teollisuusrakennukset täyttävät paikoin tonttien alan reunoja lukuun ottamatta lähes kokonaan. Mikäli tontilla on matalia rakennuksia ja rakennusoikeus on keskitetty pienelle alalle voi tontilla sijaita kerrosluvultaan suurempia rakennuksia. Uudet asuinrakennukset kapearunkoisina tonttien reuna-alueille sijoitettuina vapauttavat piha-alueita rakentamiselta. Rakennusten sijoittelu kaava-alueella noudattaakin tyypillistä puoliavointa tai avointa korttelirakennetta. Umpikorttelirakenteen sijaan rakennusten väliin jää tilaa, josta avautuu näkymiä läpi kortteleiden. Heikkiläntien varren 3–5-kerroksinen rakenne kasvaa kaavan myötä 5–8-kerroksiseksi. Heikkilänaukion ympäristön 1–5-kerroksinen rakenne muuttuu 1–12-kerroksiseksi. Itälahdenkadun ja Melkonkadun varren nykyinen 4–6-kerroksinen rakenne muuttuu 4–12-kerroksiseksi. Nykyistä korkeampi ja kapea tonttien reunoille sijoittuva asuinrakentaminen luo pidempiä, mutta epäyhtenäisempiä varjoja. Rakennuksien korkeudet mataloituvat rantaa kohden menettäessä.

Muilta osin viitataan kannanotoista ja lausunnoista annettuihin vastineisiin, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakentaminen, sen määrä ja kaupunkikuva sekä vastineet tonteittain ja luonnosaineiston erillisestä nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakentaminen ja tehokkuus sekä vastineet tonteittain.

Vastine rakennusten arkkitehtuuriin ja käyttötarkoituksiin:

Asemakaavakarttaan on merkitty tonteille likimääräiset maantaso-korkeudet merenpinnasta mitattuna ja rakennusaloille rakennusten kerrosluvut. Lopulliset toteutettavien rakennusten kattokorkeudet määräytyvät käytettävistä rakennusoikeuksista ja kerrosluvuista, mutta myös käytetyistä kerrosten korkeuksista sekä valittavista rakenteista ja niihin käytettävistä materiaaleista. Myös rakentamiskustannukset osaltaan

ohjaavat rakennusten kokonaiskorkeuksia n asemakaavamääräysten puitteissa.

Tontit kaava-alueella ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Keskeisillä tonteilla liike- ja toimistotiloihin on kiinteistön omistajan mahdollista sijoittaa myös urheiluun tarkoitettuja liiketiloja. Asemakaavan mukaista käyttötarkoituksen soveltuvuutta arvioidaan rakennuslupakäsittelyssä.

Yleiskaavan pohjalta laadittujen Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukaisesti Vattuniemen teollisen historian kaksi arvokasta vielä säilynyttä rakennusta on perustellusti esitetty suojeltaviksi sr-2-merkinnällä ja -määräyksellä.

Kaupunginmuseo (Helsinki) toteaa lausunnossaan 17.6.2021, että kyseiset rakennukset on arvotettu kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi jo kymmenen vuotta sitten silloisessa kaupunkisuunnitteluvirastossa laaditussa selvityksessä: Vattuniemen teollisuus-, varastoja toimistorakennusten kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo totesi, että asemakaavan määräyksillä tulee varmistaa vähintään arvotettujen rakennusten säilyminen muuttuvassakin käytössä ja korjaaminen kunkin ominaispiirteitä säilyttävällä ja niitä vahvistavalla tavalla. Uudelleen ELY-keskus toteaa lausunnossaan 29.12.2022, että on rakennus- ja kulttuuriperinnön kannalta hyvä, että Vattuniemen varhaisemman maankäytön ajalta on suojeltu kaksi merkityksellistä rakennusta. On valitettavaa, että osaa rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa omaavista rakennuksista ei voitu hyödyntää osana uutta maankäyttöä.

Kaavaehdotuksessa tontilla 31119/19 (tuleva 31119/24) osoitteissa Itälahdenkatu 20 ja 18 suojeltavaksi esitetyn asuinkäyttöön muutettavan rakennuksen arvojen säilymisen ja monipuolisen asutuskokojakauman varmistamiseksi käyttötarkoituksen muuttuessa asumiseen on annettu tavoitteen mukainen parvekkeita koskeva määräys koon, keveän rakenteen ja arkkitehtuurin osalta: ”Tontille 31119/24 olemassa olevan sr-2 suojellun rakennuksen julkisivuille saa rakentaa pienet parvekkeet ripustettuina, lasittamattomina ulokeparvekkeina tai ranskalaisina parvekkeina.”

Muilta osin viitataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakennusten arkkitehtuuri ja luonnosaineiston erillisen nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakentaminen ja tehokkuus, sekä palvelut.

Vastineet tonteittain:

Vastine tontti 31131/5, osoitteessa Itälahdenkatu 23:

Listatekstissä esitetään tontin voimassa olevan kaavan mukainen tehokkuus 2.2. Listateksti: ”Alueen lähtökohdat ja nykytilanne: Tontilla 31131/5, osoitteessa Itälahdenkatu 23 on voimassa asemakaava nro

8880 (vahvistettu 7.11.1985). Tontti on kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakentamisen tehokkuus on e=2.2.” Selostuksessa sen sijaan on kerrottu tontille asemakaavan muutoksella ehdotettu uusi korkeampi tehokkuus 2.8, joten kirjauksissa ei ole ristiriitaisuutta.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin muistutuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin tontit 31131/14 ja 5, Itälahdenkatu 23 ja 25 ja tontti 31131/10, Itälahdenkatu 15–17, sekä luonnosaineiston erillisen nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin kaavan valmistelu ja vuorovaikutus ja niiden laillisuus, rakentaminen ja tehokkuus, sekä tontti 31131/5.

Vastine tontti 31131/14, osoitteessa Itälahdenkatu 25:

Melkonkadun varrella Nahkahousuntielle saakka ovat rakennusalat sijoitettu 2 metriä kadun rajasta sisään lukuun ottamatta pohjoisinta rakennusala. Tonttien reunaan on merkitty istutettava alueen osa.

Itälahdenkadun ja Melkonkadun väliselle alueelle on yleiskaavan merkintää noudattaen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti mahdollista suunnitella keskimäärin kahdeksankerroksisia rakennuksia. Kerroslukumääriä varioimalla voidaan tonteille sijoittaa tätä enemmän tai vähemmän kerroksia. Suunnittelua on ohjattu siten, etteivät rakennusalat levitä tasaisena 8-kerroksisena kadun varrelle ja pääosalle tontin alasta, vaan rakentamiselta vapaata aluetta on pyritty jättämään mahdollisimman paljon pihaille ja Itälahdenkadun varrelle ja sijoitettu rakennusoikeutta tonteille keskitetysti ja **osin** kerroksina ylöspäin. Kaupunkirakenteellisesti Vattuniemen keskusta muodostuu perustellusti hieman tehokkaamman ja korkeamman rakenteen sekä vilkkaamman toiminnan sosiaalisten kohtaamisten alueeksi Lauttasaassa. Viitesuunnitelmat noudattavat rakentamisen määrässä yleiskaavaa ja tämän mukaisia kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymiä suunnitteluperiaatteita.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin muistutuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin tontit 31131/14 ja 5, Itälahdenkatu 23 ja 25 ja tontti 31131/10, Itälahdenkatu 15–17, sekä luonnosaineiston erillisen nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin kaavan valmistelu ja vuorovaikutus ja niiden laillisuus, rakentaminen ja tehokkuus, viheralueet ja puistot.

Vastine tontit 31118/13 ja 31118/14 (tuleva yhdistetty tontti 31118/19) osoitteessa Wavulinintie 4–6:

Rakennusakohtaiset toli-määräykset lukuun ottamatta suojeltua rakennusta on poistettu ja toimitiloja koskeva määräys on kohdennettu tonttikohtaisesti, rakennusala on väljennetty pihan puolella ja Wavulinintien reunalla jättäen rakennuksen suunnittelulle liikkumavaraa.

Tontille on laadittu viitesuunnitelmat asemakaavan valmistelua varten. YM:n asuin- ja työtiloista annetun asetuksen 5 §:n mukainen 45 asteen valokulma, sekä ajoneuvoliittymän turvalliset näkemät voidaan suunnitella asemakaavaa noudattaen ja niitä arvioidaan rakennuslupaa varten laadittavien suunnitelmien rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin muistutuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin tontit 31118/13 ja 14 (tuleva 31118/19), Wavulinintie 4–6 sekä luonnosaineiston erillisen nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin kaavan valmistelu ja vuorovaikutus ja niiden laillisuus, rakentaminen ja tehokkuus, vastine tonteille 31118/13 ja 14 (tuleva 31118/19), osoitteessa Wavulinintie 4–6.



Vastine tontit 31118/17 ja 18, (tulevat tontit 31118/21 ja 20) osoitteissa Itälahdenkatu 22A ja 22b:

Itälahdenkadun aukioita rajaavien 12-kerroksisten rakennusten edustalla olevaa muotoa on muutettu siten että aukiota rajaava osa on 2 -kerroksinen ylimpien kerrosten ollessa sisäänvedettyjä. Asemakaavakarttaan on merkitty tonteille likimääräiset maantasokorkeudet merenpinnasta mitattuna ja rakennusaloille rakennusten kerrosluvut. Lopulliset toteutettavien rakennusten kattokorkeudet määräytyvät tarkemmissa suunnitelmissa käytettävistä kerrosten korkeuksista. Itälahdenkadun varrella olevilla tonteilla on suunnitteluperiaatteiden mukaisesti mahdollisuus suunnitella eri korkuisia rakennuksia. Tontin keskimääräiseksi kerrosluvuksi on määritelty suunnitteluperiaatteissa kahdeksan. Mikäli rakennusoikeus on keskitetty pienelle alalle kerrosluvultaan suurempiin rakennuksiin, vapauttaa se tontin alaa käytettäväksi pihalueeksi tai kadun varrella aukiota varten samalla kaupunkirakenne on avoin tai puoliavoin.

Tontille 31118/21 on Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa esitetty mahdollisuus suunnitella asuin- ja toimitilarakentamista (75/25 %) enimmäistehokkuudella $e = 2.4$ ja Särkiniementien tonteille asuinrakentamista (100 %) täydentäen enimmillään tehokkuudella $e = 1.9$.

Kaavaehdotuksessa tontille 31118/ 21 on tehokkuudeksi osoitettu $e = 2.1$, joka sisältää 400 k-m² toimitilaa. Tonteille 31131/14 ja 31131/10 on siirretty Itälahdenkadun länsipuolen tonteilta pääosa toimitilakerrosalasta. Vastaavasti sama määrä asuinkerrosalaa on siirretty näille tonteille. Tonteilta 31131/14 ja 31131/10 siirrettävä asuinkerrosala on pienempi kuin tonteilta 31118/17 (tuleva 21), 18 (tuleva 20), 31119/9, 31119/19 (tuleva yhdistetty 31118/24) siirretty toimitilakerrosala, joka tuottaa suunnitteluperiaatteissa esitetyistä rakennusoikeuksien määräästä poikkeavia rakentamisen tehokkuuksia edellä mainituille asuintonteille.

Kaavan mahdollistama purkaminen ja rakentaminen ovat maanomistajille vapaaehtoista. Nykyiset rakennukset eivät ole soveltuvia asuinkäyttöön, eikä tonteille ole mahdollista toteuttaa asukkaille tarvittavia piha-alueita nykyisten rakennusten sijaitessa lähes koko tontin alalla. Asuinympäristöstä saadaan toimivampaa ja laadukkaampaa uudisrakentamalla, joka toteutetaan energiataloudeltaan parempana kuin alueen nykyiset rakennukset, pidemmällä aikavälillä tarkasteltaessa tämä on myös vähähiilisyiden tavoitteiden mukaista. Alueen tontteja ei todennäköisesti tulla toteuttamaan kaikkia yhtä aikaa, vaan osa rakennuksista pysynee nykyisessä käytössään vielä useita vuosia. Kaava-alue on kuitenkin rajattu riittävän laajaksi niin, että Vattuniemen ytimestä muodostuisi kokonaisuus. Materiaalin kiertotaloussuunnitelman ja sen selvittämiseksi laadittujen laajempien kiinteistökohtaisten materiaalikartoitusten pyrkimyksenä on vähentää purkamisen aiheuttamia haittoja. Asemakaava-alueella rakennusten purkaminen edellyttää pääsääntöisesti purkamislupaa. Lupahakemusten käsittely kuuluu rakennusvalvonnan toimivaltaan.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin muistutuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin suunnitelmiin vaikuttaminen, rakentaminen, sen määrä ja kaupunkikuva sekä luonnosaineiston erillisestä nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin kaavan valmistelu ja vuorovaikutus ja niiden laillisuus, rakentaminen ja tehokkuus ja tontti 31118/17, (tuleva 31118/21) osoitteessa Itälahdenkatu 22a.



Vastine tontti 31112/28, osoitteessa Heikkiläntie 2:

Tontille suunniteltua 8–12-kerroksisen rakennuksen muotoa on muutettu ja Heikkilänaukion puoleisella osalla rakennus on sisäänvedetty neljännen kerroksen kohdalta räystäslinjan asettuessa samaan linjaan Else Aropaltion polun vastapäätä sijaitsevan toimitilarakennuksen kanssa.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin muistutuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakentaminen, sen määrä ja kaupunkikuva, tontti 31112/28, Heikkiläntie 2, sekä luonnosaineiston erillisestä nähtävillöistä tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakentaminen ja tehokkuus ja tontti 31112/28, osoitteessa Heikkiläntie 2.



Vastine tontti 31119/9 ja 31119/19 (tuleva 31119/24) osoitteessa Itälahdenkatu 20 ja 18:

Itälahdenkadun aukioita rajaavien 12-kerroksisten rakennusten edustalla olevaa muotoa on muutettu siten, että aukiota rajaava osa on 2-kerroksinen ylimpien kerrosten ollessa sisäänvedettyjä.

Kaavaehdotuksessa suojeltavaksi esitetyn asuinkäyttöön muutettavan rakennuksen arvojen säilymisen ja monipuolisen asuntokokajakauman varmistamiseksi käyttötarkoituksen muuttuessa asumiseen on annettu tavoitteen mukainen parvekkeita koskeva määräys koon, keveän rakenteen ja arkkitehtuurin osalta: ”Tontille 31119/24 olemassa olevan sr-2 suojellun rakennuksen julkisivuille saa rakentaa pienet parvekkeet ripustettuina, lasittamattomina ulokeparvekkeina tai ranskalaisina parvekkeina.”

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin muistutuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakentaminen, sen määrä ja kaupunkikuva, Tontit 31119/9 ja 19, (tuleva tontti 31119/24), Itälahdenkatu 18 ja 20, sekä luonnosaineiston erillisestä nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakentaminen ja tehokkuus ja tontti 31119/9 ja 31119/19 (tuleva 31119/24).

Vastine tontti 31131/13, osoitteessa Itälahdenkatu 27:

Viitataan edellisiin vastineisiin muistutuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakentaminen, sen määrä ja kaupunkikuva, tontti 31131/13, Itälahdenkatu 27, sekä luonnosaineiston erillisestä nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakentaminen ja tehokkuus ja tontti 31131/13 osoitteessa Itälahdenkatu 27.

Vastine tontti 31131/8, osoitteessa Melkonkatu 16:

Itälahdenkadun ja Melkonkadun väliselle alueelle yleiskaavan mukaisesti ja suunnitteluperiaatteita noudattaen on mahdollista suunnitella keskimäärin kahdeksankerroksisia rakennuksia. Viitesuunnitelmat noudattavat rakentamisen määrässä yleiskaavaa ja tämän mukaisia kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymiä suunnitteluperiaatteita.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin muistutuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakentaminen, sen määrä ja kaupunkikuva, tontti 31131/8, Melkonkatu 16, sekä luonnosaineiston erillisestä nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakentaminen ja tehokkuus sekä tontti 31131/8, osoitteessa Melkonkatu 16.

Vastine suojeluun:

Yleiskaavan pohjalta laadittujen Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukaisesti Vattuniemen teollisen historian kaksi arvokasta

vielä säilynyttä rakennusta on perustellusti esitetty suojeltaviksi sr-2-merkinnällä ja määräyksellä.

Kaupunginmuseo (Helsinki) toteaa lausunnossaan 17.6.2021, että kyseiset rakennukset on arvotettu kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi jo kymmenen vuotta sitten silloisessa kaupunkisuunnitteluvirastossa laaditussa selvityksessä: Vattuniemen teollisuus-, varastoja toimistorakennusten kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo totesi, että asemakaavan määräyksillä tulee varmistaa vähintään arvoitettujen rakennusten säilyminen muuttuvassakin käytössä ja korjaaminen kunkin ominaispiirteitä säilyttävällä ja niitä vahvistavalla tavalla. Uudelleen ELY-keskus toteaa lausunnossaan 29.12.2022, että on rakennus- ja kulttuuriperinnön kannalta hyvä, että Vattunimen varhaisemman maankäytön ajalta on suojeltu kaksi merkityksellistä rakennusta. On valitettavaa, että osaa rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa omaavista rakennuksista ei voitu hyödyntää osana uutta maankäyttöä.

Kaavaehdotuksessa tontilla 31119/19 (tuleva 31119/ 24) osoitteissa Itälahdenkatu 20 ja 18 suojeltavaksi esitetyn asuinkäyttöön muutettavan rakennuksen arvojen säilymisen ja monipuolisen asuntokokoja-kauman varmistamiseksi käyttötarkoituksen muuttuessa asumiseen on annettu tavoitteen mukainen parvekkeita koskeva määräys koon, keveän rakenteen ja arkkitehtuurin osalta: ”Tontille 31119/24 olemassa olevan sr-2 suojellun rakennuksen julkisivuille saa rakentaa pienet parvekkeet ripustettuina, lasittamattomina ulokeparvekkeina tai ranskalaisina parvekkeina.”

Vastine hiilijalanjälki ja kestävä kehitys:

Kaavan mukainen purkaminen ja rakentaminen ovat maanomistajille vapaaehtoista. Nykyiset rakennukset eivät ole soveltuvia asuinkäyttöön, eikä tonteille ole mahdollista toteuttaa asukkaille tarvittavia piha-alueita nykyisten rakennusten sijaitessa lähes koko tontin alalla. Asuinympäristöstä saadaan toimivampaa ja laadukkaampaa uudisrakentamalla, joka toteutetaan energiataloudeltaan parempana kuin alueen nykyiset rakennukset, pidemmällä aikavälillä tarkasteltaessa tämä on myös vähähiilisyiden tavoitteiden mukaista.

Alueen tontteja ei todennäköisesti tulla toteuttamaan kaikkia yhtä aikaa, vaan osa rakennuksista pysynee nykyisessä käytössään vielä useita vuosia. Kaava-alue on kuitenkin rajattu riittävän laajaksi niin, että Vattunien ytimestä muodostuisi kokonaisuus. Purkulupien hakemusten käsittely ja valmistelu kuuluvat rakennusvalvonnan toimivaltaan.

Kaavassa on annettu otsikon Ilmastonmuutos-hillintä ja sopeutuminen mukaisesti määräyksiä hiilijalanjäljen pienentämiseksi ja kestävä kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Hiilijalanjäljen pienentämiseen tähdäten on kaavatyön kuluessa selvitetty hankekohtaisella materiaalien purkukartoituksella purettavia materiaaleja: niiden ominaisuuksia ja esimerkiksi haitta-ainepitoisuuksia materiaalien kierrättämiseksi ja uudelleen

käytettäväksi. Kaava-alueen kiinteistöt toimivat yhdessä esimerkkikohteenä Helsingin kaupungin kiertotaloushankkeessa kiertotaloustoiminnan kehittämiseksi. Materiaalin kiertotaloussuunnitelman ja sen selvittämiseksi laadittujen laajempien kiinteistökohtaisten materiaalien purkukartoitusten pyrkimyksenä on vähentää purkamisen aiheuttamia haittoja.

Kaava-alueelle tutkitaan alueellista maalämpöä yhteistyössä Helenin kanssa.

Yleisten rakennusten korttelialueen piha-alueen puustoisien luonteen ja ympäröivien alueiden vesitasapainon ja ekologian säilyttämiseksi on kaavaan lisätty määräys.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin muistutuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineeseen vaikutusten arviointi ja päiväkodin ja koulun sijoittaminen, sekä luonnosaineiston erillisen nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin kaavan valmistelu ja vuorovaikutus ja niiden laillisuus, rakentaminen ja tehokkuus, tontti 31116/3, osoitteessa Särkiniementie 28, sekä viheralueet ja puistot.

Vastine yleisten rakennusten tontti ja suunnitellun koulun ja päiväkodin sijoittaminen:

Yleisten rakennusten korttelialueelle voi sijoittaa päiväkotitoimintaa. Testamentti ei sisälly kaavan valmisteluaineistoon.

Koulun ja päiväkodin suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä tulee huomioida meren läheisyys ja noudattaa Helsingin kaupungin ja Ilmatieteen laitoksen yhteistyössä tekemää selvitystä ”Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla 2020, 2050 ja 2100”. Asia on mainittu selostuksessa.

Yleisten rakennusten korttelialueen piha-alueen puustoisien luonteen ja ympäröivien alueiden vesitasapainon ja ekologian säilyttämiseksi on kaavaan lisätty määräys.

Liikenteen määrän kasvuun ja turvallisuuteen Särkiniementiellä on vastattu kohdassa vastineet liikennesuunnitteluun ja -selvityksiin, Heikkilänaukioon ja sen katujärjestelyihin ja liikenteeseen, Särkiniementien, Wavulinintien, Itälahdenkadun, Heikkiläntien ja Melkonkadun katujärjestelyihin ja liikenteeseen, Nahkahousuntien avaamiseen ja joukkoliikenteeseen.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin muistutuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineeseen vaikutusten arviointi ja päiväkodin ja koulun sijoittaminen, sekä luonnosaineiston erillisen nähtävilläolosta tulleiden mielipi-

teiden vastineisiin kaavan valmistelu ja vuorovaikutus ja niiden laillisuus, rakentaminen ja tehokkuus, tontti 31116/3, osoitteessa Särkiniementie 28, sekä viheralueet ja puistot.

Vastine puistoon, luontoon ja katuvihreän määrään:

MRL 54.2 §:ssä on säädetty, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaavaehdotus vastaa MRL 54 §:ssä säädettyyn asemakaavan sisältövaatimukseen lähivirkistysalueiden osalta, kun otetaan huomioon lähiympäristön puistot ja lähivirkistykseen soveltuvat alueet.

Aukioiden istutettavien alueiden osalta on lisätty määräys. Yleisten rakennusten korttelialueen piha-alueen puustoisuuden luonteen ja ympäröivien alueiden vesitasapainon ja ekologian säilyttämiseksi on kaavaan lisätty määräys.

Melkonkadun varrella Nahkahousuntielle saakka ovat rakennusalat sijoitettu 2 metriä kadun rajasta sisään lukuun ottamatta pohjoisinta rakennusala. Tonttien reunaan 2 metrin levyiselle osuudelle on kaavaan lisätty istutettavan alueen osan merkintä.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin muistutuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin.

Vastine liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutukset:

Kaavan nähtävillä olon jälkeen hankekohtaisia meluselvityksiä on täydennetty laatimalla alueellinen Vattuniemen keskuksen kattava liikennemeluselvitysmuistio, jossa on tarkasteltu liikennemelutilanne sekä nykyisessä liikennetilanteessa että ennusteliikennemäärillä ja suunnitellut liikennejärjestelyt huomioiden. Selvityksessä on tarkasteltu meluvaikutuksia kaava-alueella ja sen lähiympäristössä mukaan lukien olemassa oleva asuminen. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä ja sen tulosten perusteella voidaan arvioida kaavamutoksen meluvaikutuksia myös kaava-alueella laajemmin ja esim. Särkiniementien, Melkonkadun ja Wavulinintien ympäristössä. Kaavaselostusta on myös täydennetty vastaavilta osin.

Vattuniemen kaduilla on nykyisellään kohtuullisen pienet liikennemäärät, ja tämän vuoksi melutasot kaava-alueella ovat pääosin melko malleikat. Nykyisillä kortteleiden piha-alueilla ohjearvot toteutuvat hyvin, eikä myöskään nykyisten asuinrakennusten julkisivuihin kohdistu erityisen korkeita melutasoja, vaikka melutason ohjearvot paikoin ylittyvät.

Tarkastelualueella liikennemäärissä tapahtuvat muutokset nyky- ja ennustetilanteiden välillä ovat pääosin pieniä. Pääsääntöisesti katujen varsilla melutasot kasvavat ennustetilanteessa vain hieman (noin 1 dB) ja ohjearvot toteutuvat alueella vastaavasti kuin nykytilanteessa.

Suurin suhteellinen liikennemäärän lisäys tapahtuu Nahkahousuntielle (välillä Särkiniementie - Melkonkatu), Kiviaidankadulla (välillä Vattunienkatu - Melkonkatu) ja Särkiniemenkadun eteläosassa ja näillä osin muutokset melutasoissa ovat paikoin selvästi suurempia.

Nahkahousuntien varrella melutasot kasvavat noin 4–6 dB, enemmänkin sillä kohdin, joka avataan uudelleen myös moottoriajoneuvoliikenteelle. Särkiniementien varrella sijaitsevan päiväkotirakennuksen ja asuinkerrostalojen kadun puoleisiin julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat noin 2–3 dB. Tämän suuruinen muutos voi olla mahdollista havaita ulkona kadun varrella ja lasittamattomilla parvekkeilla.

Vaikka olemassa olevien asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat, sisämelun ohjearvojen arvioidaan toteutuvan kaikissa mainittujen katujen varsilla sijaitsevissa rakennuksissa myös ennustetilanteessa. Melutason ohjearvot toteutuvat ennustetilanteessa myös leikkiin ja oleskeluun varatuilla piha-alueilla. Näiden katujen puoleisille avoimilla parvekkeilla melutason ohjearvot ylittyvät, kun ne nykytilanteessa paikoin alittuvat.

Alueellisen melutarkastelun tulosten perusteella kaavaratkaisun mukaisesta uudisrakentamisesta ei aiheudu heijastusvaikutusten seurauksena merkittävää meluvaikutusta minkään kohteen lähiympäristön olemassa oleviin asuinrakennuksiin tai niiden ulko-oleskelualueille.

As. Oy Helsingin Bisketin Wavulinintien suuntaiseen julkisivuun kohdistuu nykytilanteessa 63–64 dB melutaso. Kadun toiselle puolen kaavassa osoitettu rakennus on nykyistä suurempi ja lähempänä katua. Wavulinintien pohjoispuolella olemassa olevien rakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat ennustetilanteessa noin 1 dB, ollen 64–65 dB. Kasvu johtuu lähinnä liikennemäärän kasvusta, ja muutos on yhtä suuri kaikilla nykyisillä rakennuksilla, riippumatta siitä, ovatko ne vastapäätä uutta rakennusta. Voidaan siis todeta, ettei heijastuksella uudesta rakennuksesta ei ole juurikaan vaikutusta As. Oy Helsingin Bisketin julkisivuun tai parvekkeisiin kohdistuvaan melutasoon. Kyseisen tontin asemakaavassa liikennemelu on huomioitu kaavamääräyksin julkisivujen äänitasoerovaatimuksista ja leikkipihan sijoittamisessa. Lisäksi kadun puoleiset parvekkeet on määrätty lasitettaviksi niiden viihtyisyyden lisäämiseksi.

Melutarkastelun perusteella kaavan mukainen rakentaminen ei lisää liikennemelua As Oy Gneissin suuntaan. Melkonkadun varrella julkisivuihin kohdistuvien keskiäänitasojen arvioidaan jopa pienenevät noin 1 dB ennustetilanteen pienemmän raskaan liikenteen osuuden myötä. Kaavan mukaisten rakennusten heijastuksella ei siis myöskään ole merkitsevää tilannetta heikentävää vaikutusta.

Katupuilla ei itsessään ole merkittävää vaikutusta meluun ja ilmanlaatuun kadun lähiympäristössä. Puut voivat jopa heikentää tuulen nopeutta ja hidastaa liikenteen ilmanlaatua heikentävien päästöjen tuulettumista. Särkiniementien liikennemäärä on ennustetilanteessakin sen

verran pieni, ettei liikenne aiheuta ohjearvotason ylittäviä epäpuhtauspitoisuuksia kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön.

Laaditut meluselvitykset ovat riittäviä kaavan merkittävien meluvaikutusten arvioimiseksi ja selvitysten perusteella voidaan arvioida asema-kaavan sisältövaatimusten täyttymistä. Kaavaratkaisun ei arvioida aiheuttavan sellaisia liikenteen melu- tai ilmanlaatuhaittoja, jotka merkittävästi heikentäisivät ihmisten elinoloja ja elinympäristön laatua kaava-alueella tai sen lähiympäristössä.

Vastine taloudellisten vaikutusten arviointi:

Asemakaavan valmistelussa on laadittu kaavatalouslaskelmat ja ne on esitetty kaavaselostuksessa. Laskelmassa on esitetty alustavat kaupungille kaavaratkaisusta aiheutuvat investoinnit. Kaavaselostukseen on lisätty arvio kaupungin maanomistuksen alueelle kaavoitettavasta rakennusoikeuden arvosta. Muutoin kerrosala sijoittuu yksityiselle maanomistukselle ja kaupungin saama tulo neuvotellaan maankäyttöneuvottelujen yhteydessä.

Vastine: Liikennesuunnittelu ja -selvitykset, Heikkilänaukio ja sen katu-järjestelyt ja liikenne, Särkiniementien, Wavulinintien, Itälahdenkadun, Heikkiläntien ja Melkonkadun katujärjestelyt ja liikenne, Nahkahousuntien avaaminen ja joukkoliikenne:

Liikenne- ja katusuunnittelupäällikön päätöksellä 1.10.2021 pyöräliikenne on siirretty kaksisuuntaiselta kapealta pyörätieltä ajoradalle Särkiniementiellä alkaen Wavulinintieltä etelään. Särkiniementiellä on jalakäytävät molemmilla puolilla, kadunvarsipysäköintiä, pyöräily on ajoradalla ja päiväkodin kohdalla on 2 korotettua suojatietä. Särkiniementiellä on kadunvarsipysäköintiä yhdellä puolella ja ajoradan leveys on noin 7,5 m. Vapaata ajotilaa jää n. 5,5 m, joka on riittävää asuinkadulla. Liikennesuunnitelmassa pyöräkaistoja esitetään Särkiniementielle Wavulinintielle asti.

Huoltoaseman kohdalle ei ole tulossa suojatietä Heikkiläntien yli. Yleensä suojatiet ovat risteysalueilla, jossa jalankulkijoiden määrä on suurin ja autojen nopeudet ovat alhaiset. Välisuojatiet ovat keskeisten kävelyreittien kadunylityskohtiin, kun kyseessä on vilkasliikenteinen katu. Suojatielle on oltava riittävästi käyttäjiä. Suojatien tarve arvioidaan käyttäjämäärien ja liikenteen estevaikutuksen mukaan. Tässä on kohtalaisen vähän ylittäjiä ja puistoväylä ei jatku suoraan tien yli, jolloin välittömälle kadun ylitykselle ei ole tarvetta.

Heikkiläntie 2 maanalaiseen pysäköintihalliin ajo on Wavulinintieltä Heikkilänaukion länsireunalla.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin ja Kaupunkiympäristölautakuntaan vastaehdotukseen 16.11.2021.

Vastine vastaehdotus 16.11.2021: Lautakunta edellyttää, että jatkovalmistelussa tulee selvittää liikenteen sujuvuutta ottaen huomioon Heikkilänaukion muuttuvat järjestelyt ja arvioida liikenneturvallisuutta erityisesti Särkiniementiellä johtuen Nahkahousuntien avaamisesta.

Kaavaratkaisu tukee merkittävästi kestäviä kulkumuotoja ja parantaa alueen saavutettavuutta niin joukkoliikenteellä, kävellen kuin pyöräillen.

Kaupungin strategian v. 2021–2025 mukaisesti tavoitellaan vartin kaupunkia, jossa lähipalvelut löytyvät viidentoista minuutin kävelyn, pyöräilyn tai julkisen liikenteen matkan päästä.

Nykyisin Vattuniemen alueella ei ole sujuvuusongelmia. Noin 3000 uutta asukasta tuottaa noin 9 000–9 500 matkaa vuorokaudessa. Kuitenkin vain pieni osa näistä on henkilöautomatkoja, lisäys on noin 1 500–2 500 henkilöautomatkaa vuorokaudessa, joka on arvioltaan 15–25 % kokonaismatkoista. Autoliikenteen kasvu on maltillista ja autoliikenteen sujuvuudessa ei pitäisi esiintyä ongelmia. Tavoitteena ei ole lisätä autoliikenteen kapasiteettia, vaan ohjata liikenteen kasvua kestäviin kulkutapoihin, kuten jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Lähimmälle joukkoliikenteen pysäkille kävelyetäisyys on katuja pitkin noin 250–300 metriä. Uudet pysäkit sijoitetaan Itälahdenkadulle Heikkilänaukion läheisyyteen. Bussit kulkevat 10 minuutin välein ja ruuhka-aikana 6 minuutin välein. Näin ollen se vastaa hyvää ja toimivaa joukkoliikenteen palvelutasoa. Lähin metroasema (Lauttasaari) sijaitsee n. 650–1 100 metrin etäisyydellä, jonne kävelyaika on Heikkilänaukiolta noin 10–13 min ja Nahkahousuntieltä noin 16 minuuttia.

Jalankulkuyhteyksien jatkuvuuteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen panostetaan etenkin metroasemille, kouluille ja päiväkodeille johtavilla reiteillä. Kaavan toteutuessa jalkakäytävien leveys lisääntyy tavoiteleveyteen. Kävely- ja pyöräily-yhteys aukiolta pohjoiseen sijoittuu aukion pohjoispuolella osoitteessa Heikkiläntie 2 sijaitsevan tontin kautta Itälahdenkadun suuntaa jatkaen pohjoiseen Pajalahdenpuiston läpi ja edelleen Haahkapolkua pitkin metroaseman suuntaan.

Heikkilänaukion ympäristöä on tarkoitus kehittää jalankulkupainotteiseksi. Aukion läpi ei kulje linja-autoliikennettä. Aukiota kiertäviä katuja (Melkonkatu ja uusi osuus Kiviaidankatua) korotetaan ja ajoratoja korostetaan pintamateriaaleilla. Korotuksella tuetaan riittävän alhaista ajonopeutta. Aukion ympäristön tulisi antaa sellainen viesti, että kaikki liikkujat osaavat suhteuttaa nopeutensa ympäristön mukaan. Myös pyöräily on ajoradalla autoliikenteen seassa. Kun on huomioitava muut liikkujat, on oltava valppaana ja välittömässä vuorovaikutuksessa muiden kanssa. Silloin nopeudet yleensä alenevat ja liikenneturvallisuus kasvaa. Heikkilänaukion ajorataosuudet ovat lyhyet, Kiviaidankadun pituus on 100 m ja Melkonkadun pituus on 60 m, joten autoliikenteen sujuvuusongelmia ei esiintyne tulevaisuudessakaan.

Wavulinintie on noin 150 m pitkä ja pyöräily nykyisin ja jatkossa on ajoradalla. Tiivistä rakennetussa kaupunkiympäristössä, jalankulkuosuus on merkittävä, jolloin jalkakäytävät pitää olla riittävän leveät (2,5–3 m). Wavulinintie kapean katualueen (13 m) takia erillinen pyöräliikennejärjestely ei onnistu. Minimimitoituksen vaatima leveys on 15 metriä. Lyhyellä matkalla sekaliikenne ratkaisu on hyväksyttävissä.

Nahkahousuntien avaaminen, joka helpottaa alueen omaa poikittaista asukasliikennettä, lisää autoliikenteen määrää Särkiniementiellä. Ennusteen mukaan autoliikenteen kasvu on kohtalaisen pieni, joten kadulla ei esiintyne sujuvuusongelmia. Vaikka autoliikenteen määrä kasvaa Särkiniementiellä, liikenneturvallisuutta pyritään parantamaan luomalla kaikille liikenteen käyttäjille turvallinen ympäristö. Kaupungissa suurin ongelma on autoliikenteen ylinopeudet. Kadun ympäristöllä, jäsentelyllä ja ajoradan leveydellä on iso merkitys ajonopeuksiin. Katuosuuksien korotukset, kadunvarsipysäköinti sekä pyöräily ajoradalla autoliikenteen seassa ovat keinoja, joilla tuetaan riittävän alhaista tilannenopeutta.

Helsingin pyöräliikenteen verkkoa toteutettaessa on ollut pitkään tapana pyöräteiden sijoittaminen myös paikallisille asutokaduille, vaikka pyöräliikenteen osoittaminen ajoradalle olisi ollut monella tapaa perusteltua. Polkupyörä on ajoneuvo ja sen paikka on ensisijaisesti ajoradalla tai erillisellä pyörätiellä. Pyöräliikenne erotellaan omalle väylälleen lähtökohtaisesti vain silloin, kun autoliikenteen määrät ja nopeudet sitä edellyttävät. Kaavamuutosalueella on 30 km/h aluenepeusrajoitus, ainoastaan Särkiniementien pohjoispuolella on 40 km/h. Pyöräliikenne muuttuu yksisuuntaiseksi ja siirtyy suurimmilta osin ajoradoille. Yksisuuntaiset pyöräväylät ovat kaksisuuntaisia turvallisempia erityisesti risteysalueilla ja ne myös vähentävät pyöräilijöiden kohtaamisessa aiheutuvia vaaratilanteita. Pyöräily ajoradalla hillitsee luontaisesti ajoneuvoliikenteen nopeuksia. Pyöräilijöille ajorata näkemien osalta erityisesti risteämiskohdissa on hyvä ratkaisu. Autoilijat huomioivat pyöräliikennettä paremmin, kun pyöräilijät ovat jatkuvasti autoilijoiden näkökentässä samalla ajoväylällä. Myös jalankulun olosuhteet ja turvallisuus paranevat, kun pyöräliikenne ja jalankulku erotellaan nykyistä paremmin toisistaan.

Saapuneissa ruotsinkielisissä muistutuksissa on esitetty seuraavat huomioitavat aihepiirit:

Kaavan sisällöltään ja/tai menettelyltään perustuslain vastaisuuteen, puutteellisiin olemassa olevien asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksiin ja osallistumismahdollisuuksiin, yhdenvertaiseen kohteluun

Helsingin kaupungin näkemykseen perustuslaista, jonka yläpuolella muistuttaja kokee sen pitävän itseään, ilmaisussaan, että yksittäiset kaava-asiakirjat on laadittu vain suomeksi 17 §:stä huolimatta. Oikeusvaltiossa, joka Suomen tulee olla ja pysyä, perustuslaki koskee kaikkia myös Helsingin kaupunki.

Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, jonka ei katsota toteutuvan mm. tehokkuuslukujen mukaisten rakentamisen mahdollisuuksien osalta.

Rakentamiseen, sen määrään, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan, paikallisten olojen ja ympäristön huomioon ottamiseen.

Ehdotuksen poikkeavuuteen tiivydeltään, korkeudeltaan ominaispiirteiltään ja kaupunkirakenteeltaan väljästä ja vehreästä Vattuniemen rakenteesta.

Vaatimukseen rakenteen väljistä välietäisyyksistä, maltillisesta korkeudesta sekä paikallisiin oloihin ja ympäristöön sopeuttamisesta.

Tontit 31118/17 ja 18, (tuleva tontti 31118/21 ja 20) osoitteissa Itälahdenkatu 22A ja 22b.

Ehdotettuun rakentamiseen, jota vaaditaan kevyemmäksi, matalammaksi, sijoitettavaksi kauemmaksi tontin rajoilta osoitteessa Särkiniementie 15 ja 17 ja kaavaan määriteltäväksi maksimikorkeus.

Maanomistajien tasapuoliseen kohtelun toteutumattomuuteen tontin 21 rakennustehokkuuden ($e= 2.1$) osalta, jonka esitetään olevan lähes 80 % suurempi kuin Särkiniementien varrella sijaitsevilla tonteilla.

Yleisten rakennusten tontti ja suunnitellun koulun ja päiväkodin sijoittaminen

Päiväkodin tontin testamentin julkaisutarpeeseen osana kaavamateriaalia kaupungille luovutetun tontin käyttötarkoituksen selventämiseksi.

Koulun ja päiväkodin tilojen sijoitukseen, joille esitetään vaihtoehtona Itälahdenkadun yksityisen päiväkodin tiloja tai muita tyhjillään olevia tiloja tai sijoittamista tuleviin uudiskortteleihin tai riittävän kookkaalle tontille ulkoliikunta- ja oleskelualueineen.

Rantametsän tuhoamiseen koulu- ja päiväkotitontin laajentamisella ja rakentamisella, jonka esitetään olevan vastoin kaupungin strategiaa ja kutistaen lähimetsän alaa, jonka arvioidaan vähentävän ilmastonmuutoksen hillinnän mahdollisuuksia, ja jonka kompensationsa toisaalta esitetään kaavasta poistetun kahvilan tontin metsittämistä. Sopivaksi rakennuskooksi esitetään korkeintaan päiväkotitontin kokoista rakennusta tai osoittamalla alue pelkästään virkistyskäyttöön.

Liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutuksiin

Vaikutusten arviointi ylipäänsä puutteellinen, ei arvioitu vaikutuksia olemassa oleviin asukkaisiin. Särkiniemen lisääntyvän liikenteen meluvaikutuksia ei ole arvioitu ottaen huomioon nykyiset asuinkerrostalot. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkittävää heikkenemistä.

Taloudellisten vaikutusten arviointiin:

Taloudelliset vaikutusten selvitystarpeeseen kaupungin saaman taloudellisen hyödyn arvioimiseksi perusteena ylittehoikkaan kaavaratkaisun valmistelemiselle.

Liikennesuunnittelu ja -selvitykset, alueen katujärjestelyt ja liikenne, Nahkahousuntien avaaminen ja joukkoliikenne

Supistettujen tai liikenteelle avattujen teiden muutoksia tulisi tarkastella tarkemmin ja seurauksia kuvailla paremmin. Siksi on syytä selvittää tarkemmin, miten liikennevirta ja melutaso vaikuttavat alueen asukkaisiin. Myös Mörtnäsvägenin ja Wavulinsvägenin risteuksen liikenneturvallisuutta tulisi tarkistaa suunnitellun päiväkodin kohdalla. Skinnbyxvägen tulee edelleen sulkea liikenteeltä ja Wavulinsvägen–Österviksgatanin risteys pitää jättää pois ajoradan kaventamisen ja nostamisen suunnitelmista.

I de svenskspråkiga anmärkningarna som inkommit har framförts följande ämnesområden och åsikter som ska beaktas:

Om detaljplanens och/eller förfarandets grundlagsstridighet, brister i invånarnas möjlighet till påverkan och deltagande samt invånarnas likvärdiga behandling

Helsingfors stad verkar anse sig vara över Grundlagen då man uttrycker sig på detta sätt "Detaljplannedokumenten utarbetas i Helsingfors endast på finska, trots 17 § i Grundlagen." I en rättsstat, vilket Finland bör vara och förbli, gäller Grundlagen alla även Helsingfors stad.

Markägarna har inte fått likvärdig behandling bl.a. beträffande byggmöjligheter och effektivitetstal.

Om beaktandet av lokala förhållanden och miljö i byggandet, dess kvantitet, stadsstruktur och stadsbild

Förslaget avviker från Hallonnäs glesa och gröna struktur på grund av dess kompaktitet, höjd och stadsstruktur.

Krav på större avstånd och måttliga höjder i stadsstrukturen och anpassning till lokala förhållanden och miljö.

Om tomterna 31118/17 och 18, (blivande tomterna 31118/21 och 20) vid Österviksgatan 22A och 22b

På tomterna ska byggandet vara lättare, lägre och placeras längre från tomtens gränser vid Mörtnäsvägen 15 och 17 och byggandets maximi-höjd ska anges i detaljplanen.

Bristen på likabehandling av markägare när det gäller byggeffektiviteten på tomt 21 (e = 2,1), som enligt anmärkningen nästan 80 % högre än på tomterna längs Mörtnäsvägen.

Om tomten för offentliga byggnader och den planerade placeringen av skola och dagis

Testamentet för daghemstomten borde publiceras som en del av detaljplanens material för att klargöra användningsändamålet för tomten som överlämnats till staden via testamente.

Skol- och daghemslokaler borde alternativt placeras i privata daghemsutrymmen vid Österviksgatan, i andra lediga lokaler, i framtida nya kvarter eller på en tillräckligt stor tomt med plats för idrott och utevistelse.

Utvidgningen och byggandet av skol- och daghemstomten medför förstörelse av strandskog vilket strider mot stadens strategi och krymper det närliggande skogsområdet, vilket antas minska möjligheterna att mildra klimatförändringen. Som kompensation föreslås beskogning av kafe´tomten. En byggnad som är större än det nuvarande daghemmet Särje anses inte lämpligt på platsen och alternativt föreslås att tomten anvisas endast för rekreatjonsbruk.

Om trafikbuller och konsekvenser på luftkvaliteten.

Konsekvensbedömningen är till största delen ofullständig, man har inte bedömt planens inverkan på nuvarande invånare. Bullereffekterna av den ökande trafiken i Mörtlös har inte bedömts med hänsyn till befintliga flerbostadshus. Detaljplanen får inte medföra en betydande försämring av kvaliteten på någons boendemiljö.

Om ekonomisk konsekvensbedömning:

En ekonomisk bedömning behövs för att utreda hur mycket staden vinner på att utarbeta denna enligt anmärkningen övereffektiva detaljplan.

Om trafikplanering och undersökningar, områdets gatuarrangemang och trafik, öppnandet av Skinnbyxvägen och kollektivtrafik

Ändringarna av gator som avsmalnas eller öppnas för trafik bör utförligare undersökas och konsekvenserna bör beskrivas bättre. Därför bör det göras en noggrannare utredning om hur trafikflödet och bullernivån kommer att påverka invånarna i området. Trafiksäkerheten vid Mörtlösavägen och Wavulinsvägens korsning vid det planerade daghemmet bör även ses över. Skinnbyxvägen bör fortsättningsvis vara avstängd för trafik och Wavulinsvägen-Österviksgatans korsning bör lämnas utanför planerna på avsmalning och upphöjning av körbanan.

Vastineet ruotsinkielisiin muistutuksiin aihepiireittäin:

Vastine: Kaavan sisällöltään ja/tai menettelyltään perustuslain vastaisuuteen, puutteellisiin olemassa olevien asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksiin ja osallistumismahdollisuuksiin, yhdenvertaiseen kohteeseen

Asemakaavanmuutoksen valmistelussa ja menettelyssä vaikutusten arvioinnissa on noudatettu kaavan valmisteluasiakirjoista ilmenevin perustein maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta sekä muistutuksissa esille tuotuja perustuslain pykäläiä.

Kaavan valmistelun yhteydessä on otettu huomioon vaikutukset olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, olosuhteisiin ja elinympäristöön. Kaavaa varten on teetetty varjoisuustutkimukset kustakin tontista ja arvioitu asiantuntijayhteistyönä asemakaava-alueen ja ympäristön lähivirkistysalueiden laatua ja riittävyttä sekä niiden luontoarvoja. Viheralueiden riittävyttä on tarkasteltu esimerkiksi kaupungin viheralueiden käyttöpaine ja saavutettavuus –työkalujen avulla. Lisäksi on huomioitu Helsingin tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston (VISTRA) tavoitteet. Kaupungin luontotietokanta on toiminut lähtötietona luontotietojen osalta, joiden tarkastelua on tehty yhteistyössä ympäristöpalveluiden luontoasiantuntijoiden kanssa. Kaavan valmistelun yhteydessä on selvitetty vaikutukset alueen liikenteeseen ja tarvittavat meluselvitykset on laadittu. Kaavan valmistelun yhteydessä asiantuntijayhteistyönä tehtyjen selvitysten lisäksi ja kaavan lähtötietojen nojalla ei ole katsottu tarpeelliseksi teettää enempää selvitystä vaikutuksista virkistysalueisiin ja luontoarvoihin tai tuulen vaikutuksista tai ilmastonmuutoksen hillinnästä. Kaavamääräyksiä aukoiden istutettavien alueiden ja yleisten rakennusten korttelialueen piha-alueen osalta sen puustoisien luonteen ja ympäröivän alueen vesitasapainon säilyttämiseksi on lisätty.

Asemakaavoitusta varten laaditut asiakirjat ja muut materiaalit ovat tallennettuna Helsingin karttapalveluun, jossa niihin on mahdollisuus perehtyä. Aikaisempien vaiheiden aineisto, kuten Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 löytyvät karttapalvelusta kohdasta kaavoitus, muut suunnitelmat.

Asemakaavan asiakirjat valmistellaan suomenkielisinä. Asemakaavakartan määräykset suomen- ja ruotsinkielisinä. Ruotsinkielisiin muistutuksiin vastataan ruotsin kielellä.

Yleiskaavan merkinnän ja Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti keskeisillä tonteilla edellytetään toimitilarakentamista vähintään 25 % ja asuinrakentamista enintään 75 % tonttien rakennusoikeudesta. Tontille 31118/21 on mahdollisuus suunnitella asuin- ja toimitilarakentamista enimmäistehokkuudella $e= 2.4$. Särkiniementien tonteille on mahdollisuus suunnitella yksinomaan asuinrakentamista (100 %) täydentäen enimmillään tehokkuudella $e= 1.9$. Tonteille 31131/14 ja 31131/10 on siirretty Itälahdenkadun länsipuolen tonteilta pääosa toimitilakerrosalasta. Vastaavasti sama määrä asuinkerrosalaa on siirretty näille tonteille. Tonteilta 31131/14 ja 31131/10 siirrettävä asuinkerrosala on pienempi kuin tonteilta 31118/17 (tuleva 21), 18 (tuleva 20), 31119/9, 31119/19 (tuleva yhdistetty 31118/24) siirretty toimitilakerrosala, joka tuottaa suunnitteluperiaatteissa esitetyistä rakennusoikeuksien määrästä poikkeavia rakentamisen tehokkuuksia edellä mainituille asuintonteille. Kerrosalojen siirtämisessä ja keskittämisessä on noudatettu suunnitteluperiaatteiden mukaista kokonaisrakennusoikeuden määrää

alueelle, sekä alueen tavoitetta toimitilojen määrästä suhteessa alueen kokonaisrakennusoikeuteen. Tavoitteena on rakennusoikeuksien ja kaantumisen alueelle siten, että toiminnallinen sekä kaupunkitilallinen ja rakenteellinen kokonaisuus noudattavat suunnitteluperiaatteiden kaupunkikuvallisia ja laadullisia tavoitteita. Kaavaehdotuksen mukainen tehokkuus tontille 31118/21 on edellä selostetun keskittämisen vuoksi enimmillään $e = 2.1$, joka sisältää 400 k-m² toimitilaa.

Muilta osin viitataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin suunnitelmiin vaikuttaminen, vaikutusten arviointi, asemakaavan muutosalueen laajentaminen sekä luonnosaineiston erillisestä nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin kaavan valmistelu, vuorovaikutus ja niiden laillisuus, sekä vastineisiin tonteittain, tontit 31118/17 ja 18, (tulevat tontit 31118/21 ja 20) osoitteissa Itälahdenkatu 22A ja 22b.

Vastine: Rakentamiseen, sen määrään, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan, paikallisten olojen ja ympäristön huomioon ottamiseen.

Kaava noudattaa mitoitukseltaan, tehokkuuksiltaan, rakennusoikeudeltaan, asukasluvultaan, kerrosluvuiltaan ja korkeuksiltaan maakuntakaavaa, yleiskaavaa, Vattuniemen suunnitteluperiaatteita ja Helsingin kaupungin strategiaa kaavan valmisteluasiakirjoista ilmenevin perustein.

Kaupunkirakenteellisesti Vattuniemen keskusta muodostuu perustellusti hieman tehokkaamman ja korkeamman rakenteen sekä vilkkaamman toiminnan sosiaalisten kohtaamisten alueeksi Lauttasaassa.

Suunnittelua on ohjattu siten, etteivät rakennusalat levittäydy tasaisesti 8-kerroksisina kadun varrelle ja pääosalle tontin alasta, vaan rakentamiselta vapaata aluetta on pyritty jättämään mahdollisimman paljon pihoille ja Itälahdenkadun varrelle aukioina ja sijoitettu rakennusoikeutta tonteille keskitetyksi ja kerroksina ylöspäin.

Mikäli tontilla on matalia rakennuksia ja rakennusoikeus on keskitetty pienelle alalle voi tontilla sijaita kerrosluvultaan suurempia rakennuksia. Uudet asuinrakennukset kapearunkoisina tonttien reuna-alueille sijoitettuna vapauttavat piha-alueita rakentamiselta. Rakennusten sijoittelu kaava-alueella noudattaakin tyypillistä puoliavointia tai avointa korttelirakennetta. Umpikorttelirakenteen sijaan rakennusten väliin jää tilaa, josta avautuu näkymiä läpi kortteleiden. Heikkiläntien varren 3–5-kerroksinen rakenne kasvaa kaavan myötä 5–8-kerroksiseksi. Heikkilänaukion ympäristön 1–5-kerroksinen rakenne muuttuu 1–12-kerroksiseksi. Itälahdenkadun ja Melkonkadun varren nykyinen 4–6-kerroksinen rakenne muuttuu 4–12-kerroksiseksi. Nykyistä korkeampi ja kapea tonttien reunoille sijoittuva asuinrakentaminen luo pidempiä, mutta epäyhtenäisempiä varjoja. Rakennuksien korkeudet mataloituvat rantaa kohden mentäessä.

Muilta osin viitataan kannanotoista ja lausunnoista annettuihin vastineisiin, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta

tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakentaminen, sen määrä ja kaupunkikuva sekä vastineet tonteittain ja luonnosaineiston erillisestä nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin rakentaminen ja tehokkuus sekä vastineet tonteittain.

Vastine: Tontit 31118/17 ja 18, (tuleva tontti 31118/21 ja 20) osoitteissa Itälahdenkatu 22A ja 22b

Itälahdenkadun aukioita rajaavien 12-kerroksisten rakennusten edustalla olevaa muotoa on muutettu siten että aukiota rajaava osa on 2-kerroksinen ylimpien kerrosten ollessa sisäänvedettyjä. Asemakaavakarttaan on merkitty tonteille likimääräiset maantasokorkeudet merenpinnasta mitattuna ja rakennusaloille rakennusten kerrosluvut. Lopulliset toteutettavien rakennusten kattokorkeudet määräytyvät tarkemmissa suunnitelmissa käytettävistä kerrosten korkeuksista. Itälahdenkadun varrella olevilla tonteilla on suunnitteluperiaatteiden mukaisesti mahdollisuus suunnitella eri korkuisia rakennuksia. Tontin keskimääräiseksi kerrosluvuksi on määritelty suunnitteluperiaatteissa kahdeksan. Mikäli rakennusoikeus on keskitetty pienelle alalle kerrosluvultaan suurempiin rakennuksiin, vapauttaa se tontin alaa käytettäväksi pihalueeksi tai kadun varrella aukiota varten samalla kaupunkirakenne on avoin tai puoliavoin.

Tontille 31118/21 on Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa esitetty mahdollisuus suunnitella asuin- ja toimitilarakentamista (75/25 %) enimmäistehokkuudella $e = 2.4$ ja Särkiniementien tonteille asuinrakentamista (100 %) täydentäen enimmillään tehokkuudella $e = 1.9$.

Kaavaehdotuksessa tontille 31118/21 on tehokkuudeksi osoitettu $e = 2.1$, joka sisältää 400 k-m² toimitilaa. Tonteille 31131/14 ja 31131/10 on siirretty Itälahdenkadun länsipuolen tonteilta pääosa toimitilakerrosalasta. Vastaavasti sama määrä asuinkerrosalaa on siirretty näille tonteille. Tonteilta 31131/14 ja 31131/10 siirrettävä asuinkerrosala on pienempi kuin tonteilta 31118/17 (tuleva 21), 18 (tuleva 20), 31119/9, 31119/19 (tuleva yhdistetty 31118/24) siirretty toimitilakerrosala, joka tuottaa suunnitteluperiaatteissa esitetyistä rakennusoikeuksien määrästä poikkeavia rakentamisen tehokkuuksia edellä mainituille asuintonteille.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin muistutuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin suunnitelmiin vaikuttaminen, rakentaminen, sen määrä ja kaupunkikuva sekä luonnosaineiston erillisestä nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin kaavan valmistelu ja vuorovaikutus ja niiden laillisuus, rakentaminen ja tehokkuus ja tontti 31118/17, (tuleva 31118/21) osoitteessa Itälahdenkatu 22a.

Vastine: Yleisten rakennusten tontti ja suunnitellun koulun ja päiväkodin sijoittaminen

Yleisten rakennusten korttelialueelle voi sijoittaa päiväkotitoimintaa. Testamentti ei sisälly kaavan valmisteluaineistoon.

Koulun ja päiväkodin suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä tulee huomioida meren läheisyys ja noudattaa Helsingin kaupungin ja Ilmatieteen laitoksen yhteistyössä tekemää selvitystä ”Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla 2020, 2050 ja 2100”. Asia on mainittu selostuksessa.

Yleisten rakennusten korttelialueen piha-alueen puustoisien luonteen ja ympäröivien alueiden vesitasapainon ja ekologian säilyttämiseksi on kaavaan lisätty määräys.

MRL 54.2 §:ssä on säädetty, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaavaehdotus vastaa MRL 54 §:ssä säädettyyn asemakaavan sisältövaatimukseen lähivirkistysalueiden osalta, kun otetaan huomioon lähiympäristön puistot ja lähivirkistykseen soveltuvat alueet.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin muistutuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleiden mielipiteiden vastineeseen vaikutusten arviointi ja päiväkodin ja koulun sijoittaminen, sekä luonnosaineiston erillisen nähtävilläolosta tulleiden mielipiteiden vastineisiin kaavan valmistelu ja vuorovaikutus ja niiden laillisuus, rakentaminen ja tehokkuus, tontti 31116/3, osoitteessa Särkiniementie 28, sekä viheralueet ja puistot.

Vastine: liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutukset:

Kaavan nähtävillä olon jälkeen hankekohtaisia meluselvityksiä on täydennetty laatimalla alueellinen Vattuniemen keskuksen kattava liikennemeluselvitysmuistio, jossa on tarkasteltu liikennemelutilanne sekä nykyisessä liikennetilanteessa että ennusteliikennemäärillä ja suunnitellut liikennejärjestelyt huomioiden. Selvityksessä on tarkasteltu meluvaikutuksia kaava-alueella ja sen lähiympäristössä mukaan lukien olemassa oleva asuminen. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä ja sen tulosten perusteella voidaan arvioida kaavamutoksen meluvaikutuksia myös kaava-aluetta laajemmin ja esim. Särkiniementien, Melkonkadun ja Wavulinintien ympäristössä. Kaavaselostusta on myös täydennetty vastaavilta osin.

Vattuniemen kaduilla on nykyisellään kohtuullisen pienet liikennemäärät, ja tämän vuoksi melutasot kaava-alueella ovat pääosin melko maltilliset. Nykyisillä kortteleiden piha-alueilla ohjeavot toteutuvat hyvin, eikä myöskään nykyisten asuinrakennusten julkisivuihin kohdistu erityisen korkeita melutasoja, vaikka melutason ohjeavot paikoin ylittyvät.

Tarkastelualueella liikennemäärissä tapahtuvat muutokset nyky- ja ennustetilanteiden välillä ovat pääosin pieniä. Pääsääntöisesti katujen varsilla melutasot kasvavat ennustetilanteessa vain hieman (noin 1 dB) ja ohjearvot toteutuvat alueella vastaavasti kuin nykytilanteessa.

Suurin suhteellinen liikennemäärän lisäys tapahtuu Nahkahousuntielle (välillä Särkiniementie–Melkonkatu), Kiviaidankadulla (välillä Vattunienkatu–Melkonkatu) ja Särkiniementien eteläosassa ja näillä osin muutokset melutasoissa ovat paikoin selvästi suurempia.

Nahkahousuntien varrella melutasot kasvavat noin 4–6 dB, enemmänkin sillä kohdilla, joka avataan uudelleen myös moottoriajoneuvoliikenteelle. Särkiniementien varrella sijaitsevan päiväkotirakennuksen ja asuinkerrostalojen kadun puoleisiin julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat noin 2–3 dB. Tämän suuruinen muutos voi olla mahdollista havaita ulkona kadun varrella ja lasittamattomilla parvekkeilla.

Vaikka olemassa olevien asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat, sisämelun ohjearvojen arvioidaan toteutuvan kaikissa mainittujen katujen varsilla sijaitsevissa rakennuksissa myös ennustetilanteessa. Melutason ohjearvot toteutuvat ennustetilanteessa myös leikkiin ja oleskeluun varatuilla piha-alueilla. Näiden katujen puoleisille avoimilla parvekkeilla melutason ohjearvot ylittyvät, kun ne nykytilanteessa paikoin alittuvat.

Alueellisen melutarkastelun tulosten perusteella kaavaratkaisun mukaisesta uudisrakentamisesta ei aiheudu heijastusvaikutusten seurauksena merkittävää meluvaikutusta minkään kohteen lähiympäristön olemassa oleviin asuinrakennuksiin tai niiden ulko-oleskelualueille.

As. Oy Helsingin Bisketin Wavulinintien suuntaiseen julkisivuun kohdistuu nykytilanteessa 63–64 dB melutaso. Kadun toiselle puolen kaavassa osoitettu rakennus on nykyistä suurempi ja lähempänä katua. Wavulinintien pohjoispuolella olemassa olevien rakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat ennustetilanteessa noin 1 dB, ollen 64–65 dB. Kasvu johtuu lähinnä liikennemäärän kasvusta, ja muutos on yhtä suuri kaikilla nykyisillä rakennuksilla, riippumatta siitä, ovatko ne vastapäätä uutta rakennusta. Voidaan siis todeta, ettei heijastuksella uudesta rakennuksesta ei ole juurikaan vaikutusta As. Oy Helsingin Bisketin julkisivuun tai parvekkeisiin kohdistuvaan melutasoon. Kyseisen tontin asemakaavassa liikennemelu on huomioitu kaavamääräyksin julkisivujen äänitasoerovaatimuksista ja leikkipihan sijoittamisessa. Lisäksi kadun puoleiset parvekkeet on määrätty lasitettaviksi niiden viihtyisyyden lisäämiseksi.

Melutarkastelun perusteella kaavan mukainen rakentaminen ei lisää liikennemelua As Oy Gneissin suuntaan. Melkonkadun varrella julkisivuihin kohdistuvien keskiäänitasojen arvioidaan jopa pienenevät noin 1 dB ennustetilanteen pienemmän raskaan liikenteen osuuden myötä. Kaavan mukaisten rakennusten heijastuksella ei siis myöskään ole merkitsevää tilannetta heikentävää vaikutusta.

Katupuilla ei itsessään ole merkittävää vaikutusta meluun ja ilmanlaatuun kadun lähiympäristössä. Puut voivat jopa heikentää tuulen nopeutta ja hidastaa liikenteen ilmanlaatua heikentävien päästöjen tuulettumista. Särkiniementien liikennemäärä on ennustetilanteessakin sen verran pieni, ettei liikenne aiheuta ohjearvotason ylittäviä epäpuhtauspitoisuuksia kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön.

Laaditut meluselvitykset ovat riittäviä kaavan merkittävien meluvaikutusten arvioimiseksi ja selvitysten perusteella voidaan arvioida asema-kaavan sisältövaatimusten täyttymistä. Kaavaratkaisun ei arvioida aiheuttavan sellaisia liikenteen melu- tai ilmanlaatuhaittoja, jotka merkittävästi heikentäisivät ihmisten elinoloja ja elinympäristön laatua kaava-alueella tai sen lähiympäristössä.

Vastine: taloudellisten vaikutusten arviointi:

Asemakaavan valmistelussa on laadittu kaavatalouslaskelmat ja ne on esitetty kaavaselostuksessa. Laskelmassa on esitetty alustavat kaupungille kaavaratkaisusta aiheutuvat investoinnit. Kaavaselostukseen on lisätty arvio kaupungin maanomistuksen alueelle kaavoitettavasta rakennusoikeuden arvosta. Muutoin kerrosala sijoittuu yksityiselle maanomistukselle ja kaupungin saama tulo neuvotellaan maankäyttöneuvottelujen yhteydessä.

Vastine: Liikennesuunnittelu ja -selvitykset, alueen katujärjestelyt ja liikenne, Nahkahousuntien avaaminen ja joukkoliikenne

Liikenne- ja katusuunnittelupäällikön päätöksellä 1.10.2021 pyöräliikenne on siirretty kaksisuuntaiselta kapealta pyörätieltä ajoradalle Särkiniementiellä alkaen Wavulinintieltä etelään. Särkiniementiellä on jalakäytävät molemmilla puolilla, kadunvarsipysäköintiä, pyöräily on ajoradalla ja päiväkodin kohdalla on 2 korotettua suojatietä. Särkiniementiellä on kadunvarsipysäköintiä yhdellä puolella ja ajoradan leveys on noin 7,5 m. Vapaata ajotilaa jää n. 5,5 m, joka on riittävää asuinkadulla. Liikennesuunnitelmassa pyöräkaistoja esitetään Särkiniementielle Wavulinintielle asti.

Huoltoaseman kohdalle ei ole tulossa suojatietä Heikkiläntien yli. Yleensä suojatiet ovat risteysalueilla, jossa jalankulkijoiden määrä on suurin ja autojen nopeudet ovat alhaiset. Välisuojatiet ovat keskeisten kävelyreittien kadunylityskohtiin, kun kyseessä on vilkasliikenteinen katu. Suojatielle on oltava riittävästi käyttäjiä. Suojatien tarve arvioidaan käyttäjämäärien ja liikenteen estevaikutuksen mukaan. Tässä on kohtalaisen vähän ylittäjiä ja puistoväylä ei jatku suoraan tien yli, jolloin välittömälle kadun ylitykselle ei ole riittävää tarvetta.

Heikkiläntie 2 maanalaiseen pysäköintihalliin ajo on Wavulinintieltä Heikkilänaukion länsireunalla.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin ja kaupunkiympäristölautakunnan vastaehdotuksen 16.11.2021 vastineeseen.

Vastaehdotus 16.11.2021: Lautakunta edellyttää, että jatkovalmistelussa tulee selvittää liikenteen sujuvuutta ottaen huomioon Heikkilänaukion muuttuvat järjestelyt ja arvioida liikenneturvallisuutta erityisesti Särkiniementiellä johtuen Nahkahousuntien avaamisesta.

Vastine

Kaavaratkaisu tukee merkittävästi kestäviä kulkumuotoja ja parantaa alueen saavutettavuutta niin joukkoliikenteellä, kävellen kuin pyöräillen.

Kaupungin strategian v. 2021–2025 mukaisesti tavoitellaan vartin kaupunkia, jossa lähipalvelut löytyvät viidentoista minuutin kävelyn, pyöräilyn tai julkisen liikenteen matkan päästä.

Nykyisin Vattuniemen alueella ei ole sujuvuusongelmia. Noin 3 000 uutta asukasta tuottaa noin 9 000–9 500 matkaa vuorokaudessa. Kuitenkin vain pieni osa näistä on henkilöautomatkoja, lisäys on noin 1 500–2 500 henkilöautomatkaa vuorokaudessa, joka on arvioltaan 15–25 % kokonaismatkoista. Autoliikenteen kasvu on maltillista ja autoliikenteen sujuvuudessa ei pitäisi esiintyä ongelmia. Tavoitteena ei ole lisätä autoliikenteen kapasiteettia, vaan ohjata liikenteen kasvua kestäviin kulkutapoihin, kuten jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Lähimmälle joukkoliikenteen pysäkillä kävelyetäisyys on katuja pitkin noin 250–300 metriä. Uudet pysäkit sijoitetaan Itälahdenkadulle Heikkilänaukion läheisyyteen. Bussit kulkevat 10 minuutin välein ja ruuhka-aikana 6 minuutin välein. Näin ollen se vastaa hyvää ja toimivaa joukkoliikenteen palvelutasoa. Lähin metroasema (Lauttasaari) sijaitsee n. 650–1100 metrin etäisyydellä, jonne kävelyaika on Heikkilänaukiolta noin 10–13 min ja Nahkahousuntieltä noin 16 minuuttia.

Jalankulkuyhteyksien jatkuvuuteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen panostetaan etenkin metroasemille, kouluille ja päiväkodeille johtavilla reiteillä. Kaavan toteutuessa jalkakäytävien leveys lisääntyy tavoiteleveyteen. Kävely- ja pyöräily-yhteys aukiolta pohjoiseen sijoittuu aukion pohjoispuolella osoitteessa Heikkiläntie 2 sijaitsevan tontin kautta Itälahdenkadun suuntaa jatkaen pohjoiseen Pajalahdenpuiston läpi ja edelleen Haahkapolkua pitkin metroaseman suuntaan.

Heikkilänaukion ympäristöä on tarkoitus kehittää jalankulkupainotteiseksi. Aukion läpi ei kulje linja-autoliikennettä. Aukiota kiertäviä katuja (Melkonkatu ja uusi osuus Kiviaidankatua) korotetaan ja ajoratoja korostetaan pintamateriaaleilla. Korotuksella tuetaan riittävän alhaista ajonopeutta. Aukion ympäristön tulisi antaa sellainen viesti, että kaikki liikkujat osaavat suhteuttaa nopeutensa ympäristön mukaan. Myös pyöräily on ajoradalla autoliikenteen seassa. Kun on huomioitava muut liikkujat, on oltava valppaana ja välittömässä vuorovaikutuksessa muiden kanssa. Silloin nopeudet yleensä alenevat ja liikenneturvallisuus kasvaa. Heikkilänaukion ajorataosuudet ovat lyhyet, Kiviaidankadun

pituus on 100 m ja Melkonkadun pituus on 60 m, joten autoliikenteen sujuvuusongelmia ei esiintyne tulevaisuudessakaan.

Wavulinintie on noin 150 m pitkä ja pyöräily nykyisin ja jatkossa on ajoradalla. Tiivistä rakennetussa kaupunkiympäristössä, jalankulkuosuus on merkittävä, jolloin jalkakäytävät pitää olla riittävän leveät (2,5–3 m). Wavulinintie kapean katualueen (13 m) takia erillinen pyöräliikennejärjestely ei onnistu. Minimimitoituksen vaatima leveys on 15 metriä. Lyhyellä matkalla sekaliikenne ratkaisu on hyväksyttävissä.

Nahkahousuntien avaaminen, joka helpottaa alueen omaa poikittaista asukasliikennettä, lisää autoliikenteen määrää Särkiniementiellä. Ennusteen mukaan autoliikenteen kasvu on kohtalaisen pieni, joten kadulla ei esiintyne sujuvuusongelmia. Vaikka autoliikenteen määrä kasvaa Särkiniementiellä, liikenneturvallisuutta pyritään parantamaan luomalla kaikille liikenteen käyttäjille turvallinen ympäristö. Kaupungissa suurin ongelma on autoliikenteen ylinopeudet. Kadun ympäristöllä, jäsentelyllä ja ajoradan leveydellä on iso merkitys ajonopeuksiin. Katuosuuksien korotukset, kadunvarsipysäköinti sekä pyöräily ajoradalla autoliikenteen seassa ovat keinoja, joilla tuetaan riittävän alhaista tilannenopeutta.

Helsingin pyöräliikenteen verkkoa toteutettaessa on ollut pitkään tapana pyöriteiden sijoittaminen myös paikallisille asutokaduille, vaikka pyöräliikenteen osoittaminen ajoradalle olisi ollut monella tapaa perusteltua. Polkupyörä on ajoneuvo ja sen paikka on ensisijaisesti ajoradalla tai erillisellä pyörätiellä. Pyöräliikenne erotellaan omalle väylälleen lähtökohtaisesti vain silloin, kun autoliikenteen määrät ja nopeudet sitä edellyttävät. Kaavamuutosalueella on 30 km/h aluenupeusrajoitus, ainoastaan Särkiniementien pohjoispuolella on 40 km/h. Pyöräliikenne muuttuu yksisuuntaiseksi ja siirtyy suurimmilta osin ajoradoille. Yksisuuntaiset pyöräväylät ovat kaksisuuntaisia turvallisempia erityisesti risteysalueilla ja ne myös vähentävät pyöräilijöiden kohtaamisessa aiheutuvia vaaratilanteita. Pyöräily ajoradalla hillitsee luontaisesti ajoneuvoliikenteen nopeuksia. Pyöräilijöille ajorata näkemien osalta erityisesti risteämiskohdissa on hyvä ratkaisu. Autoilijat huomioivat pyöräliikennettä paremmin, kun pyöräilijät ovat jatkuvasti autoilijoiden näkökentässä samalla ajoväylällä. Myös jalankulun olosuhteet ja turvallisuus paranevat, kun pyöräliikenne ja jalankulku erotellaan nykyistä paremmin toisistaan.

Genmälen till de svenska anmärkningarna ämnesvis:

Genmäle: Detaljplanens och/eller förfarandets grundlagsstridighet, brister i invånarnas möjlighet till påverkan och deltagande samt invånarnas likvärdiga behandling

Vid detaljplaneändringens beredning och förfarande har man i konsekvensbedömningen följt markanvändnings- och bygglagen och -förord-

ningen samt de grundlagens paragrafer som framförts i anmärkningarna på grundval av de kriterier som framgår i beredningshandlingarna för detaljplanen.

Konsekvenserna på den befintliga stadsstrukturen, förhållandena och livsmiljön har bedömts vid utarbetandet av detaljplanen. I detaljplaneringen har man låtit utföra skuggningsanalyser för varje berörd tomt och bedömt kvaliteten på detaljplaneområdet och omgivningens grönområden samt deras naturvärden och tillräcklighet i samverkan av sakkunniga. Grönytornas tillräcklighet har undersökts med hjälp av verktyg som avväger t.ex. belastning och tillgänglighet av stadens grönytor. Dessutom har beaktats målsättningarna för ett grö- och rekreationsnätverk i Helsingfors (VISTRA). Stadens naturdatabas har gett utgångsmaterial om naturvärden på området, vilka har bedömts i samarbete med naturexperter på stadens miljömyndighet. Detaljplanens inverkan på trafiken i området har undersökts och nödvändiga bullerstudier har utarbetats. Det finns inte behov för ytterligare utredningar beträffande naturvärden, konsekvenser av vindförhållanden eller inverkan på klimatförändringen i tillägg till de redan i samarbete med sakkunniga gjorda utredningarna.

I detaljplanekartan har lagts till planbestämmelser för de delar av området som ska planteras på torgen och på gårdsområdet i kvartersområdet för offentliga byggnader för att bevara dess vegetation och skogbevuxna karaktär.

Handlingar och annat material om stadsplaneringen finns sparade i Helsingfors karttjänst. Material från tidigare godkända planskeden, som planeringsprinciperna för Hallonnäs 2018, hittas på karttjänsten under rubrikerna Stads- och trafikplanering/Giltiga.

Detaljplanehandlingarna i sin helhet upprättas endast på finska. Detaljplanekartans bestämmelser är på finska och svenska. Anmärkningar på svenska besvaras på svenska.

Enligt generalplanens beteckning och enligt planeringsprinciperna för Hallonnäs ska byggande av verksamhetsbyggnader på centrala tomter utgöra minst 25 % och bostadsbyggande högst 75 % av byggrätten. På tomten 31118/21 är det möjligt att planera byggnation av bostäder och verksamhetsbyggnader med ett maximalt effektivitetstal på $e = 2,4$. På Mörtnäsvägens tomter är det möjligt att planera uteslutande bostadsbyggande (100 %) och att kompletteringsbygga till maximala effektivitetstalet $e = 1,9$. Huvuddelen av verksamhetsbyggnadernas våningsyta har flyttats från tomterna på västra sidan av Österviksgatan till tomterna 31131/14 och 31131/10. På motsvarande sätt har lika mycket bostadsvåningsyta överförs till dessa tomter. Den bostadsvåningsyta som överförs från tomterna 31131/14 och 31131/10 är mindre än den sammanlagda våningsyta för verksamhetsbyggnader, som överförs från tomterna 31118/17 (framtida 21), 18 (framtida 20), 31119/9, 31119/19

(i framtiden hopslagna till 31118/24), vilket medför att byggrätterna på dessa bostadstomter avviker från den byggrätt som angivits i planeringsprinciperna. Vid våningsytornas fördelning och förflyttning har efterföljts den totala byggrätten för området samt den procentfördelning mellan byggrätt för bostäder/verksamhetsbyggnader i förhållande till totala byggrätten som angetts som målsättning i Hallonnäs planeringsprinciper 2018. Syftet är att fördela byggrätten till området på ett sådant sätt att den funktionella, urbana och strukturella helheten överensstämmer med planeringsprincipernas urbana och kvalitativa mål. På basen av ovannämnda fördelning och förflyttning är effektivitetstalet för tomt 31118/21 enligt planförslaget maximalt $e = 2,1$ vilket inkluderar 400 m² vy verksamhetsutrymme.

I övrigt hänvisas till tidigare planeringsskedens genmälen i denna rapport på inkomna åsikter beträffande medverkan i planering, konsekvensbedömning, utvidgande av planändringsområde i genmälena till programmet för deltagande och bedömning, beträffande planens beredning, samverkan och dessas laglighet i genmälena till planutkastet samt i de tomtvisa genmälena för tomterna 31118/17 och 18 (blivande tomterna 31118/21 och 20) vid Itälahdenkatu 22A och 22b.

Genmäle: Byggande, dess kvantitet, stadsstruktur och stadsbild, beaktande av lokala förhållanden och miljö.

Detaljplaneförslaget följer landskapsplanen, översiktsplanen, planeringsprinciperna för Hallonnäs och Helsingfors stads strategi beträffande dimensionering, effektivitet, byggrätt, antal invånare, antal våningar och höjder på basen av de motiveringar som framgår ur beredningshandlingarna.

Stadsstrukturmässigt kommer Hallonnäs centrum att bli ett område i Drumsö för sociala möten och livligare verksamhet med sin något högre byggnadseffektivitet, dimensionerad vad gäller effektivitet och antal våningsplan i enlighet med planeringsprinciperna för Hallonnäs från år 2018.

Byggmängden är inte jämnt fördelad med 8 våningar över större delen av tomtens yta, utan man har försökt lämna gårdarna fria, placerat små torg längs gatan och koncentrerat byggrätten genom att delvis tillåta högre byggnader på tomterna.

Med högre våningstal och koncentrerade små byggytor kan man öka byggrätten också på tomter med befintliga lägre byggnader. Nya bostadshus med slankare konstruktion placerade på tomternas kantområden kommer att frigöra gårdsyta från byggande. Placeringen av byggnaderna i detaljplaneområdet ger området en typisk halvöppen eller öppen kvartersstruktur.

Istället för slutna kvarter öppnas utrymme mellan byggnaderna, vilket ger vyer också genom kvarteren. Den nuvarande kvartersstrukturen

med 3–5-våningshus invid Heikasvägen ökas till 5–8 våningar i detaljplanen. Byggnadernas höjder runt Heikasplatsen kan ökas från 1–5 våningar till 1–12 våningar. Den nuvarande kvartersstrukturen på 4–6 våningar längs Österviksvägen och Melkögatan ändras till 4–12 våningar. Högre och smalare bostadsbyggande vid tomtgränserna skapar längre men mindre kompakta skuggor. Byggnadernas höjder minskar mot stranden.

I övrigt hänvisas till tidigare genmälen på åsikter och utlåtanden i denna rapport beträffande byggande, dess kvantitet, stadsbild och effektivitet samt till rapportens tomtvisa genmälen.

Genmäle: Tomterna 31118/17 och 18, (blivande tomterna 31118/21 och 20) på adressen Österviksgatan 22A och 22b

Utformningen framför de 12-våningshus som avgränsar Österviksgatans torg har ändrats så att den del som avgränsar torget är i två våningar med de översta våningarna indragna. I detaljplanekartan anges tomternas ungefärliga markhöjder mätt från havsnivån samt byggnadstornas våningsantal. De slutliga takhöjderna på de byggnader som ska byggas kommer att bero på de våningshöjder som används i byggnadernas noggrannare planering. På tomterna vid Österviksgatan ges möjligheten att planera byggnader av olika höjd i enlighet med planeringsprinciperna. Det genomsnittliga våningstalet för tomten definieras i designprinciperna som åtta. Då byggrätten är koncentrerad till en liten yta i byggnader med ett större antal våningar, frigörs tomtyta för gårdsområde eller för en öppen plats längs gatan samtidigt som stadsstrukturen är öppen eller halvöppen.

På tomt 31118/21 går det enligt planeringsprinciperna för Hallonnäs att planera bostads- och affärsbyggande (75/25 %) med ett maximalt effektivitetstal på $e = 2,4$ och bostadsbyggande (100 %) på Mörtnäsvägens tomter med ett maximalt effektivitetstal på $e = 1,9$.

I detaljplaneförslaget är tomtens 31118/21 effektivitetstal $e=2,1$, vilket innefattar 400 m² vy verksamhetsutrymme. Till tomterna 31131/14 ja 31131/10 har förflyttats huvuddelen av våningsytan för verksamhetsutrymmen från tomterna på Österviksgatans västra sida. Motsvarande mängd bostadsvåningsyta har flyttats till dessa tomter. Bostadsvåningsytan som förflyttas från tomterna 31131/14 och 31131/10 är mindre än den våningsyta för verksamhetsutrymmen som flyttas från tomterna 31118/17 (blivande 21), 18 (blivande 20) samt 31119/9 och 31119/19 (blivande sammanslagna 31118/24). Därför avviker bostadsvåningsytan och effektivitetstalet på de förstnämnda tomterna från mängden bygg rätt som uppges i planeringsprinciperna.

I övrigt hänvisas till tidigare planeringsskedens genmälen i denna rapport på inkomna åsikter beträffande medverkan i planering, konsekvensbedömning, utvidgande av planändringsområde i genmälena till programmet för deltagande och bedömning, beträffande planens beredning, samverkan och dessas laglighet, byggande och effektivitet

samt tomt 31118/17 (blivande tomt 31118/21) vid Österviksgatan 22A i genmälena till planutkastet.

Genmäle om tomten för offentliga byggnader och den planerade placeringen av skola och daghem

Beteckningen kvartersområde för offentliga byggnader möjliggör daghemsverksamhet på tomten. Testamentet ingår inte i detaljplanens framställningsmaterial.

I samband med planering och byggande av skola och daghem ska beaktas närheten till havet och efterföljas angivna miniminivåer i utredningen "Turvallis rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla 2020, 2050 ja 2100", som utarbetats i ett samarbete mellan Helsingfors stad och Meteorologiska institutet. Detta är omnämnt i planbeskrivningen.

För att bevara den trädbevuxna karaktären på gårdsområdet i kvartersområdet för offentliga byggnader samt vattenbalansen och ekologin i de omgivande områdena har en bestämmelse lagts till i detaljplanekartan.

I PBL 54.2 § föreskrivs att det ska finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för närrekreation i det område som ska planeras eller i dess närmaste omgivning. Detaljplaneförslaget uppfyller innehållskravet för närrekreatiomsområden enligt 54 § MRL, då man tar hänsyn till närområdets parker och andra områden som är lämpade för närrekreation.

I övrigt hänvisas till tidigare planeringsskedens genmälen i denna rapport på inkomna åsikter beträffande konsekvensbedömning och placering av daghem och skola i genmälena till programmet för deltagande och bedömning, beträffande planens beredning, samverkan och dess laglighet, byggande och effektivitet, grönområden och parker samt tomt 31116/3 på adressen Mörtnäsvägen 28 i genmälena för planutkastet.

Genmäle om trafikbuller och konsekvenser på luftkvaliteten:

Efter att planen varit till påseende har dess projektspecifika bullerrapporter kompletterats genom att en övergripande trafikbullerutredning för Hallonnäs centrum utarbetats. I denna granskas trafikbullersituationen både i nuläget och med prognostiserade trafikmängder då planerade trafikarrangemang beaktats. I utredningen granskas bullereffekterna i planområdet och dess omgivningar inklusive befintliga bostäder. Utredningen finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen och på basen av dess resultat kan planändringens bullerkonsekvenser bedömas även utanför planområdet t.ex i områdena kring Mörtnäsvägen, Melkögatan och Wavulinsvägen. Planbeskrivningens textdel har också kompletterats beträffande utredningen.

Gatorna i Hallonnäs har för närvarande ganska låga trafikmängder, och därför är bullernivåerna i planområdet för det mesta ganska måttliga. På kvarterens nuvarande gårdsområden uppfylls riktvärdena väl och fasaderna på de nuvarande bostadshusen utsätts inte för särskilt höga ljudnivåer, även om bullernivåriktvärdena överskrids på vissa ställen.

Inom undersökningsområdet är förändringarna i trafikmängder mellan nuvarande och prognostiserade situationer för det mesta små. Huvudsakligen kommer bullernivåerna längs gatorna endast att öka något (ca 1 dB) i prognosläget och riktvärdena kommer även i prognosläget att uppfyllas på området.

Den största relativa ökningen av trafikvolymen sker på Skinnbyxvägen (mellan Mörtnäsvägen - Melkögatan), på Murbacksgatan (mellan Hallonnäsgatan - Melkögatan) och på södra delen av Mörtnäsgatan, och i dessa områden är förändringarna av bullernivåerna på sina ställen klart större.

Invid Skinnbyxvägen ökar bullernivåerna med cirka 4–6 dB, och mer än så på det ställe där man öppnar vägen igen för motorfordonstrafik. Ljudnivåerna för daghemsbyggnadens gatufasader och för flerbostadshusen invid Mörtnäsvägen ökar med cirka 2–3 dB. En dylik förändring kan möjligen uppfattas utomhus invid gatan och på oglasade balkonger.

Även om bullernivåerna på fasaderna på befintliga bostadshus ökar, beräknas riktvärdena för buller inomhus uppnås för alla byggnader som ligger längs nämnda gator även i prognosläget. Riktvärdena för bullernivån kommer även att uppnås i prognosläget på gårdar reserverade för lek och rekreation. På öppna balkonger invid dessa gator överskrids riktvärdena för bullernivån, medan de i dagsläget ligger under på vissa ställen.

På basen av resultaten i trafikbullerutredningen för området kommer detaljplanens nybyggnation inte att reflektera eller medföra någon avsevärd bullerpåverkan på närliggande befintliga bostadshus eller deras utevistelseområden.

Bostadsbolaget As Oy Helsingin Biskets fasad mot Wavulinsvägen har för närvarande en ljudnivå på 63–64 dB. Nybyggnaden som i detaljplanen anvisats på andra sidan gatan är större än den nuvarande och närmare gatan. Bullernivåerna på fasaderna på befintliga byggnader norr om Wavulinsvägen ökar i prognosläget med cirka 1 dB till 64–65 dB. Ökningen beror främst på den ökade trafikvolymen och förändringen är densamma för alla befintliga byggnader, oavsett om de ligger mitt emot nybyggnaden. Det kan därför konstateras att reflektionen från nybyggnaden medför liten bullerinvärkan på As Oy Helsingin Biskets fasad eller på bullernivån på balkongerna. I detaljplanen för ifrågavarande tomt beaktas trafikbullret i planbestämmelserna, den har bullernivåskillnadskrav för fasader och lekplatsens placering är anvisad till bullerfritt

område. Dessutom kräver planen inglasning av balkongerna mot gatan för att öka trivseln.

På basen av resultaten i trafikbullerutredningen för området ökar byggande enligt detaljplanen inte bullernivån i riktning mot As Oy Gneiss. De genomsnittliga ljudnivåerna riktade mot fasader längs Melkögatan beräknas till och med minska med cirka 1 dB på grund av den mindre andelen tung trafik i prognosläget. Således försvagar inte heller reflektionen från kommande byggnader enligt detaljplanen nämnvärt situationen.

Gatuträd i sig har ingen betydande inverkan på buller och luftkvalitet i gatans närhet. Träd kan till och med minska vindens hastighet och bromsa ventilationen av trafikutsläpp som försämrar luftkvaliteten. Även i prognosläget är Mörtnäsvägens trafikvolym så liten att trafiken inte medför föroreningshalter som överstiger riktlinjenivån i planområdet eller dess närmaste omgivning.

De gjorda bullerutredningarna är tillräckliga för att bedöma planens betydande bullereffekter och utifrån dessa går det att bedöma om detaljplanens innehållskrav uppfylls. Planlösningen bedöms inte medföra sådana olägenheter beträffande trafikbuller eller luftkvalitet som avsevärt skulle försämrade människors livsvillkor och kvaliteten på boendemiljön i planområdet eller dess närmaste omgivning.

Genmäle om ekonomisk konsekvensbedömning:

Vid framställningen av detaljplanen har planekonomiska kalkyler utarbetats och de redovisas i planbeskrivningen. I kalkylen framgår de preliminära investeringskostnader för staden som planlösningen medför. En uppskattning av värdet på den byggrätt som planerats på området på stadens mark har tillfogats planbeskrivningen. Stadens intäkter för byggrätt på privat mark bestäms senare i samband med markanvändningsförhandlingar mellan parterna.

Genmäle om trafikplanering och undersökningar, områdets gatuarangemang och trafik, öppnandet av Skinnbyxvägen och kollektivtrafik

Enligt trafik- och gatuplaneringschefens beslut 1.10.2021 har cykeltrafiken flyttats från den dubbelriktade smala cykelbanan till körbanan på Mörtnäsvägen från Wavulinsvägen söderut. Mörtnäsvägen har trottoarer på båda sidor, gatuparkering, cykling på körbanan, och det finns 2 upphöjda övergångsställen vid daghemmet. Mörtnäsvägen har gatuparkering på ena sidan av gatan och körbanans bredd är ca 7,5 m. Det ger ca 5,5 m fritt körutrymme vilket räcker för en bostadsgata. I trafikplanen har planerats cykelfiler på Mörtnäsvägen fram till Wavulinsvägen.

Det planeras inget övergångsställe över Heikasvägen nära bensinstationen. I allmänhet placeras övergångsställena i korsningar därför att

antalet fotgängare där är som högst och bilhastigheterna är låga. Övergångsställen som ligger mellan gatukorsningar placeras endast vid centrala gångrutter ifall gatan är livligt trafikerad. Ett övergångsställe måste ha tillräckligt många användare och behovet av övergångsstället bedöms enligt antalet presumtiva användare och vilka trafik hinder stället medför. Det finns relativt få användare på detta ställe och parkvägen fortsätter inte tvärs över gatan, så det finns inte tillräcklig anledning att korsa gatan här.

Infarten till det underjordiska parkeringsgaraget på Heikasvägen 2 är från Wavulinsvägen på västra sidan av Heikasplatsen.

I övrigt hänvisas till tidigare genmälen och till Stadsmiljönämndens motförslag den 16.11.2021.

Motförslag 16.11.2021: Nämnden förutsätter att i den fortsatta beredningen ska trafikens smidighet utredas med hänsyn till Heikasplatsens ändrade arrangemang och trafiksäkerheten ska utvärderas särskilt på Mörttäsvägen med anledning av öppnandet av Skinnbyxvägen.

Genmäle

Planlösningen ger ett märkbart stöd för hållbara trafikformer och förbättrar området tillgänglighet med kollektivtrafik, gång och cykel.

I enlighet med stadens strategi för 2021–2025 är målsättningen ”vartin kaupunki”, där närservice finns inom femton minuters promenad, cykling eller resa med kollektivtrafik.

För närvarande är det inga problem med trafiksmidigheten i Hallonnäs område. Cirka 3 000 nya invånare genererar cirka 9 000–9 500 resor per dygn. Endast en liten del av dessa är dock personbilsresor, ökningen är cirka 1500–2500 personbilsresor per dag, vilket beräknas vara 15–25 % av resornas helhetsmängd. Biltrafikens tillväxt är måttlig och det ska inte vara några problem med biltrafikens smidighet. Målet är inte att öka kapaciteten för biltrafik, utan att styra trafik tillväxten till hållbara trafikformer såsom gång, cykling och kollektivtrafik.

Området har goda kollektivtrafikförbindelser. Gångavståndet till närmaste hållplats för kollektivtrafik är cirka 250–300 meter längs gatorna. Nya hållplatser kommer att placeras på Österviksgatan nära Heikasplatsen. Bussar går var 10:e minut och under rusningstid var 6:e minut, vilket motsvarar en bra och fungerande servicenivå för kollektivtrafik. Närmaste tunnelbanestation (Drumsö) ligger på ca 650–1100 meters avstånd, dit promenadtiden är ca 10–13 min från Heikasplatsen och ca 16 min från Skinnbyxvägen.

Fotgångarförbindelsernas kontinuitet, säkerhet och trivsamhet är viktiga mål, särskilt på rutter som leder till tunnelbanestationer, skolor eller daghem. När detaljplanen är implementerad kommer bredden på trottoarerna vara bredare enligt målsättningen. Gång- och cykelförbindelsen

från Heikasplatsen börjar från platsens norra sida, går genom tomten på Heikasvägen 2 i samma riktning som Österviksgatan, fortsätter norrut genom Smedjeviksparken och vidare längs Ådstigen i riktning mot tunnelbanestationen.

Området kring Heikasplatsen kommer att utvecklas som ett område för fotgängare i första hand. Ingen busstrafik passerar genom torget. Gatorna runt torget (Melkögatan och den nya delen av Murbacksgatan) förhöjs och körbanorna kommer att markeras med ytmaterial. Med förhöjningen av gatunivån vill man dämpa körhastigheten. Omgivningen på platsen ska förmedla ett sådant budskap att alla som rör sig vet hur de ska anpassa sin hastighet efter omgivningen. Cyklisterna hänvisas här till körbanan med biltrafiken. Då man bör ta hänsyn till andra i trafiken måste man vara alert och i direkt samspel med andra. Då brukar hastigheterna minska och trafiksäkerheten ökar. Körbanorna på Heikasplatsen är korta, Murbacksgatans längd är 100 m och Melkögatans längd 60 m, så det borde inte heller bli några problem med biltrafikens smidighet i framtiden.

Wavulinsvägen är cirka 150 m lång och cyklingen sker på körbanan i nuläget och i framtiden. I en tätt bebyggd stadsmiljö är andelen fotgängare betydande, varför trottoarerna då behöver vara tillräckligt breda (2,5–3 m). På grund av det smala gatuområdet (13 m) på Wavulinsvägen är separerad cykeltrafik där inte möjlig. Minsta nödvändiga breddmått för detta är 15 meter. För en kort sträcka är en blandad trafiklösning acceptabel.

Öppnandet av Skinnbyxvägen, som underlättar områdets egen tvärgående boendetrafik, kommer att öka mängden biltrafik på Mörtnäsvägen. Enligt prognosen är ökningen av biltrafiken rätt liten, så man väntar sig inga problem med trafiksäkerheten på gatan. Även om mängden biltrafik troligen ökar på Mörtnäsvägen är syftet att förbättra trafiksäkerheten genom att skapa en säker miljö för alla trafikanter. Det största problemet i staden är biltrafikens överhastighet. Gatans miljö, dess uppdelning och körbanans bredd har stor inverkan på körhastigheterna. Förhöjning av gatuavsnitt, parkering längs gatan och cykling på körbanan med biltrafiken är några sätt att understöda en tillräckligt låg situationshastighet.

Vid utvecklandet av Helsingfors cykeltrafiknät har det länge varit brukligt att placera cykelbanor även på lokala bostadsgator, även då det på många sätt hade varit motiverat att dirigera cykeltrafiken till vägbanan. En cykel är ett fordon och dess plats är i första hand på körbanan eller på en separat cykelbana. I princip separeras cykeltrafiken i eget körfält endast när biltrafikens volymer och hastigheter kräver det. I planändringsområdet är områdeshastighetsgränsen 30 km/h, endast norr om Mörtnäsvägen är gränsen 40 km/h. Cykeltrafiken ändras så att den blir enkelriktad och förflyttas i de flesta fallen till körbanorna. Enkelriktade cykelvägar är säkrare än dubbelriktade, särskilt i korsningar, och de minskar också faran för cyklistkollisioner. Cyklisterna på körbanan begränsar också på ett naturligt sätt bilisternas hastigheter. För cyklisterna

är synfältet bättre från körbanan, speciellt i korsningar. Bilister uppmärksammar cykeltrafiken mer när cyklister ständigt befinner sig i bilisters synfält på samma vägbana. Förutsättningarna och säkerheten för fotgängarna förbättras också, när cyklister och fotgängare är tydligare åtskilda från varandra än i nuläget.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

Kokonaisvaltaiseen lähestymistapaan yhdyskuntarakenteen osalta, jota pidettiin erityisen onnistuneena toteuttaen Helsingin yleiskaava 2016 tavoitteita.

Rakennus- ja kulttuuriperinnön vaalimiseen, jota pidettiin hyvänä kahden kohteen säilymisen osalta samalla toivoen, että useampi arvokas rakennus olisi voinut säilyä.

Meluntorjuntaan:

- Korttelin 31118 Wavulinintien puoleisiin julkisivuihin, joihin kohdistuvat suurimmat päiväajan keskiäänitasot 68 dB.
- Kaava-aineistossa ei ole esitetty yöajan keskiäänitasoja tai enimmäisäänitasoja.
- Edellytettiin kaavassa rakennusten massoittelemalla varmistettavan, että kaikki asuinhuoneistot avautuvat myös suuntaan, jossa melutasojen ohjearvot (Vnp 993/1992) täyttyvät. Poikettaessa edellytetään meluselvitykseen liitettäväksi vaikutusarvio, jolla tehdyt kaavaratkaisut ja annetut määräykset perustellaan.
- Leikki- ja oleskelualueet sekä oleskeluparvekkeet edellytetään sijoitettaviksi ja suojattaviksi siten, että melutason ohjearvot eivät niillä ylity ja vaaditaan annettavaksi kaavamääräys Y-korttelin lisäksi myös asuinrakennusten korttelialueille.
- Edellytetään annettavaksi yleismääräys: ”Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A).”

Johtosiirtojen suunnitteluun ja toteutukseen, jotka edellytetään Itälahdenkadun muuttuvan katupoikkileikkauksen vuoksi tehtäväksi kaupungin katuhankkeen yhteydessä.

Joukkoliikenteen näkökulmasta erityisen kannatettavaan uusiin yhteyksiin Heikkilänaukiolta metrolle ja Itälahdenkadun pohjoispäästä kohti Vattuniemenkujaa.

Itälahdenkadun pysäkkien suunnitteluun yhteistyössä HSL:n kanssa parhaimman mahdollisen kokonaisuuden takaamiseksi.

Alueellisiin jakelumuuntamoihin kaava-alueella, joihin otetaan tarkemmin kantaa, keväällä 2022 laadittavan yleissuunnitelmatasoisen sähköverkon aluesuunnitelman yhteydessä.

Johdoille varatun alueen kokoon tontilla 31114/9, jota edellytettiin tarkistettavaksi. Muistutettiin, että kaapeleiden tulee olla käytössä koko rakentamisen ajan, eikä maanalainen rakentaminen saa haitata aseman toimintaa ja viereinen sähköaseman tontti tulee olla aidattuna rakentamisen ajan.

Kaukolämpöjohdon sijaintiin korttelissa 31111 kahden purettavan talon alla, jolle edellytetään rakennettavaksi uusi reitti paikalleen jäävälle kolmannelle tontille samassa korttelissa (AL).

DN250 kaukolämpöjohtoon Itälahdenkadulla, joka tulee ottaa huomioon puustorivejä suunniteltaessa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (Kasko) ilmoitti, että se on käynyt keskusteluja alueen kehittymisestä asemakaavoituspalvelun kanssa, Särkiniementien Y-tontin lisäksi, on esitetty kaavoittajalle tarve Pajalahdentie 10 asemakaavanmuutokselle monitoimitaloksi.

Vastineet lausuntoihin

Rakennus- ja kulttuuriperinnön vaalimisen osalta kaavassa suojeltavaksi määrätyn kahden rakennuksen lisäksi tontilla 31131/10 osoitteessa Itälahdenkatu 15–17, jota suunnitellaan muutettavaksi kokonaan uuteen toimisto- ja liiketiläkäyttöön, tavoitellaan olemassa olevan rakennuksen säilyttämistä ehdollisella määräyksellä lisärakennusoikeudesta laajentaen olemassa olevaa rakennusta. Viitesuunnitelmassa 3 000 k-m². Lisärakentaminen on suunniteltu olemassa olevan rakennuksen molemmin puolin. Mikäli olemassa oleva rakennus puretaan, tontin rakennusoikeus säilyy nykyisen rakennuksen laajuusena 6 000 k-m².

Kaavan mukainen purkaminen ja rakentaminen ovat maanomistajille vapaaehtoista. Alueen tontteja ei todennäköisesti tulla toteuttamaan

kaikkia yhtä aikaa, vaan osa rakennuksista pysynee nykyisessä käytössä vielä useita vuosia. Kaava-alue on kuitenkin rajattu riittävän laajaksi niin, että Vattuniemen ytimeistä muodostuisi kokonaisuus.

Alue on muuttumassa pääosin asuinkäyttöön, johon nykyiset rakennukset eivät sovellu. Tonteille ei ole myöskään ole mahdollista toteuttaa asukkaille tarvittavia piha-alueita nykyisten rakennusten sijaitessa lähes koko tontin alalla. Asuinympäristöstä saadaan toimivampaa ja laadukkaampaa uudisrakentamalla, joka toteutetaan energiataloudeltaan parempana kuin alueen nykyiset rakennukset, pidemmällä aikavälillä tarkasteltaessa tämä on vähähiilisyiden tavoitteiden mukaista. Alueen rakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti laadukasta ja se tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan. Viitesuunnitelmissa on havainnollistettu tämän määräyksen tavoitetta. Tähän samaan tavoitteeseen pyritään määräyksellä rakennusten julkisivujen materiaalista, jotka tulee toteuttaa pääasiallisesti paikalla muurattua tiiltä, tai perinteisesti rapattuja. Lämpörappausta eikä julkisivuelementtejä sallita.

Päiväkoti Särjen säilyttäminen olisi asemakaavan mukaan mahdollista, tontti on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi ja nykyinen päiväkotij sijaitsee rakennusalueella. Rakennuksessa on kuitenkin vakavia sisäilmaongelmia ja asemakaavan mukaan myös uuden päiväkodin rakentaminen tontille on mahdollista. Päiväkoti on tällä hetkellä käyttökielossa.

Muilta osin viitataan muistutusten vastineisiin erityisesti suojelu, hiilijalanjälki ja kestävä kehitys.

Meluntorjunta

Kaavaselostuksen liitteenä on esitetty vain otteet kunkin hankkeen meluselvityksen tuloksista, koska erillisiä selvityksiä on kahdeksan. Koosteeseen on valittu päiväajan tulokset, koska päiväajan keskiäänitasot ovat kauttaaltaan meluntorjuntaa mitoittavia liikenteen vuorokausijakauman vuoksi. Jotta kaava-alueen ja sen lähiympäristön melutilanteesta saisi paremmin kokonaiskuvan, on kaavan nähtävillä olon jälkeen teetetty vielä alueellinen Vattuniemen keskuksen kattava liikennemelutarkastelu, joka on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi. Siinä on esitetty keskiäänitason tulokset myös yöajalta.

Tavanomaisen tieliikenteen osalta asemakaavoituspalvelu ei näe tarpeelliseksi erikseen esittää tai arvioida melua enimmäisäänitasojen kautta, vaan arviointi voidaan parhaiten tehdä keskiäänitasoihin perustuen ja melutason ohjearvoihin verraten. Suomessa ei ole voimassa olevia raja- tai ohjearvoja liikenteen aiheuttamalle enimmäisäänitasolle.

Lausunnon johdosta kaavaan on lisätty määräys: ”*Wavulinintien varrella asuntojen tulee avautua myös sellaisen julkisivun suuntaan, jolle ei ole annettu äänitasoerovaatimusta.*” Asuntopohjia koskeva kaava-

määräys on annettu sille julkisivulle, johon kohdistuva melutaso on voimakkein. Muilta osin ei nähdä kaavallista ohjaustarvetta asuinhuoneistojen avautumissuuntien määrittelyyn. Kaava-alueen melutilanne on tavanomainen tiiviissä kaupunkiympäristössä ja päiväajan keskiäänitasot jäävät alle 65 dB.

Vaikka asuinkerrostalojen korttelialueiden massoittelu muodostaa liikennemelulta suojaisia piha-alueita, on leikkiin ja oleskeluun käytettävien piha-alueiden meluntorjuntaa ohjaavaa kaavamääräystä lausunnon johdosta muutettu siten, että se koskee myös AK-kortteleita.

Liike- ja toimistohuonejulkisivuihin kohdistuvat äänitasot ovat sen verran pieniä, että sisämelun ohjearvot liike- ja toimistotilojen tapauksessa täyttyvät normaaleilla julkisivurakenteilla, joten kaavamääräykselle ei nähdä tarvetta. Wavulin aukion vieressä sijaitsevan suojellun rakennuksen kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus olisi suurimmillaankin 19 dB.

Helen Oy

Kaavaselostusta on täydennetty korttelin 31111 kahden purettavan talon läpi kulkevan kaukolämpöjohdon huomioisen osalta. Itälahdenkadun poikkileikkauksen suunnittelussa otetaan huomioon nykyinen D250 kaukolämpöjohto.

Helen Sähköverkko Oy

Kaavaselostusta on täydennetty lausunnossa esitettyjen asioiden osalta. Heikkiläntie 7 eteläpuolella sijaitsevalta sähköasemalta tontin kautta kulkeville johdoille varattua johtokujan linjausta on päivitetty kaavakartalle sekä selostukseen on kirjattu sähköaseman huomioimisesta rakentamisen yhteydessä. Selostukseen on kirjattu alueen muuntamoiden nykytilanteesta sekä jatkossa olevasta tarpeesta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Pajalahdentien monitoimitalon (päiväkoti, koulu kirjasto) suunnittelua jatketaan tarpeen mukaan yhteistyössä ja mahdollisesti laaditaan tulevana vuosina hanketta varten asemakaavan muutos. Vattuniemen keskuksen asemakaavassa esitetty Y-tontti ei ole ristiriidassa mahdollisen Pajalahdentien hankkeen kanssa.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.
