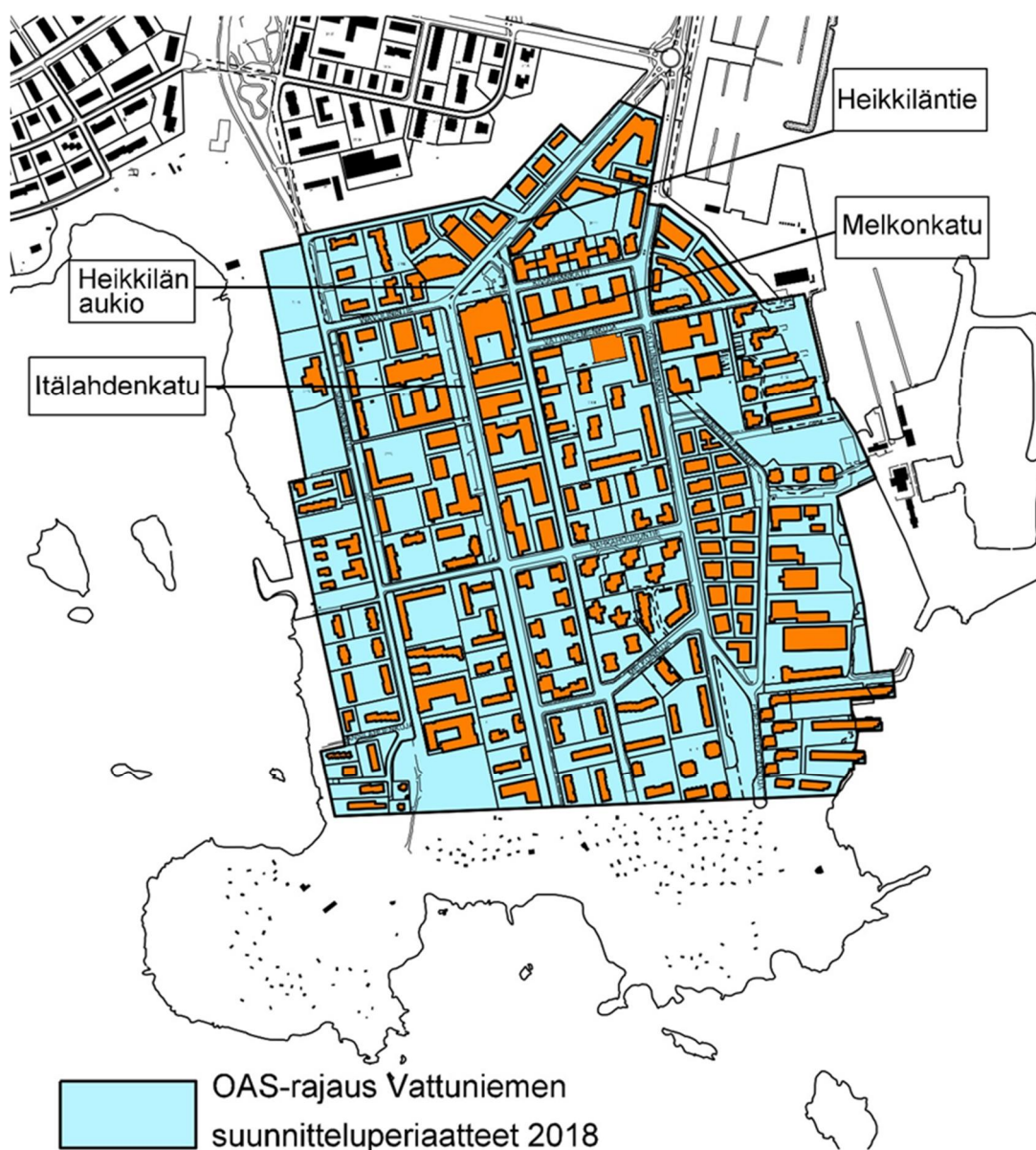


VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 (Vattuniemen alue, Lauttasaari)



Vuorovaikutusraportin sisältö

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

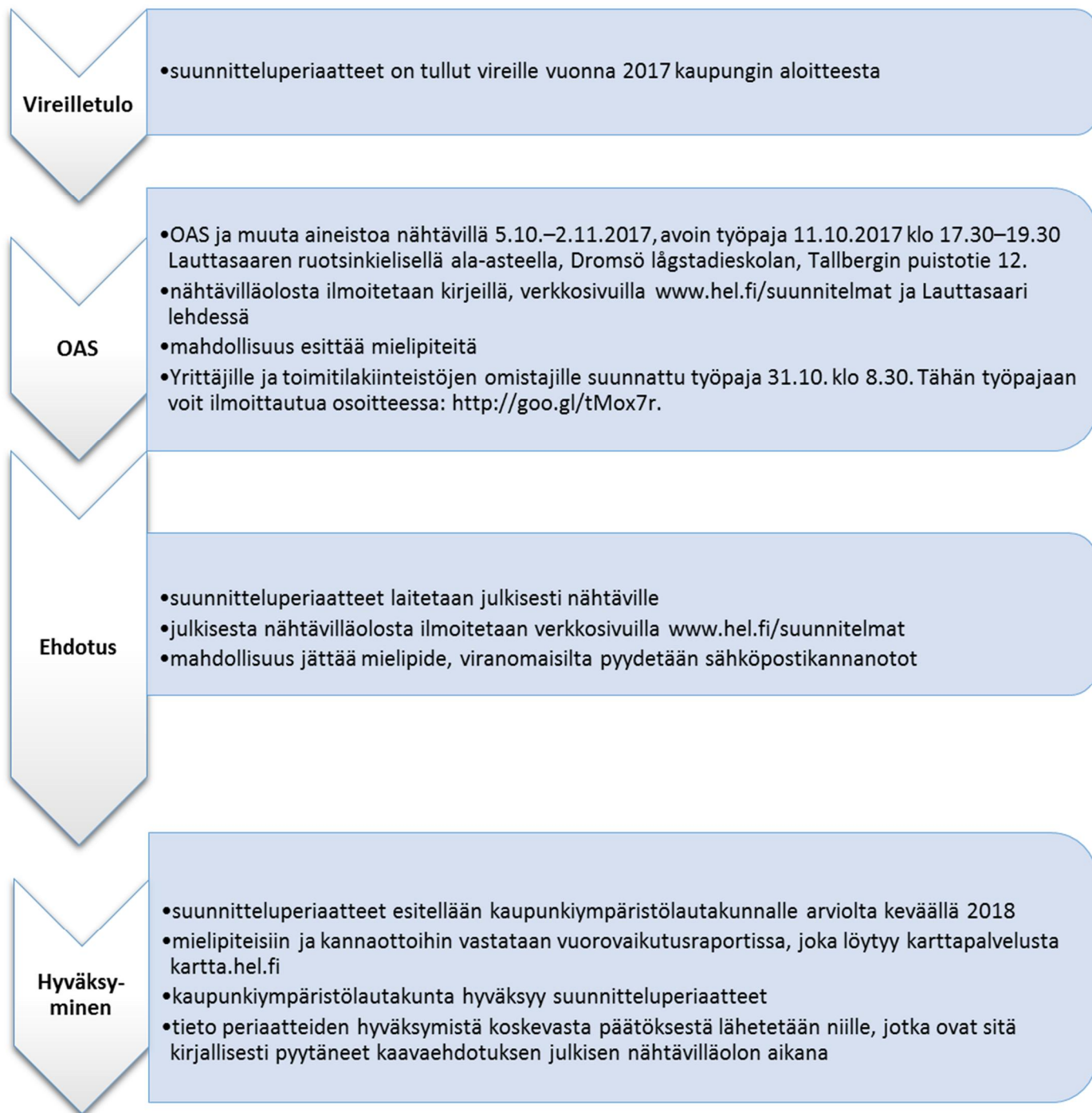
Jäljennökset kaikista periaatteiden valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on tarvittaessa ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa. Koodien selitys on nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa.

LIITE

Avoimen työpajan 11.10.2017 muistio
Yrittäjille ja toimitilakiinteistöjen omistajille suunnatun työpajan
31.10.2017 muistio (löytyy Suunnitelmat kartalla-palvelusta)

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä suunnitteluperiaatteiden valmisteluaineiston nähtävilläolo 5.10. – 2.11.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Vattuniemen sekoittuneiden toimintojen ominaisluonteeseen, kaavoituksen ja teollisen rakentamisen historiaan, siitä jäljellä olevan arvokkaan rakennuskannan suojelemiseen asemakaavalla ja veneilyyn liittyvän yritysalueiden säilyttämiseen sekä asemakaavallisena perustana olevaan Vattuniemen teollisuusalueen rakennussuunnitelmaan, jota myös pidettiin säilyttämisen arvoisena. Säilytettäväksi arvioitu rakennussuunnitelma perustuu säännölliseen katuruudukkoon ja pääosin suorakaiteen muotoisiin kortteleihin. Säilytettäväksi on niin ikään arvioitu avoin korttelirakenne ja rakennusten vaihtelevat räystäskorkeudet, eri-ikäisten teollisuus- ja toimitilarakennusten piirteet ja toiminta. Kaupunginmuseon mukaan nämä pelkkään asuinrakentamiseen perustuvaan ympäristöön verrattuna ovat rouheampaa ja monimuotoisempaa ympäristöä, joka on osa kaupunginmuseon näkemyksen mukaan säilytettävää Vattuniemen ainutlaatuisuutta ja ominaisluonnetta. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Vattuniemessä tulee tulevaisuudessakin olla läsnä myös alueen teolliseen perintöön ja rakennuksiin pohjaava historia ja toiminallisuus, jota tiiviimpää ydintä ympäröivät merelliset asuin- ja viheralueet sekä satama-alueet ainutlaatuisella tavalla kehystävät.

Sosiaali- ja terveystoimi ilmoittaa, ettei sillä ole tilatarpeita Vattuniemen alueella. Pelastuslaitoksella, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala tai Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Periaatteissa asetetaan asemakaavoituksen tavoitteeksi ja ohjeeksi kortteiden ja katuverkon sekä veneilyyn liittyvien yritysalueiden säilyttäminen, sekä kannanotossa esitettyjen Vattuniemen arvokkaiden rakennusten suojelemisen tavoitteet. Suojelun lisäksi uudisrakentamisessa

tavoitellaan Vattuniemen teollisen historian luonteen säilyttämistä kaupunkikuvallisilla keinoilla.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat aihepiireittäin seuraavasti:

TILAISUUDEN JÄRJESTELY, SUUNNITELMAT YLEISESTI

Useissa mielipiteissä ollaan tyytyväisiä hyvin järjestettyyn yleisötilaisuuteen, Vattuniemen ongelmapiisteiden löytämiseen ja pääosin oikean suuntaisiin suunnitteluehdotuksiin. Mielipiteissä pidetään workshop-toeutustapaa parempana kuin pelkkä infoa, jossa yleisö saa sanoa mielipiteensä muutamalla lauseella. Tilaisuuden koetaan olevan onnistunut osa osallistumismenettelyä ja viitataan vuoden takaiseen 10.11.2016 pidettyyn vihreiden tilaisuuteen, jossa apulaiskaupunginjohtaja Sinnemäki oli luvannut osallistumisjärjestelmänparantamista Lauttasaaressa, lisäksi Helsingin kaupunkistrategiaan 2017 - 2021 (jäljempänä kaupunkistrategia), joka edellyttää asukkaiden vaikutusvallan kasvattamista elinympäristönsä asioihin. Vattuniemen alueen kehittämisen ja suunnitteluperiaatteiden laadinnan käynnistämistä pidetään hyvänä.

RAKENTAMISEN KORKEUS JA YMPÄRISTÖN MITTAKAAVA

Mielipiteissä pelätään liian korkeaa, tiivistä ja tehokasta rakentamista, jota koetaan olevan jo liikaa teollisuudesta asumiseen muutetuissa Vattuniemen keskiosissa. Lauttasaaren koetaan kaiken kaikkiaan olevan liian tiheästi rakennettu, joka on tuottanut ikävää ympäristöä. Myös asuntojen valoisuudesta ollaan huolissaan. Mielipiteissä esitetäänkin, että kaikki tuleva rakentaminen tulisi sovittaa nykyiseen rakenteeseen. Rakentamiskorkeudeksi alueen keskiosiin esitetään enintään kahdeksaa-seitsemää kerrosta ja rantoja kohden matalampaa. Reuna-alueille esitetään kaikkiaan väljempää rakentamista, joka on kannatettavaa rantojen käytön ja näkyvyyden kannalta. Korotuksia tulisi esittää vain niissä hankkeissa, jotka eivät näy mereltä.

Useissa mielipiteissä esitetään tavoitteet Heikkiläntien varrella puiston reunalle suunniteltujen rakennusten korkeudesta matalina joko kolme tai neljäkerroksisina. Myös keskeisten alueiden säilyttämistä toimitilakäytössä esitetään. Wavulinintie 2 osoitteeseen (S-marketin kiinteistö) ehdotetaan monitoimitaloa seitsemän kerroksisena.

TOIMINNAT, TOIMITILOJEN ELINKELPOISUUS

Useammassa mielipiteessä ilmaistaan toivomus säilyttää Vattuniemi sekoittuneiden toimintojen alueena, jossa olisi yhdistettynä asumista ja

työpaikkoja. Sekoittuneen rakenteen uskotaan takaavan alueen elinvoimaisuuden ja paremman palveluiden säilymisen mahdollisuuden. Vattuniemen ei haluta muuttuvan nukkumalähiöksi. Toimitiloille toivotaan järjestettäväksi hyvät liikenneyhteydet ja riittävä pysäköinti, kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa alueella työntekijöitä varten pidetään myös toivottavana. Ehdotetaan joustavuutta kaavaan tilojen käyttötarkoituksen osalta.

Palveluiden riittävydestä ollaan yleisesti huolissaan. Julkisten palvelutarpeiden selvittämistä ja tonttien varaamista etenkin päiväkodeille ja kouluille kuin myös SOTE-palveluille pidetään hyvin tärkeänä.

Tiiviiseen rakentamiseen ohjaa uusi yleiskaava. C2 merkinnällä rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Periaatteiden yhteydessä esitetyn mitoittavan suunnitelman toimitilojen määrää kuitenkin pidetään useammassa mielipiteessä ylimitoitettuna. Mielipiteiden mukaan mitoittavan suunnitelman ehdotettu rakentaminen 3.2 tonttitehokkuudella, joka jakaantuu 1.5 toimitiloille ja asumiselle 1.7, ei tulisi toteutumaan. Mielipiteessä keskeisillä alueille ehdotetaan asumiselle tehokkuutta 2.7 ja toimitiloille tehokkuutta 0.5. Myös suhdetta 80 % asumista ja 20 % toimitilaa on ehdotettu toteuttamiskelpoiseksi keskeisillä Vattuniemen alueilla.

Mielipiteissä kerrottiin, että toimitilakiinteistöjen kysyntä alueella on vähäistä. Nykyiset toimitilat ovat vajaassa käytössä ja huonokuntoisia, tämänhetkiset vuokratulot kattavat korkeintaan hoitokulut. Osoitteissa Melkonkatu 22 ja Itälahdenkatu 18 toimistokiinteistöjen vuokraustoiminnassa on tullut esille Vattuniemen erittäin vähäinen kysyntä, joka muodostuu lähes yksinomaan pienistä muutaman hengen yrityksistä, jotka tavoittelevat erittäin alhaisen vuokratason tiloja. Käyttöaste on ollut viimeisen neljän vuoden aikana alhainen 50 - 60 %. Toimistohotellimainen vuokraustapa huone kerrallaan ei ole auttanut kysynnän nostamisessa. Vuokrataso on toimistotiloille 10 - 12 €/m²/kk, ja käyttämättömien tiloille jyvitettyä efektiivinen vuokra 5 - 7 €/m²/kk.

Mielipiteiden mukaan Vattuniemen alueen vetovoima ei riitä houkuttelemaan alueelle markkinahintaa maksavia vuokralaisia, houkuttelevampia paikkoja ovat Pasila, Ruoholahti, Keilaniemi ja Leppävaara. Vattuniemen julkiset ja liikenneyhteydet ovat huonot, eikä alue pysty kilpailemaan pääkaupunkiseudun uudempien erityisesti raideliikenteen varrella ja keskustassa sijaitsevien toimitila-alueiden kanssa, joissa niissäkin on vapaana 1,2 miljoonaa neliötä toimistotilaa. Hieman syrjäisen sijainnin vuoksi arvellaan, etteivät pääkonttorikokoiset hankkeet haakeudu alueelle. Vattuniemen alueella ei myöskään ole markkinakysyntää uusien toimistotilojen vuokraukseen, eikä toimitilojen uudelleen rakentaminen nykyisen laajuisena ole mahdollista toteuttaa, vaan Vattuniemi jää mielipiteiden mukaan kehittymättä. Toimistotiloille ei ole, eikä

tulevaisuudessakaan tule nykyisessä laajuudessa olemaan kysyntää Vattuniemessä.

Mielipiteissä esitetään, etteivät myöskään hybridihankkeet houkuttele asukkaita tällä alueella, kuten raideliikenteen asemien tai ydinkeskustan alueilla. Asuntorakentamisen nähdään olevan edullista olemassa olevan infran yhteyteen, jossa se lisäksi toteuttaa kaupungin strategiaa. Hybridimäiseen toteutusratkaisuun perustuvat suunnitteluperiaatteet tarkoittavat alueen kehityksen pysähtymistä. Lauttasaaren veto-voima on asuinalueena, katutasen tiloissa voivat menestyä palvelutilat. Keskeisten kortteleiden maantasokerrokseen sijoittuville toimisto- ja liiketiloilla arvellaan voivan olla kysyntää.

Mielipiteissä esille tulleita muutoshakemuksia ja -hankkeita:

- Puiston laidalla Heikkiläntie 10 osoitteessa oleva kiinteistö on tarkoituksenaan muuttaa kokonaan asuinkäyttöön tavoitteena tonttitehokkuus 2.25 - 2.5.
- Vattuniemenranta 2:een on tarkoitus korjata tai rakentaa uutta asumiskäyttöön muuttuvaa tilaa tonttitehokkuudella 2.4, koska kiinteistön tulevaisuus nykykäytössä ei tule olemaan liiketoiminnallisesti kannattavaa.
- Wavulinintie 4 - 6 ja Heikkiläntie 8 osoitteissa sijaitsevat rakennukset ovat vajaakäytössä ja huonokuntoisia, tilavuokratasot ovat alhaisia, eikä perusteita korjaamiselle ole.
- Itälahdenkatu 18 osoitteeseen on käyty neuvotteluja asemakaavoituksen kanssa toimitilarakennusten korvaamista asuinrakennuksilla.
- Osoitteessa Wavulinintie 2 sijaitsevaan kiinteistöä on haettu muutettavaksi pääasiassa asuinkäyttöön. Kiinteistön nykyisistä tiloista yli puolet on tyhjiään, koska toimistotyön tekeminen on muuttunut ja toimitilakysyntä kohdistuu raiteiden ja palveluiden äärelle.

SELVITYKSET JA SUOJELU

Mielipiteissä esitetään huoli rakennusten suojelusta ja säilymisestä. Selvitetäväksi edellytetään sekä luonnonsuojelulliset että rakennushistorialliset kohteet. Merkittävimpiä rakennuksia esitetään suojeltaviksi ja esille nostetaan erityisesti entinen villakehräämö.

ITÄINEN VENEYRITTÄJIEN TYÖPAIKKA-ALUE JA VENESATAMAT

Vattuniemen itäpuolelle on varattu työpaikka-alue, jossa sijaitsee runsaasti rakennettuja toimisto- ja liiketiloja, useissa mielipiteissä esitetäänkin, että venesatamat ja työpaikka-alue on säilytettävä merellisen

elinkeinon keskittymänä. Veneyrittäjien rantayhteyden säilyttämistä pidetään tärkeänä yrittäjien toiminnan kannalta.

RANNAT, VIHERALUEET

Lauttasaarelaiset ovat huolissaan viheralueiden ja erityisesti ranta-alueilla luonnontilaisten metsien, rantojen ja reittien säilymisestä. Viheralueiden kulumisesta asukasmäärän lisääntymisen seurauksena kannetaan myös huolta. Toisaalta ranta-alueita esitetään kehitettäväksi.

PÄIVÄKOTI, KOULU JA LEIKKIPUISTOT

Päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen riittävyys toivotaan kiinnitettävän huomiota asukasmäärän kasvaessa. Päiväkotia Särjen tonttia esitetään säilytettäväksi nykyisessä käytössään. Monipuolista urheilukenttää esitetään päiväkotia Särjen yhteyteen. Rakennettuja puistoja ja leikkipuistoja toivotaan järjestettävän enemmän.

OSAYLEISKAAVA

Suunnitteluperiaatteiden sijaan muutamassa mielipiteessä esitetään, että suunnitelma tulisi tehdä MRL:n mukaisena osayleiskaavana koko Vattuniemen alueelle, jotta osallistuminen ja kaavamuuotosten vaikutusten arviointi turvattaisiin.

HEIKKILÄN AUKIO JA YMPÄRÖIVÄT RAKENNUKSET

Heikkilänaukion uudelleenjärjestelyt ja laajentaminen koetaan useissa mielipiteissä positiivisena. Yleisten alueiden parantamistarvetta edellytetään selvitetettäväksi. Aukiolle ehdotetaan kahvilaa, jonka yhteyteen, tai aukiolle itsenäisenä kahvilan sijaan voitaisiin sijoittaa torikauppaa helpottavia tiloja tai ”kappeliravintola” ja aikuisten elävä paikka. Aukiota ehdotetaan erilaisten tapahtumien pitopaikaksi ja pysäköintiä ehdotetaan rakennettavaksi torin alle. Aukion ympärille halutaan riittävästi liiketiloja ja toimitilaa viiteen ensimmäiseen kerrokseen. S-marketin tilalle ehdotetaan elinvoimaista ostoskeskusta. Yhdessä mielipiteessä toivotaan, että uudet rakennukset asemoitaisiin olemassa olevaan rakennuskantaa ja asujaimistoa kunnioittaen ja ylitehokasta kaavoitusta välttämällä, korkeintaan seitsemän kerroksisena Heikkilänaukion ympärillä.

KADUT, REITIT

Mielipiteissä toivotaan alueen liikennejärjestelyihin parannuksia. Yleisesti ehdotetaan valaistuksen parantamista, liikennevaloja risteyksiin ja katujen muuttamista hidaskatu ja pihakatu tyyppisiksi. Kantakaupungin nopeusrajoitus haluttaisiin voimaan Vattuniemessä. Katujen pienipiirteistyden lisäämistä toivotaan yleisesti.

Useissa mielipiteissä tuodaan esille, että Itälahdenkadun ja Heikkilänaukion uudistaminen lisäävät houkuttelevuutta. Hyvänä pidetään nk. Itälahden muuttamista vihreäksi esplanadiksi ja levennyksen käyttöön ottamista. Heikkilänaukion uusia järjestelyjä pidetään oikein tervetulleina, samalla toivotaan Heikkilänaukion eteläisen katuosuuden varoamista vain bussiliikenteelle tai poistamista kokonaan. Uudistuksen arvioidaan hillitsevän ajonopeuksia ja rauhoittavan yhtenäiseksi muuttuvan alueen paremmaksi oleskelutilaksi ja kohtaamispaikaksi.

Joissakin mielipiteissä tuodaan esille tarve avata uusia poikittaisia yhteyksiä. Esimerkkinä käytetään Vattuniemenkujan jatkamista Itälahdenkadulle. Metroasemille johtavien reittien kehittämiseksi on myös tarvetta. Esitetään myös toive saada Vattuniemenkadulle ja Itälahdenkadulle erilliset pyöräkaistat. Yhdessä mielipiteessä mainitaan huoli yhteyksien puuttumisesta lähiterveysasemalle.

Rantoja kiertävän reitin säilyttäminen koko saaren alueella koetaan hyvin tärkeänä. Samalla esitetään tutkimustarve Vattuniemen itärannan reitin palauttamiseksi. Nahkahousutien tukkiminen ja poikkiliikenteen estäminen ja puuttuminen on mielipiteen mukaan käsittämätöntä ja reitti tulee jälleen avata.

JULKINEN LIIKENNE

Useissa mielipiteissä ehdotetaan julkiseen liikenteeseen parannuksia, toivotaan lisättäväksi vuoroja metroasemalle sekä suoria linjoja keskustaan, ollaan huolissaan tulevien koululaisten kulkuyhteydestä yhdellä bussilla saaren sisällä. Yhdessä mielipiteessä puututaan ristiriitaan läntisen Helsingin liikennejärjestelmien kehittämättömyyden ja strategisten tavoitteiden edistää ympäristöystävällisiä liikennemuotoja välillä.

PYSÄKÖINTI

Toimitilojen ja Heikkilänaukion ympäristön liiketiloja varten toivotaan järjestettävän maanalaista pysäköintitilaa. Vieraspysäköinnin riittävydestä katujen varsilla ollaan huolissaan. Pysäköinnin aikarajoituksiin toivotaan muutoksia.

HUOLTOASEMA

Huoltoasema halutaan ehdottomasti säilyttää, sillä se on ainoa jäljellä oleva Lauttasaassa.

NIMIMUUTOKSIA

Yhdessä mielipiteessä paneudutaan suunnittelualueen nimiin. Mielipiteessä esitetään, että Heikkilänaukio tulisi muuttaa Heikkaanaukioksi

paikalla sijainneen tilan mukaan. Wavulinintie ehdotetaan muutettavaksi kokonaisuudessaan Wavulininkaduksi ja Heikkiläntie Heikkaankaduksi.

MIELIPITEET ON OTETTU HUOMIOON

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tehokkuuksia keskeisillä tonteilla on pienennetty ja arvioitu rakentamisen korkeutta keskiosissa ja reunoilla hieman vähäisemmäksi sovittaen ympäristöönsä. Rakentamisessa tavoitellaan mielipiteissä esitettyä seitsemänkahdeksan asuinkerroksen keskimääräistä enimmäiskorkeutta Vattuniemen keski- ja eteläosissa. Reuna-alueilla pyritään väljempään ja matalampaan rakentamisen tavoitteeseen. Asuinrakentaminen onkin jaettu kolmeen vyöhykkeeseen kerroslukumäärän ja tehokkuuden mukaan. Tehokkuus on ensimmäisellä vyöhykkeellä 1,9 ja enimmäiskerrosluku kaduntasosta kahdeksan, toisella vyöhykkeellä tehokkuus on 1,6 ja enimmäiskerrosluku neljä, kolmannella vyöhykkeellä tehokkuus on 0,6 ja enimmäiskerrosluku kolme. Kaupungin uuden strategialinjauksen myötä myös yksityisille tonteille keskikokoisissa ja suuremmissa hankkeissa tulee velvoite toteuttaa hankekohtaisesti kaikkia hallintamuotoja asuntotuotannossa osuuksilla 20/40/40 %.

Kiinteistönomistajilta ja yrittäjiltä tulleen palautteen perusteella Vattuniemessä ei näyttäisi olevan kysyntää erityisesti Itälahdenkadun varrella sijaitsevien toimitilojen tyyppisille ja suuruisille tiloille. Periaatteissa edellytetään kuitenkin näillekin tonteille uuden toimitilan rakentamista asuintilojen ohella. Itälahdenkadun varrella ja Heikkilänaukion ympäristössä oleville tonteille on asetettu tavoite toimitilojen ja asuintilojen rakentamisesta sekoittuneena. Tontin pääasiallinen käyttötarkoitus tulee määritellä asemakaavassa. Periaatteissa esitetään tavoitteet asumisen ja toimitilojen väliselle rakennusoikeusjakaumalle, sekä rakentamisen tehokkuus kolmessa eri vyöhykkeessä. Periaatteiden rakentamiselle määritellyjä tehokkuuksia on testattu kahdella toisistaan poikkeavalla esimerkkisuunnitelmalla.

Itälahdenkadun ja Heikkilän aukion keskeisimmille tonteille on tavoitteena kaavoittaa toimitilaa vähintään 25 % rakennusoikeudesta ja enintään 75 % rakennusoikeudesta saa rakentaa asuintiloja. Kokonaistehokkuus on määritetty keskeisimmällä vyöhykkeellä 2,8 ja seuraavalla vyöhykkeellä 2,4 ja viimeisimmällä keskeisellä vyöhykkeellä 2,2. Toimitilojen sijoitus rakennusalan osiin jää harkittavaksi asemakaavan valmistelun yhteydessä, kuitenkin niin, että tilat sijoittuvat keskeisten katu-
jen varsille. Toimitilat voidaan toteuttaa sekä hybridinä että esimerkiksi erillisiin rakennuksiin tai rakennuksen siipiosiin. Mielipiteissä esitettyihin kohteisiin on periaatteiden valmistelussa käytetty sekä kohdekohtaista että yhdenmukaisuuden harkintaa. Tavoitteet toimitilojen sijoittumiselle

on esitetty siten, että syntyy tonttien keskinäistä synergiaetua. Osoitteessa Wavulinintie 2 sijaitsevalla tontilla on tavoitteena säilyttää liike- ja toimitiloja.

SOTE-palvelujen tarpeesta on käyty keskusteluja periaatteiden valmistelun alkuvaiheessa ja lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sosiaali- ja terveystoimi ilmoittaa, ettei sillä ole tilatarpeita Vattuniemen alueella.

Mielipiteissä esitettyjen tavoitteiden mukaisesti Heikkiläntien varrella puiston laidalla oleville tonteille esitetään rakennusten toteuttamista matalampana neljäkerroksisena. Vattuniemenranta 2 osoitteessa oleva tontti kuuluu alueeseen, jonka voidaan arvioida muutettavaksi pääasiassa asuinkäyttöön olemassa olevaa rakennusta hyödyntäen. Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tontti kuuluu asuntovaltainen alueeseen A2, jota 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.

Vuonna 2010 on tutkittu ja laadittu Vattuniemen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvotluettelo. Vattuniemen suojeltavat kohteet on periaatteiden laadinnan yhteydessä käyty läpi Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseo on antanut kattavan lausunnon suunnittelualueen rakennusten arvoista ja säilyttämisen tavoitteista.

Lauttasaaren kaduista ja puistoista on vuonna 2010 laadittu Lauttasaaren aluesuunnitelma 2011 - 2020. Lauttasaaren kesämajojen siirtosuunnitelman yhteydessä 2018 on Lauttasaaren eteläosien kesämaja-alueet ja metsäpuistojen tila ja hoito arvioitu uudelleen. Samalla tavoitteena suunnitelmassa on kehittää puistoa ja sen reittejä paremmin kestämään alueille kohdistuvaa kasvavaa käyttöä. Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 tarkastelu ei ulotu näille tärkeimmille eteläisille puistoalueille, eikä niihin ole tavoitteena laajoja kaavallisia toimenpiteitä lähitulevaisuudessa. Särkiniementiellä olevan tyhjän tontin varaamista luonnonvaraiseksi puistoalueeksi esitetään periaatteissa. Samalla esitetään päiväkotia Särjen eteläpuolen puistoalueen varaamista yleistä tonttia varten.

Veneilyyn liittyvien yritysten keskittymä Vattuniemen itärannalla on tavoitteena säilyttää sellaisenaan, pienimuotoista täydennysrakentamista voidaan tapauskohtaisella harkinnalla alueella sallia. Toiminnan säilymistä halutaan tukea, ja mikäli rannan alueelle suunniteltaisiin kävely-yhteyttä täydentämään ympäri rantoja kulkevaa reittiä, tapahtuu se yritystoiminta huomioon ottaen.

Periaatteissa esitetään varattavaksi alueita julkisia palveluja varten kuten päiväkodit ja koulut. Päiväkotit Särjen tontti ja sen eteläpuolella oleva puistokaistale on periaatteissa tavoitteena varata julkisia palveluja varten erityisesti päiväkotit tai koulukäyttöön. Puiston puoleinen osa on mahdollista ottaa väliaikaisesti mielipiteissä toivottuun käyttöön yleiseksi lastenleikkipaikaksi.

Helsingin uusi yleiskaava (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) on juuri valmistunut ja koskee myös Vattuniemen aluetta. Periaatteet on valmisteltu yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, eivätkä ne ole ristiriidassa uuden yleiskaavan kanssa. Asemakaavamuutoshakemuksia on vireillä useita Vattuniemen alueelle. Periaatteiden tarkoituksena on kerralla arvioida yhteneväiset suuntaviivat uuden yleiskaavan mukaisesti koko Vattuniemen asemakaavoitusta varten, joka kuitenkin laaditaan useammassa osassa ja kiinteistönomistajien hakiessa omistamilleen tonteille asemakaavan muutoksia. Periaatteiden yhteydessä on myös käytetty asemakaavoituksen tapaan yhteistyön ja osallistumisen prosessia ja aktivoitu osallisia, kiinteistönomistajia ja alueen yrittäjiä työpajojen ja mielipidepyyntöjen muodossa. Tulevassa asemakaavan muutostyössä on osallisilla jälleen MRL:n mukainen vaikutusmahdollisuus ja mahdollisuus osallistua Vattuniemen kehittämiseen. Edellisen vuoksi, tässä yhteydessä ei nähdä tarvetta osayleiskaavan laatimiseen Vattuniemen alueelle.

Heikkilänaukiolle tullaan teettämään suunnitelma, jossa mielipiteissä esitetyt toiminnalliset toiveet pyritään ottamaan huomioon. Periaatteissa on tavoitteena katujärjestelyjen muuttaminen niin, että aukiota saadaan yhtenäisempi ja sitä etelässä reunustavasta kadusta hidasteineen osa aukion tilaa. Tavoitteena on, että ydinalueella aukiota reunustavat liiketilat. Aukiolle on ajatuksena suunnitella sijoitettavaksi matala liikerakennus, jossa voisi toimia kahvila tai ruokaravintola ja itäiselle osalle sijoitettaisiin mielipiteissä toivottu puistikko. Pysäköinnin sijoittamista aukion alle on tavoitteena tutkia tässä tarkentavassa suunnitelmassa, jossa kuitenkin tulee arvioitavaksi myös kunnallistekniikan siirtämisen kustannukset. Mielipiteissä esitetyt rakennusten korkeudet on pääosin voitu ottaa huomioon periaatteiden tavoitteissa. Wavulinintie 2 osoitteeseen on tavoitteena toimitilojen kokonaismäärän puitteissa sijoittaa päivittäistavarakaupan lisäksi muitakin liiketiloja.

Liikennejärjestelyihin asetetaan periaatteiden yhteydessä myös tavoitteita. Heikkilänaukion ympäristöä pyritään kehittämään jalankulku- ja joukkoliikennepainotteisena alueena, joten muuta liikennettä ohjautuu myös Särkiniementielle ja Vattuniemenkadulle. Tässä yhteydessä tutkitaan muun muassa Nahkahousuntien ajokiellon poistamista ja Nahkahousuntien risteysten liikenteellistä rauhoittamista poikittaisen jalankulkuyhteyden turvaamiseksi. Lautakunnassa keväällä esitettävissä periaatteissa sitoudutaan yleispiirteisiin kokonaistavoitteisiin näiden ratkai-

suojen suunnittelemiseksi asemakaavoituksen yhteydessä. Nopeusrajoituksia tutkitaan varsinaisen asemakaavoituksen yhteydessä tehtävässä liikennesuunnitelmassa, samoin katujen poikkileikkauksia ja pienipiirteisyyden tavoittamista siinä. Tavoitteena on tutkia Vattuniemenkujan jatkamista ainakin jalankulku- ja pyöräilyreitteinä. Yksityisille tonteille esitettävistä rasiteyhteyksistä keskustellaan maankäyttöneuvottelujen yhteydessä. Pyöräilyn yhteyksien kokonaistarkastelulle on asetettu myös tavoitteita. Metroasemille johtavia reittejä on tavoitteena parantaa.

Mielipiteissä esitetyt ajatukset ja toiveet julkisten yhteyksien parantamiseksi Lauttasaassa ja erityisesti Vattuniemessä välitetty HSL:n linjasto- ja aikataulusuunnitteluun. HSL kuitenkin pyytää kärsivällisyyttä, sillä nykyisten Vattuniemen linjaston ja reittikatujen suunnitelmaa on juuri laadittu yhdessä Helsingin kaupungin kanssa, eikä linjastoon luultavimmin ole tulossa lähitulevaisuudessa muutoksia.

Katujen suunnittelun yhteydessä arvioidaan pysäköintipaikkojen riittävyyttä ja esitetään ratkaisuja kadunvarsipaikkoihin. Periaatteissa tavoitteeksi esitetään, että liiketiloille varattaisiin asiointipaikkoja jonkin verran myös katujen varsille.

Huoltoaseman tontille ei periaatteissa esitetä muutostavoitteita.

Mielipiteissä esitetyt nimimuutokset, on tarkoitus ottaa nimistötoimikunnan käsittelyyn asemakaavoituksen yhteydessä.

Yhteenveto asukkaille järjestetystä työpajasta 11.10.2017

Vattuniemen suunnitteluperiaatteita käsittelevällä rastipisteellä esiteltiin koko Vattuniemen alueen suunnitteluperiaatteiden uudistamisen lähtökohtia ja tavoitteita. Ohjelma koostui valmisteluaineiston esittelystä, jonka jälkeen oli mahdollisuus keskustella ja jättää suullisia ja kirjallisia kannanottoja alueen suunnittelusta. Vattuniemen Suunnitteluperiaatteet-rastilla käytiin läpi suunnittelukokonaisuus, jonka osa-alueista keskusteltiin yksityiskohtaisemmin kolmella osa-alueella. Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden tärkeimmät suunnittelutarpeet kohdistuvat Itälahdenkadun ja Heikkilänaukion varren pääosin vielä toimisto- ja liiketiloissa oleviin kortteleihin, Heikkilänaukion ja Itälahdenkadun katutilan parantamiseen ja olevien asuinrakennusten mahdolliseen korottamiseen Vattuniemen eteläosassa.

Rakentamisen tehokkuus, tiiveys ja korkeus

Suunnittelun kokonaisvaltaista otetta pidettiin hyvänä. Suunnittelun uudisrakentamisen tehokkuus ja rakentamisen korkeudet herättivät keskustelua. Osa asukkaista piti suunniteltua uudisrakentamista liian te-

hokkaana ja näkymiä sekä kulkuväyliä tukkivana. Osa asukkaista puolestaan piti alueen muuttumista kaupunkimaisemmaksi myönteisenä asiana. Kasvavan asukasmäärän pelättiin kuormittavan liikaa Lauttasaaren viheralueita. Palvelujen (koulut, päiväkodit) riittävyttä epäiltiin, jos asukasmäärä kasvaa suunnitellulla tavalla n. 1300-1500 asukkaalla. Lauttasaarta ja Vattuniemeä ei saa rakentaa liian täyteen, eikä asukkaita saa pakata väkisin ja liian tiiviisti saarelle. Lisärakentamista ei saa missään tapauksessa osoittaa viheralueille eikä rannoille. Jos kortteleita tiivistetään on tiivistämiselle oikea paikka Vattuniemen keskellä sijaitsevat korttelit. Alueen reunat tulee säilyttää matalana. Keskeisten kortteleiden tehostamista pidettiin mahdollisena, mutta rakentamisen korkeudet tulee säilyttää alueelle tyypillisenä. Korkeaa rakentamista ei alueelle haluttu. Rakentamisen korkeuksissa voi olla vaihtelevuutta niin, ettei synny tylsää tasakorkuista rakentamismattoa.

Työpaikat ja palvelut

Vattuniemen työpaikat ja kaupalliset palvelut tulee säilyttää. Asukasmäärää ei pitäisi merkittävästi lisätä. Uuden koulun ja päiväkodin rakentamista Vattuniemeen pidettiin enimmäkseen myönteisenä asiana, mutta pelkona on, että uusi koulu ei riitä, jos asukasmäärä yhä kasvaa.

Asuinrakennusten korottaminen

Vattuniemen eteläosan asuintonttienrakennusten korottamista sekä puollettiin, että vastustettiin. Korottamista pidettiin hyvänä viheralueita säästävänä täydennysrakentamisena. Toisaalta korottamisen seurauksena osasta olemassa olevista asunnoista menetetään merinäköalat. Korotukset tulee käsitellä kokonaisuutena, eikä suunnitella niitä tontti kerrallaan. Korotukset muuttavat rakennusten arkkitehtuuria.

Kadut ja aukiot, reitit

Julkisen kaupunkitilan parantamistavoitteita Heikkilänaukiollaja Itälahdenkadun varressa pidettiin yleisesti ottaen hyvinä tavoitteina. Ranta-reitin tulisi olla yhtenäinen. Poikittaisten itä-länsisuuntaisten yhteyksien parantamista pidettiin tarpeellisenä samoin kuin riittävän leveiden jalkakäytävien toteuttamista kaduille. Alueen sisällä tulee olla myös vihreyttä. Itälahdenkadusta tulee rakentaa puistokatu.

Liikenne

Pyöräilyn yhteyksiin tulee kiinnittää huomiota. Suunnitellun koulun risteysalueet ovat koululaisille vaarallisia ja niitä pitää parantaa ajohidastein, korotuksin, nopeusrajoituksin ja liikennevaloin. Myös Itälahdenkadulle ja Melkonkadulleet tulee rakentaa ajohidasteita.

Rakennussuojelu

Alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Vattuniemen itärannan yritysalue, venesatamat

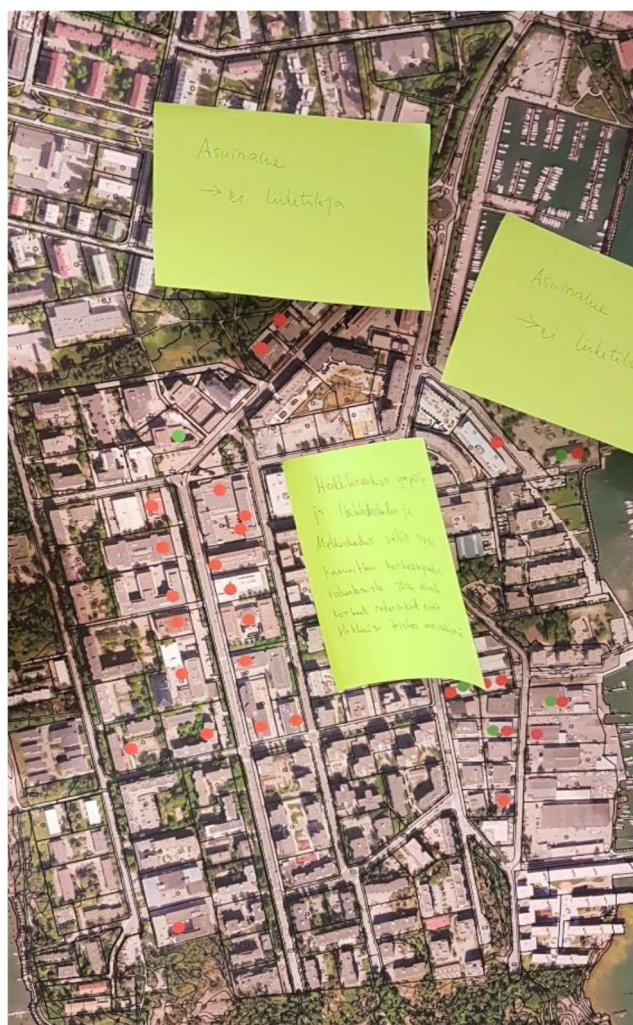
Vattuniemen itärannan veneilyalan liikkeiden käytössä olevat liikekorttelit tulee säilyttää samoin kuin pienteollisuus- ja toimistokäyttö Vattuniemenkadun ja Veneentekijäntien välisellä korttelialueella. Alueen venesatamat tulee säilyttää. Toiminnot muodostavat toisiaan tukevan kokonaisuuden, joka on tärkeä ja säilytettävä Vattuniemen ominaispiirre.

Yleiskaava merkintätavoiltaan liian yleispiirteinen, Vattuniemeen tarvitaan osayleiskaava

Vattuniemen suunnitteluperiaatteita ei pidetty riittävästi kaavoitusta ohjaavana ja sitovana asiakirjana poliittisessa päätöksenteossa vaan Vattuniemen alueelle tulisi laatia lainvoimainen osayleiskaava. Helsingin uusi yleiskaava on merkintätavoiltaan liian yleispiirteinen ohjaamaan asemakaavoitusta. Vuorovaikutus ei toteudu riittäväällä tavalla, jos alueelle laaditaan suunnitteluperiaatteet osayleiskaavan sijaan.

Yhteenveto yrityksille ja kiinteistönomistajille järjestetystä työpajasta 31.10.2017

Paikalla edustettuina kiinteistönomistajat on merkitty viereiseen karttaan sijaintinsa mukaan punaisella ja yritykset vihreällä.



Yhteenveto keskustelusta

Toimitilojen nykyinen käyttö ja kysyntä

Toimitilat ovat voimakkaassa murroksessa – tyhjää toimitilaa on tarjolla paljon koko Helsingissä ja Vattuniemessä. 1/5 yrittäjistä on muuttanut alueelta Herttoniemeen, Ruoholahteen, Espooseen teknopolikseen. Alueella toimivat yrittäjät ovat tottuneet edulliseen vuokraan, joka ei ole ehkä kannattava kiinteistönomistajan näkökulmasta. Toimitilojen vajaa-käyttö on pysynyt suhteellisen vakaana noin 30 000 m², vaikka samaan aikaan alueelta on purettu toimitilaa ja rakennettu tilalle asu-mista. Työpaikat ovat vähentyneet alueella kuluneen 4 vuoden aikana 15 %. Vattuniemessä on 11 kohdetta, joissa on tyhjää tilaa ja vuokran-maksukyky on kaiken kaikkiaan huono. Vattuniemessä 60 % toimitila-kyselyistä on 1-2 hlön yrityksiltä tulleita, suuremmat eivät ole kiinnostu-neita. Suurten toimitilayksiköiden käyttöä ei voi laskea 1-4 hlön yritys-ten varaan. Varastorakennuksia on Vattuniemessä 15 000 m², joissa on 10 henkilöä työssä. Varasto ei luo työpaikkoja. Yleiskaavan C2 mer-kintä ei tunnista varastorakennuksia, eikä niitä voi samalla tavalla las-kea työpaikoiksi kuin toimisto- tai liiketilaa. Varastorakennukset eivät ole sopivimpia tiheille alueille logistiikan vuoksi.

Tulevaisuuden työ ja toimistotilat kaavoituksessa

Työn tekeminen 10–20 vuoden kuluttua lähitulevaisuudessa jo voi olla hyvin erilaista kuin tällä hetkellä. Toimitilat mitoitetaan nykyisin paljon tehokkaammin kuin aiemmin. Modernissa toimitilassa lasketaan 7 m² tilaa / työntekijä nykyisen 20 m²/ työntekijä sijaan. Olisi hienoa, jos kaa-voituksessa voitaisiin luopua kerroneliömetreistä määrittämässä työ-paikkojen säilymistä ja mitoittaa työpaikkojen säilymistä työntekijöiden todellisen tarpeen mukaan. Tulevaisuuden toimitilat tulevat olemaan muunneltavia ja joustavia, kun omaa työpistettä ei ole ja paikat vara-taan limittäin useammalle henkilölle, jotta tyhjiä työpisteitä ei ole työpäi-vän aikana. Kokonaisuudessaan nykyinen työpaikkakerrosala tarkoittaa moninkertaista työntekijämäärää. Työympäristö tulee muuttumaan, työtä tehdään kotona, toimistohotellissa taikka vaikkapa kahviloissa. Pysäköintitaloja voisi suosia kaavoituksessa. Ne on helppo pur-kaa tai muuttaa muuhun käyttöön, jos autoilu vähenee. Kansirakenteen alle pysäköinti on kallista ja vaikea ottaa muuhun käyttöön. Paikkojen vuorottaista käyttöä voisi myös tutkia toiminnoiltaan sekoittuneella alu-eella. Voi olla mahdollista, että tulevaisuudessa halutaan mennä vaik-kapa siihen, että toimitila keskitetään yhteen keskukseen. Kaavoituk-sen tulisi mahdollistaa erilaiset ratkaisut, joilla on kysyntää.

Työpaikkojen ja asumisen suhde tulevaisuudessa Vattuniemessä vaikuttaa uusien investointien määrään

Vattuniemen kehitys nähdään hyvänä siten, että se kehittyy asuinalu-eeksi ja pienten yrittäjien sekoittuneeksi pientoimistoalueeksi. Moderni toimistorakentaminen ja kohtuullinen vuokra eivät kohtaa. Nyt alusta-vasti esitetty asumisen ja toimitilojen suhde (40 % / 60 %) ei ole tällä

alueella realistinen. Tällä suhteella investointeja, joka tarkoittaisi vanhan purkamista ja uuden toimitilan ja asumisen rakentamista, ei lähde käyntiin. Lähiympäristössä on vetovoimaisempia, raideyhteyden tai pääväylän varrella olevia alueita toimitiloille, kuten Kalasatama, Pasila, Keilaniemi ja Ruoholahti. Myös ulkomaille siirtyminen on nykyään yksi vahva vaihtoehto. Periaatteiden esitetty hybridirakentaminen tuo vaikeuksia investointivaiheessa, kun toimitiloille ei ole käyttäjää. Hybridimalli ei toimi, sillä rahoitusyhtiöt jakaantuvat käytön mukaan toimitilaan ja asumiseen. Toimitilat kaatavat asuntotuottajan rahoitusyhtälön. Keskusteltiin siitä, mikä olisi realistinen suhdeluku asumiselle ja toimitiloille. Ehdotettiin prosenttiosuuksien suhdelukuna korkeintaan 80 / 20, 90 / 10, 85 / 15 ja sitä, että ainoastaan kivijaloissa olisi liiketilaa tai yksi liiketila / kiinteistö, joille tällä hetkellä ainoastaan olisi kysyntää. Yleiskaavan tavoite tiivistää toimitilaa sopii hyvin keskusta-alueille, Vattuniemeen sopii hyvin asuminen. Asumiselle ja asumisen palveluille on kysyntää. Pienessä määrin voi olla toimitilaa, mutta esitetyllä suhteella se ei toimi. Korkea rakentaminen Vattuniemen keskusta-alueille sopii hyvin.

Itäranta on veneilyalan yritysten alue

Itärannalle on muodostunut veneilyä tukevaa yritystoimintaa. Saman alan yritysten toimiminen samalla alueella on ollut onnistunutta. Asuntojen valmistuminen yritysalueen läheisyyteen on näkynyt alueen siistiytneessä ilmeessä. Alan yritykset tekevät muutamassa kuukaudessa lähes koko vuoden tilin. Tämän voisi paremmin ottaa huomioon maanvuokrissa. Helsingin kaupungilla on myös alueella erilaisia vuokratasoja – liikuntatoimen vuokratasot ovat alhaiset verrattuna kiinteistöpuolen vuokratasoihin. Veneilyalan yrityksille on tärkeää, että maaliikenneyhteyksiä isoille kuljetuksille kehitetään. Nykyisin matkan varrella on esimerkiksi häiritsevää pysäköintiä. Tärkeää on myös se, että yritys voi toimia suoraan meren äärellä eli rantareitin vetäminen yritysalueen ja meren välistä vaikeuttaisi olennaisesti toimintaa.

Liikenne ja joukkoliikenne

Metro on kaukana Vattuniemestä. Alueen joukkoliikennettä on kehitettävä nimenomaan metron takia. Bussien olisi tultava lähelle myös Vattuniemen itäreunaa. Työntekijöille se, että jatkossa bussilla ei pääsekään suoraan työpaikalle vaan joutuu vaihtamaan metrosta bussiin, on hankalaa. Bussit ovat usein täysiä. Vattuniemi on pois pääväyliltä ja julkinen liikenne nyt huonoa ja huononee liityntäliikenteen ja vuorovälin niukkenemisen myötä. Busseja tulisi kulkea Vattuniemeen 7 minuutin vuoroväleillä, ja suoraan keskustaan.

Asuminen ja asumista tukevat palvelut

Lauttasaari on erittäin kysyttyä asuinalueita ja asunnot menevät hyvin kaupaksi. Pitäisi tehdä sitä mikä vastaa kysyntää. Asumisen lisäksi alueella tarvitaan asumista tukevia palveluita. Voisi esimerkiksi varata toi-

mitiloja yksityisiä SOTE-keskuksia varten. Tällainen toiminta vaatii esteettömät ja modernit tilat. Tärkeitä asioita toiminnan kannalta ovat sijainti, kulkuyhteydet ja pysäköinti. Kadunvarsiliiketilojen tarve vähenee, jos alueella ei ole työpaikkoja. Työpaikat tuovat palveluille asiakkaita päiväsaikaan. Vattuniemen eteläkärki sopii asumiseen erityisen hyvin, koska siellä on muun muassa niukasti pysäköintipaikkoja, joita yritykset kuitenkin toiminnassaan tarvitsevat. Vuokrataso mahdollistaa aloittelevat yrittäjät ja pienimuotoisen tuotannon Vattuniemen alueella toimitilojen vuokrat ovat alhaisia, alle 10 €/m². Kiinteistösijoittajan näkökulmasta tämä kattaa juuri ylläpitokustannukset, mutta kiinteistön kunnostukseen vuokratulot eivät riitä. Osa rakennuskannasta onkin melko heikkokuntoista. Varastoiksi tilat voisivat soveltua, mutta varastotoiminta ei tarjoa kovinkaan montaa työpaikkaa. Myös toimistohotellityyppistä tilaa on alueella tyhjillään. Toisaalta matala vuokrataso tarjoaa aloitteleville yrittäjille suhteellisen edullista tilaa käynnistää yritystoimintaa. Alueelta kysellään jonkin verran tiloja nimenomaan 1–2 henkilön yrityksille. Vattuniemessä on myös mahdollista pienimuotoinen valmistava tuotanto ja konepajat.
