

Vuorovaikutusraportti

Isokaari 24, 26 ja 28 asemakaavan muutos

Päiväty 5.6.2023, täydennetty 12.12.2023

Diaarinumero HEL 2022-002858

Hankenumero 6784_1

Asemakaavakartta nro 12844

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana 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 2022 tonttien omistajien hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 24.10.–11.11.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Laut-tasaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä 2023
- 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.

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 24.10.–11.11.2022

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseen ja olemassa olevan rakennuskannan säilyttämiseen. Kaupunginmuseo ei tule esittämään rakennusten asemakaavallista suojelua. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudet rakennukset sovitetaan huolellisesti Isokaaren eteläreunan 1950-luvun kerrostalojen jatkoksi. Olemassa olevien rakennusten säilyttämistä ei voida huomioida kaavaratkaisun tavoitteiden puitteissa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaavaratkaisun laatimisessa on kiinnitetty erityistä huomiota siihen, että uudisrakennukset sopivat luontevasti viereisten 1950-luvun kerrostalojen rivistön jatkoksi. Suunnitellut lamellitalot sijoittuvat tonteille niin, että niiden päädyt osoittavat Isokaarelle. Harjakattoiset talot ovat 5-kerroksisia, mutta ylin kerros sijaitsee osittain katon lappeiden alla ja on kooltaan enintään $\frac{3}{4}$ suurimman kerroksen kerrosalasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtävillä olleessa viitesuunnitelmaversiossa oli ilmoitettu rakennusten korkeudeksi neljä ja puoli kerrosta, mutta suunnitelmia on sen jälkeen kehitetty. Muutoksella ei kuitenkaan ole vaikutusta rakennuksen korkeuteen. Harja- ja räystäskorkeudet sekä kattokulma vastaavat suunnilleen viereisiä kerrostaloja. Julkisivut tulee rapata 1950-luvun taloihin sopivilla väreillä. Pihat ovat alueelle tyypilliseen tapaan avoimia ja niiden vehreydestä huolehditaan mm. viherkerroinmääräyksellä ja määrämällä puita istutettavaksi maanvaraisille pihojen osille.

Kaavaratkaisua on valmisteltu yksityisen maanomistajan teettämän viitesuunnitelman pohjalta. Kaavoitus on ohjannut viitesuunnitelmaa niin, että siinä huomioidaan alueen erityispiirteet ja arvot mahdollisimman hyvin. Kaavamuutoksen kohteena olevat tontit ovat hyvä esimerkki hankkeesta, joka täytyy sovittaa ympäristöön erittäin huolellisesti. Tämä vaatii melko tarkkojakin kaavamääräyksiä, joilla varmistetaan laadukas lopputulos. Kaavaratkaisu, joka mahdollistaisi myös nykyisten rakennusten säilyttämisen, olisi kestävän kehityksen näkökulmasta

kannatettava, mutta ei kaavan muiden tavoitteiden kannalta mahdollinen. Purkamisen kompensoimiseksi hanketta on pyydetty selvittämään purkamisesta aiheutuvaa hiilijalanjälkeä ja keinoja sen kompensoimiseksi. Näiden asioiden osalta vaikutusten arviointia tarkennetaan vielä tarkistetussa kaavaehdotuksessa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen tehokkuuteen, rakennusten korkeuteen ja sijoitteluun, pihoihin, pihakansiin ja kasvillisuuteen, huleveisiin, liiketilaan ja Rixi-baariin, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä työmaavaiheen häiriöihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että pihakannen alaisia pysäköintilaitoksia on siirretty kohti Isokaarta ja tonttien eteläosaan saatu enemmän maanvaraista pihaa. Isokaari 24:ään suunniteltua rakennusta on siirretty kauemmas Takaniementiestä. Kaikkia rakennuksia on siirretty hieman niin, että päädyt lomittuvat eteläisten naapurirakennusten kanssa. Kaikki piharakennukset on poistettu tonteilta. On laadittu pihasuunnitelma, jossa on tarkasteltu myös hulevesien hallintaa. Ajoneuvoliittymä on poistettu Isokaarelta niin, että molempiin pysäköintilaitoksiin ajetaan Takaniementieltä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 23 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakentamisen tehokkuus

Suunnitelmien mukaista rakentamista pidettiin liian tehokkaana. Ehdotettiin, että hieman yleiskaavan maksimitehokkuutta alhaisemmalla tehokkuudella päästäisiin ympäristön kannalta parempaan lopputulokseen, esimerkiksi rakentamalla vain kaksi uutta kerrostaloa tai pienempiä rakennuksia. Tehokkuutta ei myöskään pidetty eteläisten naapuritonttien näkökulmasta yhdenvertaisena. Ehdotettiin, että koko kortteli kaavoitettaisiin yhtenä kokonaisuutena ja kaikille tonteille tulisi myöntää saman verran lisärakennusoikeutta. Nykyisten rakennusten purkamista pidettiin perusteettomana.

Vastine

Tonteille on suunniteltu rakentamista tonttitehokkuudella 1,2 joka on yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa puhutaan korttelitehokkuudesta, joka A3-alueelle on määritelty välille 0,4–1,2. Nykyisin korttelin 31089 kaikkien tonttien kaavan mukainen tonttitehokkuus on 0,4, joka on siis myös koko korttelin kaavan mukainen tehokkuus. Jos korttelin tonttien 5–7 tonttitehokkuus nostetaan 1,2:een, tulee koko korttelin tehokkuudeksi noin 0,8 joka on yleiskaavan haarukan puolivälissä.

Kaupungin strategisena tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoa täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta, etenkin hyvien julkisen liikenteen yhteyksien lähellä. Isokaari 24, 26 ja 28 tontit sijaitsevat kohtuullisen lähellä metroasemaa ja bussit kulkevat Isokaarella. Kaavamuutoksen yhteydessä punnitaan näitä tavoitteita mm. suhteessa kaupunkikuvaan, kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja luontoon. Asemakaavoituksen tehtävänä on tulkita yleiskaavaa ja määritellä, millainen tehokkuus mihinkin kohtaan kaupunkirakenteessa sopii. Isokaari 24, 26 ja 28 tapauksessa on päädytty siihen, että nykyistä tehokkaampi rakentaminen tonteilla on kaupunkikuvallisesti perusteltua. Isokaari on Lauttasaaren lounaisosan pääkatu, jonka vartta Särkiniementien risteyksestä Lauttasaaren yhteiskoululle reunustavat 4–5-kerroksiset asuinkerrostalot. Uusilla rakennuksilla jatketaan kerrostalojen rivistöä Isokaaren eteläreunalla yhtä pitkälle, kuin mihin ne kadun vastakkaisella puolella ulottuvat.

Samaan harkintaan liittyy myös kysymys eteläisten naapuritonttien mahdollisesta lisärakentamisesta. Isokaarelta etelään mentäessä katu- ja rakennusten mittakaava muuttuu pienemmäksi, eikä samanlaisen kerrostalojen rakentaminen ole kaupunkikuvallisesti yhtä perusteltua. Kysymykseen on kuitenkin vaikea antaa tyhjentävää vastausta ilman laajempaa alueellista tarkastelua (suunnitteluperiaatteet) tai tarkempia tontti- tai hankekohtaisia suunnitelmia, joita kaavamuutoksesta neuvoteltaessa tarvitaan. Asemakaavaa muutetaan yksityisellä maalla ainoastaan tontin omistajan hakemuksesta.

Kaupunkisuunnittelu ei aina ole yksittäisten tontinomistajien näkökulmasta tasapuolista. Suunnittelussa täytyy tehdä vaikeita valintoja erilaisten ja usein keskenään ristiriitaisten tavoitteiden välillä.

Isokaari 24, 26 ja 28 kaavamuutokseen kuuluu kolme tonttia, joilla on nykyisin kolme erillistä asuinrakennusta. Siksi on päädytty ratkaisuun, jossa tonteille rakennetaan kolme uutta asuinkerrostaloa purettavien talojen tilalle. Näin tonttitehokkuus 1,2 saadaan toteutettua ilman, että rakennuksista tulee ympäristöön nähden liian korkeita tai paksurunkoisia. Sellaista kaavaa ei myöskään kannata tehdä, joka ei kaikkine kaupunkikuvaa parantavine laatuvaatimuksineen (esim. maanalainen pysäköinti) ole taloudellisesti toteutuskelpoinen.

Rakennusten korkeus

Suunniteltuja rakennuksia pidettiin liian korkeina. Harja- ja räystäskorot toivottiin merkittäväksi kaavaan, jotta uudet rakennukset eivät nousisi naapuritaloja korkeammiksi.

Vastine

Suunnitellut rakennukset ovat 5-kerroksisia, mutta ylimmän kerroksen laajuutta rajoitetaan niin, että se saa olla enintään $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli

rakennusten korkeudeksi kerrottu 4 ½ (neljä ja puoli) kerrosta eli ylimmän kerroksen laajuus on suunnittelun edetessä hieman kasvanut. Muutos ei ole kuitenkaan vaikuttanut rakennusten korkeuteen. Ylin kerros sijoitetaan osittain harjakaton lappeiden alle, jolloin rakennusten korkeus saadaan pidettyä maltillisena ja lähellä viereisiä Isokaaren eteläreunan taloja. Kadun korkeusasema kuitenkin nousee kohti Lauttasaaren yhteiskoulua, jolloin myös rakennusten kattojen korkeusasemat nousevat maaston mukana. Rakennusten harjakorko ja kattokulma määritellään kaavassa. Viitesuunnitelmaan nähden lukuihin annetaan kuitenkin hieman joustoa, jotta rakennuslupavaiheen tarkemmassa rakenteiden suunnittelussa ja mitoituksessa ei jouduta ongelmiin. Rakennusten korkeus ja kattokulma määritellään kuitenkin niin, että ne eivät oleellisesti poikkea ympäristöstä.

Rakennusten sijoittelu

Rakennusten välejä pidettiin liian kapeina verrattuna Isokaaren eteläpuolen muihin kerrostaloihin. Toivottiin, että rakennukset sijoitettaisiin kauemmas eteläisistä naapuritonteista ja lisäksi niin, että rakennukset eivät olisi kohdakkain eteläisten naapuritalojen kanssa. Takaniementiestä pelättiin tulevan liian ahdas ja Isokaari 24:n kritisoitiin varjostavan Isokaari 22:ta. Toivottiin, että nykyisten rakennusten etäisyys Isokaarelle säilytettäisiin. Ulkoiluvälinevarastot haluttiin poistaa tonttien etelärajalta.

Vastine

Nykyiset Isokaaren eteläreunan kerrostalot kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsevat kadun puolella keskimäärin 32 metrin päässä toisistaan. Uusien rakennusten väliksi tulisi n. 24 metriä tontilla ja 21 metriä Isokaari 22 ja 24 välillä. Täydennysrakentamisen tonttitehokkuus 1,2 on yleiskaavan mukainen ja vastaa kaupungin tavoitteisiin täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Isokaaren eteläreunan tonteilla kaavamuutosalueen itäpuolella, välillä Isokaari 2–22, on kaavan mukaisten tonttitehokkuuksien vaihteluväli 0,8–1,5. Keskimäärin se on noin 1,1. Täydennysrakentaminen tonttitehokkuudella 1,2 ei ole ylimitoitettua. Vaikka uusien rakennusten suunnittelussa pyritään monin tavoin kunnioittamaan ympäröivää rakennuskantaa, on kyseessä kuitenkin uusi ajallinen ja kaupunkikuvallinen kerrostuma.

Mielipiteiden johdosta Isokaari 24:ään suunniteltua rakennusta on siirretty kauemmas Isokaari 22:sta. Rakennusten väli on päivitettyssä suunnitelmassa pienimmillään noin 21 metriä. Vertailun vuoksi Hakolahdentie 25 ja 27:ssä sijaitsevien rakennusten väli on pienimmillään 19 metriä, vaikkakin rakennukset ovat matalampia. Viitesuunnitelman varjostustutkielma osoittaa, että Isokaari 24:ään suunniteltu rakennus alkaa varjostaa Isokaari 22:n länsijulkisivua vasta myöhään iltapäivällä.

Samalla kaikkia rakennuksia on siirretty kohti luodetta, jotta päädyt liittymäisivät eteläisten naapurirakennusten kanssa. Uusien rakennusten

on suunniteltu tulevan 4,5 metrin päähän tonttien eteläraajasta ja pohjoisessa n. 2,7 metrin päähän Isokaaren jalkakäytävään rajoittuvasta tontin reunasta. Mitat vastaavat suunnilleen Takaniementien itäpuolella olevia Isokaaren eteläpuolisia tontteja. Rakennuksia ei ole siirretty kauemmas tonttien eteläraajasta tai Isokaaresta. Naapuritontteja suurempi sisennys isokaaren puolella näyttäisi kaupunkikuvassa oudolta.

Erilliset piharakennukset ja -katokset on poistettu suunnitelmasta kokonaan. Ulkoiluvälinevarastot ja muut aputilat sijoitetaan asuinrakennusten maantaso- tai kellarikerrokseen.

Pihat, pihakannet ja kasvillisuus

Toivottiin, että alueen ominaispiirteet, kuten vihreä ympäristö, avoimet nurmipihat ja suuret puut voitaisiin säilyttää. Oltiin huolestuneita siitä, että rakennushanke muuttaa pysyvästi alueen maisemaa, viihtyisyyttä ja vetovoimaa, koska tonteilta joudutaan kaatamaan runsaasti puita. Toivottiin, että maanvaraisilla pihan osilla voitaisiin säilyttää nykyiset puut ja istuttaa uusia puita rakentamisen aikana kaadettujen tilalle, myös pihakannelle. Isokaaren varren omenapuiden haluttiin myös säilyvän. Pihakansien ei haluttu korottavan maanpintaa suhteessa nykytilanteeseen ja eteläpuolisten tonttien pihoihin. Pihakannen muodostama korkeusero eteläisten naapuritonttien puolella pidettiin huonona.

Vastine

Viitesuunnitelmaa on mielipiteiden johdosta muutettu pihojen osalta niin, että pihakannen alaisia pysäköintitiloja on siirretty kohti Isokaarta, jotta pihojen eteläosaan jää enemmän maanvaraista pihaa. Maaston muodosta ja pihakansista syntyvä korkeusero luiskataan kohti tonttien eteläreunaa, jossa kulkeva sisäinen ajo/huoltoreitti on samassa tasossa tai jopa hieman alempana, kuin eteläiset naapuritontit. Isokaaren puolella pihat ovat kadun tasossa.

Viitesuunnitelmaan on lisätty maisema-arkkitehdin tekemä pihasuunnitelma. Puustoa joudutaan rakentamisen takia kaatamaan tonteilta. Olemassa olevia koivuja Takaniementien ja Isokaaren reunassa pyritään säilyttämään, mutta koska olosuhteet muuttuvat rakentamisen myötä, on mahdollista, että puut eivät selviydy esimerkiksi kuivumisen takia. Pihoille tulee kuitenkin istuttaa uusia maanvaraisia puita ja pensaita. Tonteilla tulee olla yhteensä vähintään 10 suurikokoiseksi kasvavaa maanvaraista puuta. Pihat on muutenkin kunnostettava vihreiksi leikki- ja oleskelualueiksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttämällä. Tässä auttaa myös viherkerroinmääräys, joka määrittää pihojen vihertehokkuuden tavoitetaso, mutta antaa vapauksia keinojen suhteen. Pihat säilyvät avoimina, eikä niitä saa aidata muuten kuin eteläpuolisia naapuritontteja vastaan.

Isokaaren varren omenapuut eivät sijaitse kaavamuutoksen alueella, mutta niiden säilyttäminen on erittäin tärkeää. Kaavassa määrätään,

että rakentaminen ei saa aiheuttaa vaurioita kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville puille eikä heikentää niiden kasvuolosuhteita.

Hulevedet

Pidettiin tärkeänä, että hulevesiä saadaan viivytettyä ja imeytettyä tontilla vähintään nykytilanteen verran. Toivottiin perustason suunnitelmia hulevesien hallinnasta. Pelättiin naapureille veden hallinnan takia aiheutuvia riskejä. Toivottiin kaavamääräystä rakennusten ja kansien enimmäispeittoalasta tonteilla.

Vastine

Viitesuunnitelmaan on lisätty hulevesien hallinnan perusratkaisu tonteilla. Hulevedet ohjataan maanalaisen viivytysputken kautta hulevesijärjestelmään. Tontin keskiosasta tulvareitti ohjautuu pohjoiseen Isokaarelle ja etelään tontin huoltoreitille. Kaavaan on lisätty määräys, että hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää. Pihakansien rajat ja rakennusalat kaavassa ovat sitovia merkintöjä, joita ei saa ylittää. Merkinnät varmistavat, että tonteille jää maanvaraista pihaa, vaikka peittoalaa ei kaavassa ilmoiteta.

Liiketila ja Rixi-baari

Isokaari 24:ssä nykyisin sijaitsevan Rixi-baarin ja sen puutarhamaisen terassin toivottiin säilyvän. Liiketiloja toivottiin Isokaari 24:n lisäksi myös muiden rakennusten päätyihin. Liiketilat toivottiin varusteltavan niin, että ne mahdollistavat ravintolatoiminnan.

Vastine

Isokaari 24:n tontille Isokaaren varteen määrätään rakennettavaksi vähintään 80 m² kokoinen liiketila. Yksi liiketila, joka on suunnilleen samankokoinen ja samalla paikalla kuin nykyinen liiketila, on katsottu perustelluksi ja riittäväksi. Vaikka liiketilat elävöittävät kaupunkia, ei ole myöskään tarkoituksenmukaista kaavoittaa liikaa liiketilaa, joka pahimassa tapauksessa jää tyhjilleen. Isokaari 24:n liiketila tulee varustaa rasvanerotelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Lisäksi Isokaaren varteen ja osittain pihan puolelle on merkitty liiketilan ulkoalueeksi (terassiksi) varattu alue. Terassi ei voi tosin olla yhtä suuri kuin nykyisin. Kaavaratkaisu siis luo edellytykset ravintolatoiminnalle Isokaari 24:ssä jatkossakin, mutta kaavassa ei voida määrätä liiketilan toiminnan luonteesta tai toimijasta tarkemmin. Kiinteistö on yksityisomistuksessa ja sen omistajalla on vapaus valita liiketilaan haluamansa toimija.

Liikenne ja pysäköinti

Isokaarelle ehdotettua tonttiliittymää pidettiin huonona mm. turvallisuuden kannalta. Takaniementietä pidettiin liittymälle parempana vaihtoeh-

tona. Rakentamisen pelättiin aiheuttavan Isokaarelle ruuhkia. Myös jätehuoltoa Isokaaren kautta pidettiin huonona ratkaisuna. Autopaikkoja ehdotettiin sijoitettavaksi ainoastaan talojen alle ja pihakannet haluttiin sallia myös muilla tonteilla tulevissa kaavamuutoksissa.

Vastine

Isokaarelle ehdotettu tonttiliittymä on mielipiteiden johdosta poistettu. Kaikille tonteille yhteinen liittymä järjestetään Takaniementieltä, Iso-kaari 24:n nykyisen tonttiliittymän kohdalta. Tonttien eteläreunaan tulee ajoyhteys, jonka kautta ajetaan kahteen erilliseen pysäköintilaitokseen. Ajoyhteys on korkeusasemaltaan selvästi alempana kuin Iso-kaari, jolloin myöskään pysäköintilaitoksiin johtavista ajorampeista ei muodostu yhtä pitkiä kuin Isokaaren puolelta. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle rakennusten väliin. Pysäköintilaitoksia on siirretty lähemmäs Iso-kaarta niin, että tonttien eteläosaan jää aiemman vaiheen suunnitelmaa enemmän maanvaraista pihaa, joka luiskataan kohti tonttien etelärajaa.

Autopaikkojen sijoittaminen pihakannen alle on tiiviissä kaupunkiympäristössä paras ratkaisu, koska autot eivät silloin vie tilaa pihamaalta. Pysäköintilaitokset ulottuvat suunnitelmissa vähäisiltä osin myös rakennusrunkojen alle, mutta rakennusten kellaritiloja tarvitaan myös muita asumisen aputiloja varten, varsinkin kun erillisiä piharakennuksia ei sallita.

Jos alueelle tehdään jatkossa muitakin kaavamuutoksia, tarkastellaan niiden pysäköintiratkaisuja hankekohtaisesti.

Isokaari 24:n jätehuolto hoidetaan Takaniementien kautta. Isokaarelle on mahdollista osoittaa Isokaari 28:n kohdalle kadunvarresta pysähtymispaikka huoltoajoneuvoille, jonka kautta jätehuolto voidaan hoitaa ilman, että jäteauton tarvitsee ajaa jalkakäytävälle tai tontille.

Täydennysrakentamisen määrä on niin pieni, että se ei aiheuta ruuhkia. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen lisää liikennemääriä arviolta 60 henkilöautomatkalla vuorokaudessa.

Työmaavaiheen häiriöt

Työmaan pelättiin aiheuttavan häiriötä viereiselle päiväkodille. Työmaan ei haluttu levittäytyvän Länsiulapanniemen ja Myllykallion väliselle viherkäytävälle.

Vastine

Työmaan aikaisia järjestelyjä valvoo rakennusvalvonta. Lähtökohtaisesti työmaan tulee aina pysyä tontilla ilman erillisiä sopimuksia. Viherkäytävää ei tulla katkaisemaan.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.6.–4.7.2023

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkikuvaan ja rakentamisen määrään, naapureille aiheutuviin haittoihin, tonttien eteläreunan suunnitelmiin, liikenteeseen, luontoon, rakentamisen hiilijalanjälkeen sekä nähtävilläoloaineistoon.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkikuvaan ja naapureille aiheutuviin haittoihin.

Vastineet aihepiireittäin

Kaupunkikuva ja rakentamisen määrä

Kolmen uuden asuinkerrostalon rakentaminen on luonteva ratkaisu, koska kaavamuutoksen kohteena on kolme erillistä tonttia. Kaksi rakennusta saataisiin sijoitettua tonteille kolmea väljemmin, mutta hankkeen toteuttaminen eri maanomistajien kesken olisi vaikeaa. Kolme uutta rakennusta muodostavat Isokaaren varren vanhoihin kerrostaloihin verrattuna hieman tiiviimmän kokonaisuuden, mutta lukuisilla kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan, että rakennukset sopivat kuitenkin arvokkaaseen ympäristöönsä. Kaupunginmuseo pitää lausunossaan kulttuuriympäristön vaalimista koskevia kaavamääräyksiä riittävinä. Jokaiseen rakennussuunnittelun yksityiskohtaan ei ole mahdollista eikä tarkoituksenmukaista puuttua kaavoituksessa, vaan suunnitelmia tarkastellaan myös rakennuslupavaiheessa.

Rakennuksia ei ole itsessään korotettu OAS-vaiheen suunnitelmista. Kerrosluvun muutos johtuu siitä, että rakennusten ylin eli 5. kerros, joka sijaitsee osittain harjakaton lappeiden alla, on otettu laajemmin asumiskäyttöön. Kerroksissa on aiemmassa vaiheessa ollut enemmän tyhjää ullakotilaa. Kaavaratkaisussa määrätään rakennusten vesikaton ylin sallittu korkeusasema sekä harjakaton kattokulma, joilla varmistetaan, että rakennusten räystäs- ja harjakorot eivät nouse oleellisesti viereisiä rakennuksia ylemmäs.

Kokonaiskerrosala ei ole sama asia kuin rakennusoikeudellinen kerrosala. Kaavassa voidaan sallia, että tiettyjä tiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja näin myös yleisesti asemakaavoissa tehdään, esimerkiksi jotta saadaan toteutettua tavanomaista laadukkaampia yhteis- ja aputiloja tai jotta tilat saadaan sijoitettua joustavammin.

Haitat Isokaari 22:n suuntaan

Edellisen vaiheen vastineessa on selitetty, kuinka Isokaari 22:n ja 24:n välistä etäisyyttä on mielipiteiden johdosta kasvatettu OAS-vaiheen jälkeen. Rakennusten välinen etäisyys on suunnitelmassa pienimmillään n. 21 metriä. Myös varjostuksen osalta on vastineessa selostettu ja kaavan viitesuunnitelmassa osoitettu, että Isokaari 24:n varjot osuvat Isokaari 22:n julkisivuun vasta myöhään iltapäivällä.

Kaavaratkaisun tavoitteena on Helsingin yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti edistää asuntotuotantoa täydennysrakentamalla hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä olevaa jo rakennettua aluetta. Täydennysrakentaminen ja tehostaminen väistämättä muuttavat ympäristöä nykyiseen verrattuna. Kaupunkialueella ympäristö voi olla jatkuvassa muutoksessa. Lainvoimainen asemakaava ei ole saavutettu etu, jota ei voisi muuttaa. Yllä mainittua rakennusten keskinäistä etäisyyttä ja varjostusvaikutusta ei voida rakennetussa kaupunkiympäristössä pitää kohtuuttomana.

Hankkeen vaikutusta naapurirakennusten arvoon on vaikea määrittellä ja todentaa. Asuntojen arvoon vaikuttavat monet tekijät suhdanteesta alueen maineeseen. Asunnon arvo realisoituu vasta, kun se myydään. On vaikea myöskään määrittellä lähtötasoa, johon arvon muutosta pitäisi verrata.

Isokaari 24:ään suunnitellun rakennuksen kerrosala on suunnitelmissa esitettyjä muita taloja suurempi, koska tonttikin on muita suurempi. Ylin 5. kerros sijaitsee jokaisessa rakennuksessa osittain harjakaton lappeiden alla ja asumiseen tarkoitettut tilat ovat osa 4. kerroksen loft-asuntoja. Sillä, kuinka suuri osa tilasta on käytetty asumiseen ja kuinka suuri osa on tyhjää tilaa, ei ole merkitystä rakennuksen korkeuden kannalta.

Haitat eteläisten naapuritonttien suuntaan

Jokaiselle tontille ei voida antaa samaa rakennusoikeutta sijainnista ja muista lähtökohdista riippumatta. Kaavoituksen tehtävänä on tulkita yleiskaavaa niin, että huomioidaan alueen kaupunkikuvalliset lähtökohdat. Kaupunkikuvallisesta näkökulmasta Isokaari 24, 26 ja 28 muodostavat nykyisin poikkeuksen Isokaaren kerrostalojen rivistöön, minkä vuoksi täydennysrakentaminen näillä tonteilla on perusteltua ilman laajempaa tarkastelua. OAS-vaiheen vastineessa on perusteltu, kuinka rakennetun ympäristön mittakaava muuttuu pienemmäksi Isokaaren varrelta etelään mentäessä. Hankkeen eteläisten naapuritonttien eli Hakolahdentien puoleisten tonttien nro 31089/1–4 kohdalla vastaava tehokkuuden nosto ei ole yhtä helposti perusteltavissa. Näiden tonttien tehokkuuden merkittävä kasvattaminen pakottaisi hyväksymään vastaavan tehostamisen myös muilla Hakolahdentien pohjoisreunan tonteilla. Tasapuolisuus ei siis tarkoita sitä, että kaikille esimerkiksi samassa korttelissa tulisi sallia sama tonttitehokkuus, vaan sitä, että kai-

kille tonteille, joilla on samanlaiset kaupunkikuvalliset, kaupunkirakenteelliset, kulttuurihistorialliset, maisemalliset ynnä muut lähtökohdat, tulisi sallia sama tehokkuus.

On normaalia, että yksityisellä maalla kaavamuutokset tehdään tontti kerrallaan ja joskus muutaman tontin kokonaisuuksina, jos viereisten tonttien omistajat hakevat kaavamuutosta yhdessä ja saavat sovittua yhteisistä tavoitteista. Kaavamuutokset tehdään yksityisillä tonteilla vain ja ainoastaan hakemuksen johdosta. Hakija neuvottelee kaavoituksen kanssa lähtökohdista. Kaikkia mahdollisia skenaarioita viereisten tonttien täydennysrakentamisesta ei voida ottaa huomioon. Isokaari 24, 26 ja 28 rakentaminen ei synnytä kaavoituksen näkökulmasta mitään varsinaisia rajoitteita Hakolahdentien puoleisten tonttien mahdolliselle täydennysrakentamiselle. Palomääräysten takia rakentamista ei yleensä sallita alle neljän metrin päähän tontin rajasta, jotta myös rajan toisella puolella säilytetään palomääräysten puitteissa mahdollisuus rakentaa yhtä lähelle tontin rajaa. Tässä tapauksessa suunnitellut rakennukset sijoittuvat n. 4,5 m päähän tonttien eteläraajasta.

Kaavan viitesuunnitelmaan liittyy varjostustutkielma, jossa on esitetty suunnitelluista rakennuksista lankeavat varjot eri vuoden- ja kellon-aikoina. Rakennukset eivät varjosta eteläpuolisia tontteja lainkaan, koska aurinko ei paista pohjoisesta.

Hulevesistä sanotaan Helsingin rakennusjärjestyksessä: *”Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella lisätä hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle”*.

Eteläisille naapuritonteille kohdistuvia sekä muita vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa. Vaikutusten arviointia on joiltakin osin tarkennettu naapuritonttien osalta julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Mielipiteet ovat usein keskenään ristiriitaisia ja kaavoituksessa tehdään suunnitelmien jatkokehittämistä koskevat päätökset arvioimalla kokonaisuutta. Suunnitelmassa taloja on asemoitu kaavaehdotusvaiheessa kohti luodetta, koska Isokaari 24:ää haluttiin saapuneiden mielipiteiden johdosta siirtää kauemmas Isokaari 22:sta ja toisaalta OAS-vaiheen mielipiteissä myös esitettiin, että uudet rakennukset eivät saisi sijoittua kohdakkain Hakolahdentien puoleisten naapuritalojen kanssa. Tässä tapauksessa siirtämisen hyödyt arvioitiin mahdollisia haittoja suuremmiksi.

Tonttien eteläreunan suunnittelu

Tonttien eteläreunan suunnitelmia on kehitetty nähtävilläolon jälkeen. Kaavakarttaan on merkitty n. metrin levyinen istutettava alueen osa tonttien eteläreunalle ja tonttien sisäistä ajoyhteyttä on siirretty saman verran kauemmas rajasta. Rajalle tulevan aidan tulee olla enintään 1,2 m korkea säleaita ja huollettavissa Isokaarenpuoleisten tonttien

puolelta. Rakennusten lattiakorkojen takia tonttien rajan tuntumaan joudutaan mahdollisesti rakentamaan matala tukimuuri, mutta eteläisiltä naapuritonteilta katsottuna se ei vaikuta aidan korkeuteen, koska tukimuuri näkyy vain rakennettaville tonteille.

Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen on myös lisätty uusi määräys, jonka mukaan rakentaminen ei saa aiheuttaa vaurioita kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville puille eikä heikentää niiden kasvuolosuhteita. Eteläisten naapuritonttien puolella rajan läheisyydessä sijaitsevien puiden kasvuolosuhteet pyritään turvaamaan niin, että rakentaminen ja kaivaminen eivät vaurioita puita tai niiden juuria. Kuitenkin maamassojen merkittävä muokkaus kaavamuutoksen kohteena olevilla tonteilla saattaa muuttaa alueen vesitaloutta ja vaikuttaa näin puiden kasvuolosuhteisiin huonontavasti.

Liikenne

Ravintolan aiheuttama huoltoliikenne on määrältään ja vaikutuksiltaan erittäin vähäistä. Ajo pysäköintilaitoksiin tontin eteläreunaa pitkin ei aiheuta merkittäviä ilmanlaatu- tai meluhaittoja, koska liikennemäärät ovat vähäiset ja reitillä ajetaan hidasta vauhtia.

Jätehuolto voidaan järjestää niin, että jäteauto pysähtyy Takaniementielle, eikä sen tarvitse ajaa tontille.

Tonttien eteläreunaan merkitty ajoyhteys on tarkoitettu tonttien sisäiseen liikenteeseen eikä yleiseen jalankulkuun tai pyöräilyyn.

Luonto

Uusi rakennus muuttaa jonkin verran Myllykalliolle johtavan viherkäytävän kaupunkikuvallista luonnetta, mutta itse viheralueeseen rakentamisella ei ole suoraa vaikutusta. Lähtökohtaisesti työmaan tulee aina pysyä tontilla ilman erillisiä sopimuksia. Rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri valvoo osaltaan, ettei työmaa leviä puiston puolelle luvottomasti. Mikäli työmaa-aikana sattuisi ilmenemään leviämistä puiston puolelle, naapurusto voi olla yhteydessä työmaan johtoon ja tarkastusinsinööriin luvallisuuden selvittämiseksi.

Tonteilla olevaa puustoa pyritään säästämään mahdollisimman paljon etenkin Isokaaren ja Takaniementien puoleisilla reunoilla, mutta koska pysäköinti halutaan sijoittaa piiloon pihakannen alle, joudutaan puustoa myös kaatamaan tonteilta. Puiden kaatamisen kompensoimiseksi kaavassa määrätään, että tonteille tulee istuttaa maanvaraisia puita ja pensaita ja tonteilla tulee olla yhteensä vähintään 10 suurikokoiseksi kasvavaa maanvaraista puuta. Rakentaminen ei saa aiheuttaa vaurioita kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville puille eikä heikentää niiden kasvuolosuhteita.

Lintujen törmäämistä alueen rakennuksiin voidaan jatkosuunnittelussa ehkäistä erilaisin keinoin. Hyväksi havaittuja keinoja ovat esimerkiksi

lasipintojen koon ja kokonaispinta-alan minimointi, lasien himmentäminen osittain heijastamattomiksi tai sisältä tulevan valon voimakkuuden ja määrän vähentäminen. Myös esimerkiksi lasipinnan pystykuviointi tai ultraviolettisäteilyä heijastava lasipinnoite voivat vähentää lintujen pölyäaikaisia törmäyksiä.

Rakentamisen hiilijalanjälki

Kaavassa ei määrätä keinoja hiilijalanjäljen pienentämiseksi, vaan kaupungin linjauksen mukaan päästöjä rajoitetaan kaavamääräyksellä, jonka mukaan asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Määräys mahdollistaa sen, että hankkeeseen ryhtyvä voi valita keinot tavoitteeseen pääsemiseksi.

Hiilijalanjälkimääräys huomioi rakentamisen päästöt ja käytönaikaiset päästöt. Aikaisemmin käytetty energiatehokkuuteen perustuva määräys huomioi ainoastaan käytönaikaisen energiankulutuksen. Rakennuksen kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön vähähiilisyyden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti rakennuslupavaiheessa. Hiilijalanjäljen raja-arvoa muutetaan tarvittaessa kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä. Kaavan laatimisen aikaan arvo on 16,0 kgCO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna.

Kaavan vaikutuksia ilmastonmuutokseen on arvioitu julkisen nähtävillälöön jälkeen tarkemmin. Hankkeesta on teetetty purkukartoitus sekä purkamisen hiilijalanjälkeä ja purkavan uudisrakentamisen hiilijalanjäljen kompensoimista käsittelevät raportit, joita on referoitu kaavaselostuksessa kohdassa ”Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen”.

Nähtävilläoloaineisto

Julkisen nähtävillälöön aikana viitesuunnitelman kuvissa on ollut näkyvissä rakennusten korkeudet. Tärkeimmät etäisyydet tonttien rajoista on kerrottu kaavaselostuksessa. Julkisivupiirustus Hakolahdentien suuntaan on myös ollut nähtävillä osana viitesuunnitelmaa. Varjostustarkastelussa on huomioitu myös rakennusten eteläpuoliset tontit. Rakennukset eivät heitä varjoja kohti etelää.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Vastineet lausuntoihin

Lausunnoissa ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa.