

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

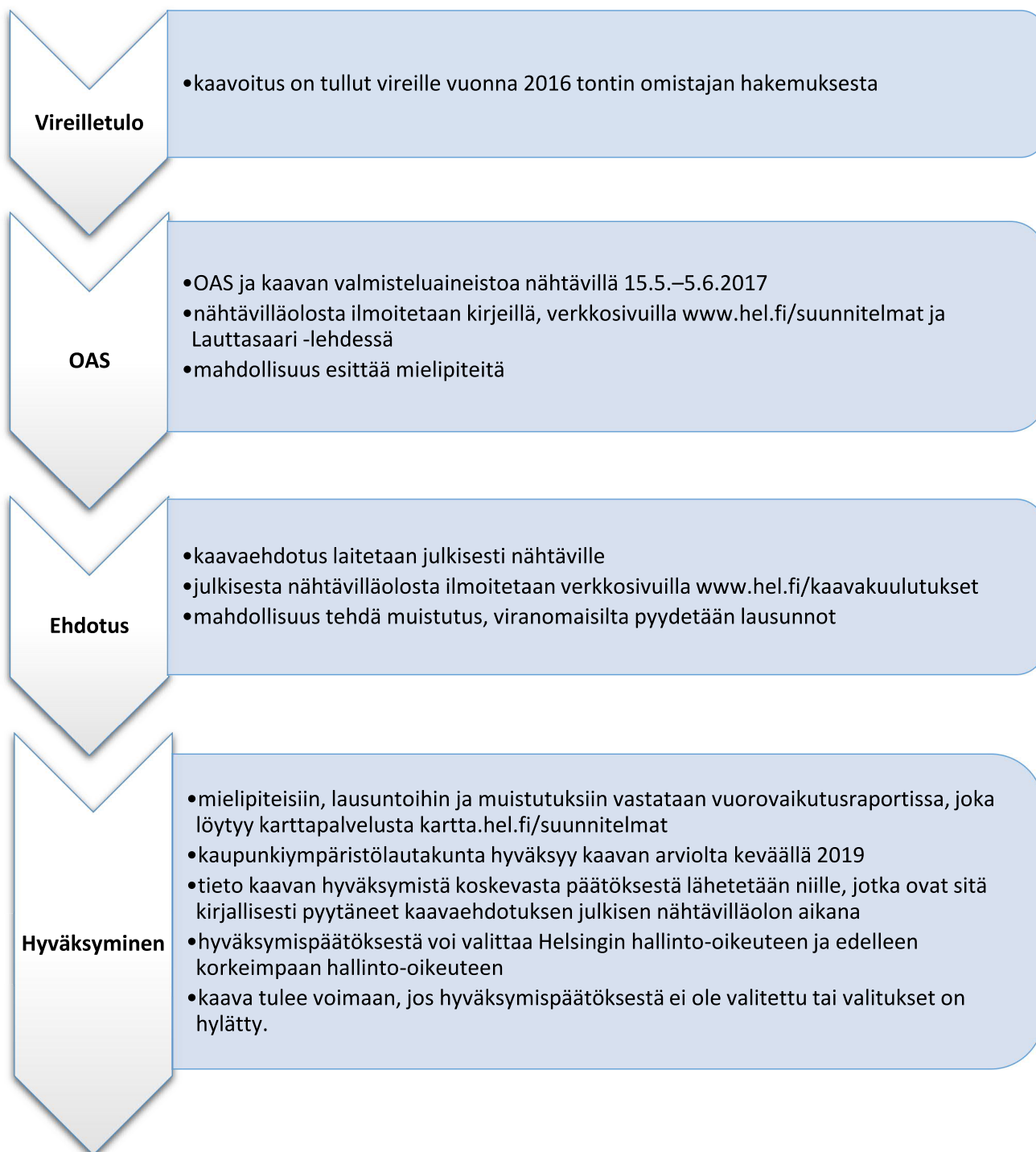
Lauttasaarentie 8 asemakaavan muutos (nro 12473)

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 15.5.–5.6.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat viereisellä tontilla sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen huomioimiseen ja kaupunkitilan laadun säilyttämiseen, tontin kohdalla ja läheisyydessä sijaitsevien kalliotilojen huomioimiseen jatkosuunnittelussa, melutasoihin ja ääneneristykseen, asuntojen tuloilman ilmanlaatuun sekä ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaratkaisussa on annettu uudisrakennuksen korkeutta ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä, on huomioitu maanalaiset kalliotilat ja tontille on teetetty liikennemeluselvytys, jonka perusteella on määrätty julkisivuille ääneneristävyystasot. Asuntojen tuloilman sisään-otosta on annettu määräys ja tontin vihertehokkuutta pyritään edistämään useilla piha-alueita koskevilla asemakaavamääräyksillä.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaupunkikuva

Tontilla nykyisin sijaitsevan harjakattoisen toimistorakennuksen harjakorko on noin +26,0 ja räystäskorko noin +22,4. Kaavaratkaisussa määrätään uudisrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi +26,0. Korkeimman 6-kerroksisen rakennusosan tulee olla sisäänvedetty katujulkisivusta. Lauttasaarentien puolelle määrätään rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi +23,3. Vesikaton yläpuolelle ei saa rakentaa teknisiä ti-

loja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita. Pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi määrätään ympäristöön sopiva muurauksen päälle tehtävä vaaleansävyinen rappaus.

Kalliotilat

Asemakaavakarttaan on lisätty merkintä ”Tontin kohdalla sijaitseva teknisen huollon tunneli”. Lisäksi kaavaratkaisussa edellytetään, että tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa rakentamista tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille tai siellä oleville toiminnoille haittaa ja että louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille eikä metron liikennöinnille saa aiheutua häiriötä.

Ympäristöhäiriöt

Tontille kohdistuvat liikennemelutasot on tutkittu liikennemeluselvityksessä (Akukon 170920-01, 25.9.2017), jonka perusteella julkisivuille on kaavaratkaisussa määritetty ääneneristävyuden vähimmäisvaatimukset. Kaavaratkaisussa asunnot eivät saa avautua yksinomaan niille julkisivuille, joille on annettu ääneneristävyysmääräys. Rakennusmassa suojaa piha-aluetta liikennemelulta niin, että päiväajan melutaso on suurimmassa osassa pihaa 50–55 dB. Asunnoissa on oltava koneellinen ilmanvaihto ja tuloilman sisäänottoa ei saa sijoittaa niille julkisivuille, joille on annettu ääneneristävyysmääräys.

Ilmastonmuutos ja vihertehokkuus

Kaavaratkaisun mukaan pihakannesta tulee olla kasvullista alaa vähintään 25 %, tontilla sijaitseva avokallio tulee säilyttää ja maanvaraiselle pihan osalle tulee istuttaa vähintään yksi suurikokoinen puu. Kylmissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennustyömaan aikaisten räjäytys- ja louhintatöiden valvontaan ja töistä ympäröiville kiinteistöille mahdollisesti aiheutuviin vahinkoihin, työmaaliikenteen järjestämiseen, sekä uuden päiväkotiyksikön sijoittamiseen tontille.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen aikaiset haitat huomioidaan ja pyritään minimoimaan kaavaratkaisussa ja tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Kaupunki tarkastelee uusien päiväkoti- ja koulutilojen rakentamista alueellisesti ja tulevaisuuden tilatarpeisiin varaudutaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakentamisen aikaiset haitat

Mielipiteessä huomautetaan, että rakentamisen aiheuttamia räjäytys- ja louhintatöitä tulee valvoa huolellisesti, räjäytysten voimakkuuksia mitata kiinteistökohtaisesti ja työmaaliikenne järjestää siten, että raskas ajoneuvoliikenne ei yllä Meripuistotiellä kohtuuttomaksi.

Vastine

Kaikissa rakentamishankkeissa edellytetään tarkka työmaasuunnitelma rakennuslupavaiheessa. Työmaasuunnitelmassa on esitettävä mm. miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön, rakennuksiin ja maanalaisiin rakenteisiin minimoidaan. Työmaasuunnitelmassa esitetään miten kulkuyhteydet, ajoyhteydet ja pelastusreitit järjestetään työmaan aikana. Naapureita kuullaan rakennusluvan yhteydessä. Lisäksi kaavaratkaisussa on määräys ”Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille. Metron liikennöinnille ei saa aiheutua häiriötä.”

Päiväkotiyksikön sijoittaminen tontille

Mielipiteessä ehdotetaan, että tontille voisi sijoittaa suomenkielisen päiväkotiyksikön sillä perusteella, että Lauttasaarella on pulaa päiväkotipaikoista.

Vastine

Kaupunki on tehnyt Lauttasaaren alueella palveluverkkotarkastelua. Osoitteeseen Vattuniemenkuja 4 suunnitellaan n. 600 oppilaan ala-aste ja 220 lapsen päiväkotitiloja. Tilat saadaan käyttöön arviolta vuonna 2020, mikäli hankkeeseen ei tule viivästyksiä. Alustavia suunnitelmia on olemassa myös lisätiloille tilatarpeen kasvaessa tulevaisuudessa entisestään.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.4.–28.5.2018

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat ravintolatoiminnan mahdollistamiseen liiketiloissa, ulokeparvekkeiden kannattamiseen maasta ja siihen liittyvään epäselvyyteen valmisteluaineistossa, liiketi-

lojen näyteikkunoihin, maantasokerroksen umpinaisuuteen rakennuksen länsipäädystä, tontin länsikulman istuttamiseen, rakennuksen katotuotoon sekä Lauttasaarentien varressa tontin pohjoispuolella sijaitsevien vaahteroiden säilyttämiseen elinvoimaisena uuden maanalaisen pysäköintilaitoksen läheisyydessä.

Vastineet aihepiireittäin

Yleistä

Muistutuksessa viitataan Siren arkkitehdit Oy:n laatimaan kaavan valmisteluaineistoon, joka on ollut nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 15.5.-5.6.2017. Edelleen kehitetty Siren arkkitehtien laatima viitesuunnitelma-aineisto (päivätty 23.2.2018) on ollut nähtävillä kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana 27.4.-28.5.2018 kaava-selostuksen liitteenä. Vastineissa viitataan jälkimmäiseen materiaaliin.

Ravintolatoiminnan mahdollistaminen liiketiloissa

Kaavaratkaisu ei estä ravintolatoimintaa liiketiloissa. Kaavaratkaisussa ei ole pidetty välttämättömänä velvoittaa ravintolatoiminnan tarvitseman talotekniikan rakentamista liiketiloihin, koska tontin lähistöllä sijaitsee kohtalaisesti ravintoloita ja viitesuunnitelmassa esitetyt liiketilat ovat pieniä. Rakennuttaja päättää tilojen varustelusta ennen toteutukseen ryhtymistä.

Ulokeparvekkeiden kannattaminen maasta ja liiketilojen näyteikkunat

Kaavaratkaisussa kielletään ulokeparvekkeiden kannattaminen maasta. Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Parvekemääräykseen on lisätty lause: "Lauttasaarentien puolella tulee parvekkeet rakentaa kokonaisuudessaan sisäänvedettyinä." Viitesuunnitelmassa kaikki parvekkeet sijaitsevat rakennuksen pihan puoleisella eteläjulkisivulla ja länsipäädystä. Lauttasaarentien puolelle ei ole esitetty parvekkeita eikä liiketilojen näyteikkunoita ole vedetty sisään muusta julkisivusta. Kaavaratkaisussa edellytetään, että rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavat liike-, toimisto- tai julkiset palvelutilat avautuvat Lauttasaarentielle. Näyteikkunoiden sijoittamista rakennuksen länsipäädystä ei ole kielletty.

Tontin länsikulma

Kaavaratkaisussa määrätään istutettaviksi kaikki tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina. Tontin länsikulmaan jäävä kolmion muotoinen tyhjä alue on pelastustien mitoituksen vuoksi hyvin pieni, eikä tarjoa hyviä edellytyksiä puille tai terassille, mikäli uudisrakennus rakennetaan lähelle rakennusalan länsireunaa. Lyhyemmällä

rakennusmassalla tontin kulmaan on mahdollista sijoittaa terassi tai istuttaa puita.

Rakennuksen kattomuoto

Lauttasaarentie 8:n välittömässä läheisyydessä sijaitsee sekä harjattu tasakattoisia rakennuksia eri vuosikymmeniltä. Uudisrakennuksen räystäslinja on pyritty sovittamaan viereiseen, osoitteessa Lauttasaarentie 6 sijaitsevaan rakennukseen vetämällä ylintä kerrosta sisään alempien kerrosten julkisivulinjasta. Uudisrakennuksen 5. kerroksen räystäskorko (n.+22,8) vastaa paikalla nykyisin sijaitsevan purettavan toimistorakennuksen räystäskorkoa ja 6. kerroksen räystäskorko (n.+25,8) jää hieman purettavan rakennuksen harjakoron alapuolelle.

Maanalaiset tilat ja Lauttasaarentien varressa sijaitsevien vaahterojen säilyttäminen

Kaavaratkaisussa esitetty kannenalainen pysäköintilaitos ja rakennuksen kellaritilat sijoittuvat kokonaisuudessaan tontille. Lauttasaarentien jalkakäytävän alle ei rakenneta uusia maanalaisia tiloja. Asemakaavaehdotuksessa määrätään lisäksi, että ”louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille. Metron liikennöinnille ei saa aiheutua häiriötä.”

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat punatiilen käytön mahdollistamiseen julkisivumateriaalina sekä aluetta palveleviin vesijohtoihin ja viemäreihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Vastineet lausuntoihin

Kaupunginmuseon lausunnon johdosta julkisivumateriaaleja koskevaa määräystä on muutettu niin, että kaavaratkaisu mahdollistaa muuratun pinnan päälle tehdyn vaalean rappauksen lisäksi myös puhtaaksi muuratun punatiilen pääasiallisena julkisivumateriaalina.

Muut kaavaehdotuksesta saadut lausunnot eivät edellytä vastineita, koska ne ovat kaavaehdotusta puoltavia eikä niissä ilmene sellaisia asioita, jotka antavat aiheutta tehdä muutoksia kaavaehdotukseen.
