

## **VUOROVAIKUTUSRAPORTTI**

Puotilan ostarin asemakaavan muutos (nro 12595)

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin haltijan hakemuksesta



### OAS

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



### Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle elo-syyskuussa 2019
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat)
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hel.fi/kaavakuulutukset](http://www.hel.fi/kaavakuulutukset)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



### Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

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

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

### Vastineet viranomaisten kannanottoihin

#### Vastine HSY:n kannanottoon

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

#### Vastine kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan / kaupunginmuseon kannanottoon

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

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

---

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

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

Kaavaselostukseen on liitetty rakennushistoriaselvitys kohteesta.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

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

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl.

### **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

#### **Rakentamisen tehokkuus, massoittelu ja korkeus**

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

---

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

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

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

### **Ostarin purkaminen**

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

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

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

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

Kaavaselostukseen on liitetty rakennushistoriaselvitys kohteesta

### **Liiketilojen määrä ja nykyisten yritysten jatko kohteessa**

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen kaltaisen liiketoiminnan jatkumisen ostarin tontilla. Liiketilojen määrä vähenee nykyisestä noin 500 k-m<sup>2</sup>, mutta toisaalta toiminta voi jatkua uusissa, teknisesti moderneissa ja nykyisiä avarammissa tiloissa. Kaavalla ei voi kuitenkaan vaikuttaa siihen kenelle tiloja tullaan vuokraamaan ja minkälaista liiketoimintaa niissä harjoitetaan. Todennäköinen kohteen toteuttaja on neuvotellut nykyisten osakkaiden kanssa ja on laatinut esisopimuksia.

### **Asuntojen keskikoko, asuntojen hallintamuodot**

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

### **Tontin varaukseen liittyvän vuorovaikutuksen puute**

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

## **Aukion ja Rättärintien luonne, katuvihreän määrä, terassit**

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

## **Julkisivumateriaalien laadukkuus**

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

## **Huoltotaskun liikenteellinen turvallisuus**

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

## **Klaavuntien ja Rusthollarintien risteyksen turvallisuus**

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

## **Pysäköinti**

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

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

### **Alueen asukkaille yhteistila kohteeseen**

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.9.–17.10.2019

### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa ja kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat nykyisen ostarin purkamiseen, uudisrakennusten korkeuteen, massoiteluun ja arkkitehtoniseen ilmeeseen, pysäköintiratkaisuun, asuntojakaumaan ja asukastiloihin. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapuneessa kirjeessä liitteenä oli vaihtoehtoinen rakennussuunnitelma ostarin tontille.

### **Vastineet aihepiireittäin**

#### **Ostarin purkaminen**

Ks. tässä vuorovaikutusraportissa edellä samasta aiheesta annettu vastine (osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta annetut mielipiteet). Kaavaselistusta on täydennetty kulttuuriperintöön liittyvien lähtökohtien, kaavaratkaisujen ja niiden perusteluiden kuvauksen osalta. Kaavaratkaisua ei tältä osin ole muutettu.

#### **Rakentamisen tehokkuus, massoitelu, korkeus ja julkisivuarkkitehtuuri**

Nykyinen yksikerroksinen ostarirakennus – kaupunginosan toiminnallinen ja mielikuvallinen keskipiste – luo kaupunkikuvallisen korosteen mataluudellaan. Täydennysrakennettaessa tonttia siten, että myös nykyisiä toimintoja säilytetään, tämä tehokeino ei ole käytettävissä. Huomioon on otettava tärkeä tavoite liiketilojen riittävästä määrästä, joka

---



käytännössä väistämättä johtaa kerroskorkeudeltaan korkeaan jalustakerrokseen, jonka päälle muut toiminnot sijoittuvat. Kaavaratkaisu perustuu rakentamisen tehokkuuteen ja korkeuteen, joka poikkeaa tontin nykytilanteesta ja 1960-luvulla rakennetusta naapurustosta. Rakentamisen määrää on perusteltu laajemmin kaavaselostuksessa sekä tässä vuorovaikutusraportissa edellä annetuissa vastineissa (osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta annetut mielipiteet). Rakennusten korkeudet ja suhde katutilaan vastaavat 2000-luvulla rakennettua naapurustoa ostarin tontin pohjois- ja itäpuolella lukuun ottamatta 8-kerroksista osuutta, jonka perusteena on luoda kaupunkikuvallinen koroste Rusthollarintien puistoakselin päähän. Toisaalta rakennusalueen nykyistä suurempi sisäänveto Rusthollarintiestä, edusaukio sekä uudet puuistutukset edesauttavat uudisrakennuksen kaupunkikuvallista sovittautumista Rusthollarintien miljööseen. Massoitelun etelään avautuva U-muoto (liiketilajalustan päällä) toistaa Klauvuntien varrella olevien 1960-luvulla rakennettujen asuintalojen pohjamuotoa.

Ulkoarkkitehtuuria arvioitaessa on syytä huomioida, että kaavaa varten tehdyt viitesuunnitelmat ovat alustavia luonnoksia. Uudisrakentamisen tarkemmat kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset ratkaisut tehdään toteutusvaiheessa ja niitä arvioidaan rakennuslupaa haettaessa. Suunnittelijat ja myös rakennuttaja saattavat vaihtua toteutusvaiheessa.

Kaavassa on kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä, jotka ohjaavat sopeuttamaan uudisrakentaminen materiaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöönsä sekä säilyttämään katutason pääosiltaan nykyisenkaltaisina näyteikkunajulkisivuina.

### **Pysäköinti maan alle**

Maanalaista pysäköintiä tutkittiin hankkeen alkuvaiheessa. Maanalaisen ratkaisun teknillistaloudelliset haasteet todettiin kuitenkin liian suuriksi. Maanalaisten tilojen rakentamisedellytyksiä heikentää merkittävästi kohteen maaperä- ja pohjavesiolosuhteet ja läheisten 1960-luvulla rakennettujen talojen puupaaluperustukset, joita on suojeltava pohjaveden virtausten ja tason muutoksilta.

### **Asuntojen keskikoko ja hallintamuodot**

Ostarin tontti on kaupungin omistuksessa, joten vakiintuneen tavan mukaan asemakaavan sijasta mm. asuntojakaumaan tullaan ottamaan kantaa tontin luovutuksen yhteydessä. Tontin varausehdoissa todetaan, että *"Kohteen suunniteltavasta asuinrakennusoikeudesta noin 30 % tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona. Varauksensaaja voi hankkia kumppanin välimuodon tuotannon toteuttamiseen. Hankkeen*

*asuinrakennusoikeudesta noin 70 % (vähintään 6500 k-m<sup>2</sup>) voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena asuntotuotantona. Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omalle tontille. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.”*

Perheasuntojen osuutta tullaan tarkastelemaan kaavoitettaessa Puotilan alueelle lisää täydennysrakentamista. Kun kaavam muutoksen kohteena on Puotilan ostarin tapaan kaupungin omistuksessa oleva tontti, hallintamuodoista ja asuntojen keskikoosta tai tyypeistä sovitaan tontinluovutuksen yhteydessä. Kun kyseessä on yksityisomistuksessa oleva tontti, asuntojen keskikoosta tai tyypeistä voidaan antaa kaavamääräyksiä.

### **Puotilan alueen asukkaille kokoontumistila**

Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys: ”Asukkaiden yhteistiloja saa käyttää väliaikaisesti myös ulos vuokrattavina kokoontumistiloina.” Toisin sanoen kaavalla mahdollistetaan kohteeseen joka tapauksessa rakennettavien kerhotilojen käyttö myös muiden käyttäjäryhmien kokoontumiseen. Aiheesta voidaan antaa lisäksi ehtoja tontinluovutuksen yhteydessä. Kaavallisen veloitteen asettamista ei nähdä tarkoituksen mukaisena, sillä vastaavanlaiseen käyttöön voitaisiin ottaa kohteesta myös jokin liiketila tai tällainen alueen asukkaiden kokoontumistilaksi sopiva (tai sopivampi) tila saattaa syntyä myös toisaalle alueella kuten suunnitteilla olevaan Puotilan ala-asteen rakennukseen.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puuistutusten sijaintiin, puuttuviin johtokarttoihin, ostarin tontin läpi linjatun johtokujaan, kulttuuriympäristön huomioimiseen ja uudisrakennusten korkeuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

## Vastineet lausuntoihin

### Vastine Helen Oy:n lausuntoon

Rusthollarintielle kaavassa esitetyt puuistutukset saattavat aiheuttaa vähäisiä muutoksia Rusthollarintien kaukolämpöputkistolle, mikä tarkentuu yksityiskohtaisessa katusuunnittelussa. Johtosiirtojen kustannuksia on arvioitu kaavaselostuksessa (yhdyskuntataloudelliset vaikutukset). Kaavassa ei ole määrätty puuistutuksia Rättärinpolulle. Myös Rättärinpolun osalta järjestelyt tarkentuvat katusuunnittelussa.

### Vastine HSY:n lausuntoon

Tontilla 45205/8 sijaitsevaa hulevesiviemärin johtokujaa on jatkettu tontilla olevan yleiselle jalankululle varatun alueen osan poikki sekä jatkettu LPA-1 tontin poikki. Johtokuva on päivitetty 6 metrin levyiseksi. Johtokujan sanallista määräystä on täydennetty rakenteita ja istutamista koskevalla virkkeellä. Kaava ei aiheuta vesihuoltoon kohdistuvia muutoksia tontilla 45205/11, joten siltä osin ei ole kaavallista ohjaustarvetta. Kaavakartta ja kaavaselostus sisältävät tarpeellisen kuvauksen olevan kunnallistekniikan säästämisestä ja uudelleen rakentamisesta sekä kaavatalouskustannusten arvioinnin, joten vesihuoltokartta kaavaselostuksen liitteenä ei ole tarpeellinen.

### Vastine kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan / kaupunginmuseon kannanottoon

Nykyinen yksikerroksinen ostarirakennus – kaupunginosan toiminnallinen ja mielikuvallinen keskipiste – luo kaupunkikuvallisen korosteen mataluudellaan. Täydennysrakennettaessa tonttia siten, että myös nykyisiä toimintoja säilytetään, tämä tehokeino ei ole käytettävissä. Huomioon on otettava tärkeä tavoite liiketilojen riittävästä määrästä, joka käytännössä väistämättä johtaa kerroskorkeudeltaan korkeaan jalustakerrokseen, jonka päälle muut toiminnot sijoittuvat. Kaavaratkaisu perustuu rakentamisen tehokkuuteen ja korkeuteen, joka poikkeaa tontin nykytilanteesta ja 1960-luvulla rakennetusta naapurustosta. Rakentamisen määrää on perusteltu laajemmin kaavaselostuksessa sekä tässä vuorovaikutusraportissa edellä annetuissa vastineissa. Rakennusten korkeudet ja suhde katutilaan vastaavat 2000-luvulla rakennettua naapurustoa ostarin tontin pohjois- ja itäpuolella lukuun ottamatta 8-kerroksista osuutta, jonka perusteena on luoda kaupunkikuvallinen koroste Rusthollarintien puistoakselin päähän. Toisaalta rakennusalueen nykyistä suurempi sisäänveto Rusthollarintiestä, edusaukio sekä uudet puuistutukset edesauttavat uudisrakennuksen kaupunkikuvallista sovitautumista Rusthollarintien miljööseen. Massoittelemme etelään avautuva U-muoto (liiketilajalustan päällä) toistaa Klaavuntien varrella olevien 1960-luvulla rakennettujen asuintalojen pohjamuotoa.

Kaavassa on kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä, jotka ohjaavat sopeuttamaan uudisrakentaminen materiaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöönsä sekä säilyttämään katutasen pääosiltaan nykyisenkaltaisina näyteikkunajulkisivuina.

Kaavaselostusta on täydennetty kulttuuriperintöön liittyvien lähtökoh-  
tien, kaavaratkaisujen ja niiden perusteluiden kuvauksen osalta.

---