

Vuorovaikutusraportti

Ultramariinikuja 2 ja 4 (kortteli 33389), asemakaavan muutos

Päiväty 25.7.2022, täydennetty 11.10.2022

Diaarinumero HEL 2020-001797

Hankenumero 0585_12

Asemakaavakartta nro 12789



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, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa oli nähtävillä 23.8.– 10.9.2021
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.7. – 26.8.2022
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuvutukset>
- oli mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään ympäristölautakunnalle lokakuussa 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 23.8.– 10.9.2021

Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista

HSY:n kannanotossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta todettiin seuraavaa:

Korttelia 33389 ympäröiville katualueille on suunniteltu ja rakennettu yleiset vesihuoltolinjat Kuninkaantammen keskustan asemakaava-alueen katuhankkeiden yhteydessä. Kortteli on liitettävissä ko. rakennetuihin vesihuoltolinjoihin. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Yhteenvedo mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakennusoikeuden määrään, kaupunkirakenteen tiivistymiseen ja muuttuviin näkymiin, pysäköintimahdollisuuksiin alueella sekä lintujen elinoloihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen määrää on tarkistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Kaupunkirakenteen tiivistyminen ja rakentamisen määrä

Mielipiteessä vastustetaan mm. käyttötarkoituksen muuttamista asumiin sekä nykyistä asemakaavaa ja ympäristöä tiiviimpää rakentamista. Lisäksi vastustetaan viitesuunnitelmaa, jonka lähtökohtana on rakennusoikeuden maksimointi. Havainnekuvan tietojen perusteella tonttitehokkuus on $e = 1,46$, mikä on mielipiteen mukaan suurin tehokkuus Kuninkaantammessa. Kaavamutoksen tavoite noudattaa Kuninkaantammen kaupunkirakennetta ei mielipiteen mukaan toteudu. Esitetyn sijaan mielipiteessä kannatetaan ensisijaisesti nykyisten laboratoriorakennusten korvaamista korkeintaan 3-kerroksisella toimistorakennuksella, sekä toivotaan korttelin väljyyden säilyttämistä nykyisellään. Uudisrakennukset tulisi sijoittaa pääosin purettavien rakennusten paikalle ilman, että alueen yleisilme muuttuu. Purkutyöt ja rakentaminen tulisi toteuttaa niin, ettei nykyistä puustoa tarvitse kaataa kuin mitä nykyisessä kaavassa on esitetty. Lisäksi kannatetaan tontin autopaikkojen siirtoa maan alle. Toissijaisesti mielipiteessä ehdotetaan nykyisen laboratoriorakennuksen tilalle korkeintaan 3-kerroksista asuinrakennusta, joka olisi reilusti irti katualueesta ja säästäisi mm. nykyisen lehti-
puurivistön korttelin koillisrajalla.

Vastine

Sekä korttelin 33389 viitesuunnitelman että koko Kuninkaantammen keskustan suunnittelun lähtökohtana ja periaatteena on ollut katuja reunustavat, pääosin 2–5-kerroksiset asuinrakennukset sekä niiden rajaamat korttelipihat. Kaava-alue on ollut nykyistä kaavaa laadittaessa poikkeus tästä periaatteesta: kortteli kaavoitettiin Suomen ympäristökeskuksen laboratoriotoinnin ehdoilla sen jatkuvuus turvaten. Laboratoriotoinnin siirryttyä muualle ja rakennusten jäätyä tyhjilleen on kortteliä suunniteltu samoja lähtökohtia ja periaatteita noudattaen kuin on Kuninkaantammen keskustaa kaavoitettaessa aikanaan noudatettu. Nykyisen toimitilarakennuksen muuttamista esimerkiksi muuhun toimitalokäyttöön tai asumiseen ei ole pidetty toiminnallisesti tarkoituksenmukaisena tai mahdollisenakaan muun muassa rakennuksen kerroskorkeuden ja suuren runkosyvyyden vuoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä esillä olleessa havainnekuvassa oli kuvatekstissä esitetty virheellisesti itse viitesuunnitelmaa suurempi asuinrakentamisen määrä, eli noin 11 400 k-m². Tämä on kaavaratkaisussa korjattu vastaamaan viitesuunnitelman asuin- ja liiketilarakentamisen määrää, eli 10 340 + 200 k-m². Kaavaratkaisussa korttelin 33389 koko rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on yhteensä 13 840 k-m². Korttelitehokkuus on $e = 1,35$. Ympäröivien kerrostalovaltaisten kortteleiden kaavanmukaiset korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 1,0–1,35$. Kaavaratkaisu noudattaa siten ympäröivän alueen rakentamistehokkuutta.

Kaavanlaadinnan tavoitteena on ollut, että nykyisen rakennuksen sisäpihalla oleva puusto säilytetään. Toisaalta kaavaratkaisu edellyttää asukkaiden autopaikkojen sijoittamista pihakansien alle ja rakennusten kellariin. Jotta molemmat tavoitteet toteutuisivat ja niiden toteutumiseksi olisi riittävästi tilaa, tulee uudisrakennukset rakentaa lähes tontin rajaan kiinni. Turkoosikujan varren lehtipuuriviä ei siksi voida säilyttää, mutta kaavassa on määräys uusien puiden istuttamisesta toisaalle Turkoosikujan varteen.

Uudisrakentaminen nykyisiä asuinrakennuksia vastapäätä

Mielipiteen mukaan asuntoa ostettaessa on ollut tiedossa, että Turkoosikujan toiselle puolelle asuntoa vastapäätä on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu 2-kerroksinen asuintalo. Kaavaratkaisussa se on kuitenkin muutettu 3–4-kerroksiseksi kerrostaloksi. Mielipiteen mukaan kerrostalo reilun 10 metriä asuintalon edessä vie kaiken valon terassipihoilta ja yläkerran makuuhuoneilta, joten mielipiteessä toivotaan, että suunnitelmaa muutettaisiin tältä osin nykyisen kaavan mukaiseksi. Lisäksi toivotaan, ettei uudisrakennuksen parvekkeita rakennettaisi Turkoosikujan puolelle.

Vastine

Kaavaratkaisun johdosta Turkoosikujan nykyisten asuntojen näkymät muuttuvat jonkin verran voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, toisin sanoen 2-kerroksinen rivitalon tilalle osoitetaan 3–4-kerroksinen kerrostalo. Kaavaratkaisun tavoitteena kuitenkin on, että rakennusten varjostusvaikutus ei oleellisesti muutu nykyiseen kaavaan verrattuna: viitesuunnitelmassa on huomioitu nykyiset asuinrakennukset mm. sijoittamalla uudisrakennus reilusti irti katualueen rajasta Turkoosikuja 4:n kohdalla. Kun nykyisen kaavan mukaisen rivitalon rakennusalan etäisyys Turkoosikujan katualueesta on 1 metri, kaavaratkaisussa kerrostalon rakennusalan etäisyys vastaavassa kohdassa on noin 6,8 metriä. Pienimmillään nykyisten asuinrakennusten ja uuden kerrostalon rakennusalan välinen etäisyys on noin 16 metriä. Lisäksi kaavaratkaisu edellyttää puurivin istuttamista uudisrakennuksen ja kadun väliselle tontinosalle, mikä pehmentää näkymiä asuntojen välillä ja antaa osaltaan näkösuojaa. Kaavan pohjaksi laaditussa viitesuunnitelmassa on asuntojen parvekkeita osoitettu Turkoosikuja 4:n suuntaan jonkin verran, mutta pääosa parvekkeista suuntautuu muihin suuntiin.

Pitkäaikaisen pysäköinnin järjestäminen Kuninkaantammessa

Mielipiteen mukaan pitkäaikaisten pysäköintipaikkojen puute on Kuninkaantammen alueella ongelma. Korttelissa 33389 sijaitsevat ja ulos vuokratut pysäköintipaikat ovat olleet tärkeitä alueen pysäköintipaikkatarpeen tyydyttämisessä. Mielipiteessä kysytään, miten tämä tarve tullaan tyydyttämään kaavamuutoksen jälkeen?

Vastine

Korttelissa 33389 sijaitsevat, aiempaan laboratoriot toimintaan liittyvät tilapäiset autopaikat ovat olleet vuokrattuna ulkopuolisille halukkaille. Kaavamuutoksen toteutuessa kortteliin rakennetaan asuntoja ja toimitilaa, joihin liittyvät autopaikat osoitetaan autohalleihin pihakansien alle ja rakennusten kellariin. Ulkopuolisille vuokratut pysäköintipaikat poistuvat korttelista kokonaan.

Asemakaava määrittelee, kuinka paljon pysäköintipaikkoja asukkaiden käyttöön tulee vähintään toteuttaa, mutta ei aseta paikkamäärälle ylärajaa. Rakennuttajat päättävät tontteja suunniteltaessa, kuinka paljon pysäköintipaikkoja asukkaiden käyttöön toteutetaan. Kuninkaantammessa käytetty pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyyn Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeeseen. Laskentaohjeen mukaisesti vähimmäismäärään vaikuttaa tontin sijainti ja etäisyys eriasteisiin julkisen liikenteen yhteyksiin. Kuninkaantammen keskustassa pidempiaikainen pysäköinti on järjestetty pääosin tonttien omissa pysäköintihalleissa tai pysäköintitonteilla. Lyhytaikainen pysäköinti on osoitettu katujen varrelle. Kaupunki ei ole suunnittelemassa pitkäaikaiseen pysäköintiin tarkoitettujen

autopaikkojen toteuttamista alueella, kaupungin omia asuntorakentamishankkeita lukuun ottamatta. Kadunvarsipaikkoja eli lyhytaikaisia paikkoja lisätään sitä mukaa, kuin talojen ja katujen rakentaminen etenee.

Rakennusten lasipinnat ja lintujen huomioiminen

Mielipiteen mukaan ylimääräisestä, linnuille vaarallisesta lasista on päästävä eroon, erityisesti ulkonevissa lasiparvekekopeissa rakennusten kulmissa. Lisäksi tulisi varmistaa, että rakennusten kolopesijälinnuille on tarjolla pesäpaikkoja.

Vastine

Kaavamuutosalueelle tai sen ympäristöön ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu tärkeitä lintualueita. Kaavassa ei anneta yksityiskohtaisia määräyksiä ikkuna-aukotusten ja lasipintojen osalta. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa. Kaavaratkaisu ohjaa piha-alueen vehreyteen säilytettävän puuston ja uuden kasvillisuuden istuttamisen kautta eikä estä lintujen pesäpaikkojen sijoittumista tonteille.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 25.7.– 26.8.2022

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen määrään ja sen suhteeseen nykyisiin asuinrakennuksiin ja Turkoosikujaan, nykyisen puuston säilymiseen, vaikutuksiin kadunvarsipaikkojen määrään, toimistorakennuksen sijoittamiseen asuinalueen keskelle sekä yhteisöllisyyden vahvistamiseen pihasaunan rakentamisella.

Vastineet aihepiireittäin

Rakentamisen määrä sekä suhde nykyisiin asuinrakennuksiin ja Turkoosikujaan

Muistutuksen mukaan kaavamuutos mahdollistaa liikaa rakentamista ja heikentää alueen viihtyisyyttä, ja on valitettavaa, että alle 10 vuoden ikäiseen asemakaavaan ei voi luottaa ympäröivien tonttien arvioimisessa. Muistutuksen mukaan on radikaali muutos, kun alle 20 metrin päähän parvekkeesta ja ikkunoista rakentuu toinen nelikerroksinen kerrostalo aiemmin kaavoitetun rivitalon sijaan.

Muistutuksessa pelätään Turkoosikujan reunaan rakennettavaksi esitetyn kerrostalon kaventavan ja pimentävän liikaa kadulla kulkua ja lisäävän vaaraa lumen putoamisesta kulkureitille.

Vastine

Voimassa olevan asemakaavan laadinnan pohjana on ollut Suomen ympäristökeskuksen laboratoriotoinnin jatkuminen korttelissa. Toiminnan päätyttyä ja rakennusten jäätyä tyhjilleen ilman vuokralaista ja tontin jäätyä ilman uutta omistajaa, on Senaatti-kiinteistöt hakenut kaavamutosta omistamalleen tontille toimitilasta asumiseen. Kaavamutokseen on liitetty myös korttelin muut, rakentumattomat tontit toiminnallisesti yhtenäisen korttelikokonaisuuden saavuttamiseksi.

Turkoosikujalla asuinkerrostalon pitkä sivu on kaavaehdotuksessa osoitettu lähelle Turkoosikujan reunaa. Voimassa olevan asemakaavan mukaan Turkoosikuja rajautuu uudisrakennuksen vastakkaisella puolella puistoon ja asuinkorttelin pihaan, mikä sallii luonnonvalon etenemisen Turkoosikujalle. Lumen putoamisen estämiseksi asuinrakennusten katoille tulee rakentaa tarvittaessa lumiesteet.

Korttelin nykyisen puuston säilyminen

Muistutuksissa esitetään huoli nykyisen puuston säilymisestä.

Muistutuksessa todetaan mm., että Kuninkaantammen viheralueet ja metsät pienenevät asemakaavan mukaan huomattavasti.

Muistutuksen mukaan mm. valtaosa puista kaatuu ja säilytettävien puiden lukumäärä pienenee nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Puut korttelipiha keskellä katoavat ulkopuolisesta kaupunkikuvasta. Lisäksi säilyvien puiden keskinäinen sijoittuminen ja etäisyydet eivät näytä käyvän yksi yhteen nykyisen kaavan ja kaavaehdotuksen välillä.

Vastine

Kaavamutos ei koske Kuninkaantammen viher- ja metsäalueita, vaan osittain rakennettua korttelia Kuninkaantammen keskustassa, jolla on olemassa olevaa puustoa. Hämeenlinnanväylän ympäristössä on viireillä asemakaavahanke Kuninkaantammen eritasoliittymän rakentamiseksi ja Hämeenlinnanväylän parantamiseksi, ja tähän kaava-alueeseen kuuluu pieneltä osin puistoaluetta ja kaavoittamatonta metsäaluetta Kuninkaantammen puolella. Muuten Kuninkaantammessa ei ole viireillä eikä ole suunnitteilla kaavamutoksia viher- tai metsäalueille.

Sekä voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen että kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen johtaa puuston osittaiseen karsimiseen. Molemmissa suunnitteluratkaisuissa on kuitenkin ollut tavoitteena säilyttää puustoa mahdollisimman paljon korttelin keskellä, jonne on näkyviä myös naapurikortteleista kaksikerroksisten rakennusten yli ja kaduilta rakennusten välistä. Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on kartoitettu nykyisen puuston säilyttämisen edellytyksiä uudisrakentamisen ja purkamisen yhteydessä. Säilytettäväksi arvoitettu

puusto on merkitty kaavakarttaan yksittäisten puiden sijaan alumerkinällä, voimassa olevan asemakaavan tavoin. Kaavamerkintöjen aluerajausten sisällä olevat puu-symbolit eivät siten ole vertailukelpoisia keskenään, eivätkä ne myöskään vastaa yksittäisten puiden todellista sijaintia.

Vaikutukset kadunvarsipaikkojen määrään

Muistutuksessa ilmaistaan huoli alueen kadunvarsipaikkojen vähenemisestä kaavam muutoksen johdosta.

Vastine

Korttelin tulevien asukkaiden ja työntekijöiden autopaikat on kaavaehdotuksessa osoitettu tonteille, ei kadulle. Kaavaehdotuksen pohjaksi tehdyn viitesuunnitelman mukaan korttelin 33389 Kuninkaantammenkierron varrelle osoitetun autokellarin ajoyhteys on sijoitettu niin, että noin 2 kpl kadunvarren vierasautopaikkaa poistuu nykyiseen katusuunnitelmaan verrattuna. Vieraspaiikkojen määrä ja sijainnit kyseisessä kohdassa tutkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä tarkemmin.

Toimistorakennuksen sijoittaminen asuinalueen keskelle

Muistutuksen mukaan korkean toimistorakennuksen sijoittaminen asuinalueen keskelle Kuninkaantammen ei ole mm. liikenteellisesti toimiva eikä arkkitehtuuriltaan ja hengeltään Kuninkaantammen sopiva ratkaisu. Muistutuksessa ehdotetaan toimistorakennuksen tilalle matalampaa puutalokorttelia lapsiperheille sopivine asuntoineen ja pihoineen.

Vastine

Korttelissa 33389 on voimassa olevan kaavan mukaan toimitilarakentamista 5 110 k-m² rakennuksissa, jotka kaavaratkaisun myötä puretaan. Kaavam muutoksen tavoitteena on, että alueella on jatkossakin asuntojen lisäksi myös työpaikkoja. Tämä on myös sekä alueella voimassa olevan Kuninkaantammen osayleiskaavan että Helsingin yleiskaavan mukainen tavoite.

Uuden toimitilarakennuksen tulee olla puurakenteinen ja korkeintaan 4-kerroksinen. Viitesuunnitelman havainnekuvassa esitetty rakennus on kaavan havainnollistamista varten suunniteltu hahmotelma, ja toimitilarakennuksen lopullinen arkkitehtuuri ja toiminnot suunnitellaan ja arvioidaan myöhemmin rakennuslupavaiheessa. Kaavaehdotuksessa on osoitettu kerrostalojen lisäksi matala, puurakenteinen asuinrakennus Turkoosikujan reunaan, missä se muodostaa naapurikorttelin jo rakennettujen rivitalojen kanssa mittakaavaltaan yhtenäisen kokonaisuuden.

Toimitilarakennus sijoittuu Kuninkaantammen pääkadun Kuninkaantammenkierron varteen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Poikittainen runkobussilinja 560 kulkee alueen läpi Vuosaaresta Malmin ja

Paloheinäntunnelin kautta Myyrmäkeen. Linja 52 Kuninkaantammesta Otaniemeen tarjoaa vaihtoyhteyden Kannelmäen juna-asemalle. Suora bussilinja keskustaan mahdollistuu, kun Kuninkaantammen eritasoliittymä joskus rakennetaan. Lisäksi toimistotalon kellariin on osoitettu työntekijöiden autopaikkoja.

Yhteisöllisyyden vahvistaminen yhteisen pihasaunan ja kerhotuvan rakentamisella

Muistutuksessa esitetään esimerkkinä innovatiivisesta, ympäristön huomioivasta ja yhteisöllisyyttä vahvistavasta rakentamisen tavasta kaikille yhteisen, erillisen pihasaunan ja kerhotuvan rakentamista.

Vastine

Kuninkaantammen keskustan nykyisessä asemakaavassa on useassa korttelissa edellytetty erillisen yhteisen sauna- ja kerho-/asukastilan rakentamista. Myös kaavaehdotuksessa edellytetään yhteissaunojen ja kerho-/asukastilojen rakentamista asuintonteille, mutta nämä tilat sijoituvat erillisen rakennuksen sijaan asuinrakennuksiin ja niiltä on suora kulkuyhteys pihalle.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin 1 lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen vesihuoltoon, Turkoosikujalla olevan yleiseen vesijohtoon ja sen huomioimiseen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa sekä uusiin jätehuoltomääräyksiin ja tulevien tonttien jätehuollon suunnitteluun ja toteutukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Vastine lausuntoon

Korttelin pohjoiskulmassa Turkoosikujalla sijaitseva yleinen vesijohto rakennusalan välittömässä läheisyydessä tullaan huomioimaan tontin suunnittelussa ja rakentamisessa. Tarvittaessa vesijohto siirretään rakentamisen yhteydessä noin 30 metrin matkalta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia johtosiirron suunnittelusta, toteutuksesta ja kustannuksista HSY:n kanssa. Lausunnossa esitetyt, tonttien jätehuoltoa koskevat asiat tullaan huomioimaan jatkosuunnittelussa.
