

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Leikkikuja 5 asemakaavan muutos (nro. 12552)

Vuorovaikutusraportin sisältö

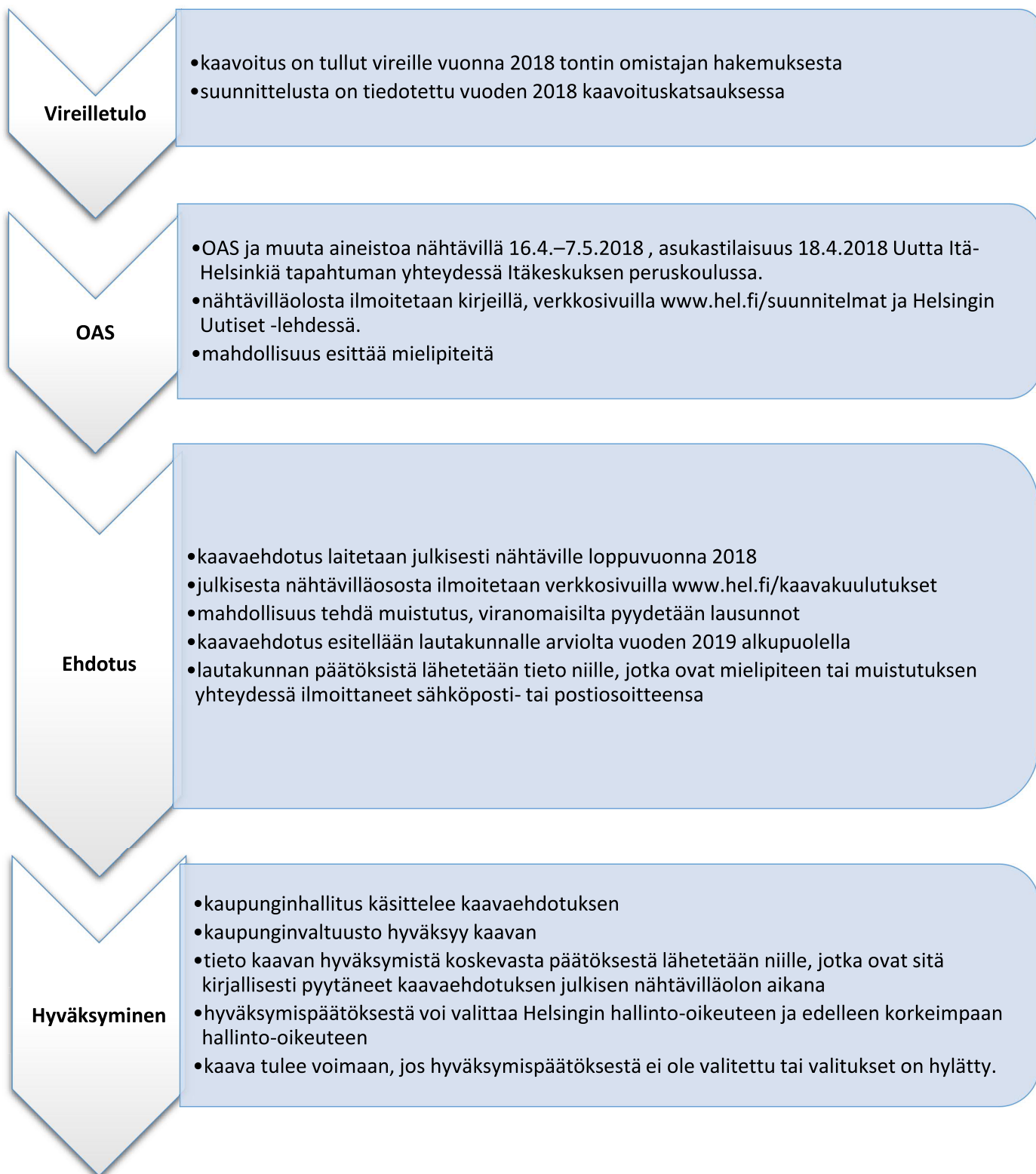
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

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

LIITE

Asukastilaisuuden 18.4.2018 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 16.4.–7.5.2018

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten huomiot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta käsittelivät tontilla olevia VIII-kerroksisia asuinkerrostaloja sekä täydennysrakentamisen suhdetta niihin. Kannanottojen perusteella kaavaan on lisätty suojelumerkintä olemassa olevia asuinkerrostaloja koskien.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Kaupunginmuseo
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY) ei ollut huomautettavaa.

Kaupunginmuseon huomiot liittyivät tontilla olevaan kolmeen Hilding Ekelundin suunnittelemaan 8-kerroksisen asuinkerrostaloon. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1968. Hilding Ekelund on yksi suomalaisen arkkitehtuurimodernismin keskeisistä vaikuttajista 1920-luvulta 1970-luvulle.

Lausunnossa todetaan rakennusten edustavan Ekelundin myöhäistuotantoa, jossa on selvästi nähtävissä muistumia 1950-luvun suunnitteluperiaatteista. Leikkikujan rakennuksissa Ekelund nojautuu hänen aiemmista töistään tuttuihin perusratkaisuihin, joita ovat esimerkiksi hieman porrastuvat rakennusmassat, puoliksi upotetut, suojaisat parvekkeet, huolitellusti toteutetut ja sijoitetut yksityiskohdat ja yleisesti julkisivujen harmoniset ja luontevat suhteet.

Lausunnossa mainitaan, että rakennukset ovat säilyttäneet erittäin hyvin alkuperäiset ominaispiirteensä, eikä uudisrakentaminen tontin itäpuolella heikennä rakennuskokonaisuuden keskeisiä arvoja. Kaupunginmuseo ehdottaa, että asemakaavan muutoksen yhteydessä rakennukset varustetaan suojelumerkinnällä.

Olemassa olevat 8-kerroksiset asuinkerrostalot suojellaan kaavamuu-
toksessa merkinnällä sr-2: Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas säilytettävä rakennus. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakennettavien asuinkerrostalojen vaikutukseen viereisten asukkaiden asuntojen näkymiin, lisääntyvään liikenteeseen Leikkikujalla sekä tästä johtuviin vaikutuksiin turvallisuuteen, ilmanlaatuun ja liikennemeluun. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuinkerrostalot on sijoitettu pohjois-eteläsuunnassa Leikkikujan varteen mahdollisimman kauas pohjoispuolen tontin asuinkerrostaloista ja liikennettä koskevat asiat on selvitetty kaavatyön aikana.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Liikenneturvallisuus, liikennemelu ja tiealueen kunnossapito

Mielipiteissä Leikkikujaa pidetään ahtaana pistotienä, jolla on jo nyt paljon liikennettä. Täydennysrakentamisen myötä liikenteen arvioidaan kasvavan merkittävästi. Tämä lisää liikenteen vaaratilanteiden määrää ja huonontaa ilmanlaatua viereisen päiväkodin läheisyydessä. Lisäksi lisääntyvän käytön arvioidaan lisäävän tiealueen kunnossapidon tarvetta. Erityisen vaikeaksi tilanne koetaan rakentamisen aikana.

Vastine

Liikennemäärä Leikkikujalla on nykyisin noin 500 ajon./vrk. Autoliikenteen on arvioitu lisääntyvän noin 90 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärä kasvu on sen verran pieni, ettei se aiheuta kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön merkittäviä vaikutuksia turvallisuuteen, melumääriin tai ilmanlaatuun liittyen.

Viereisten asuinkerrostalojen asuntojen näkymien heikkeneminen ja varjostuksen vaikutukset lämmityskustannuksiin sekä kiinteistön arvoon

Mielipiteissä esitetään, että täydennysrakennettavat 8-kerroksiset asuinkerrostalot tulevat tontin pohjoispuolen tontin asuinkerrostalojen asukkaiden näkymien eteen. Uudisrakennuksia pidetään myös liian korkeina suhteessa ympäröivään maisemaa: luontevammaksi kerrosmääräksi uudisrakennuksille esitetään 4 tai 5. Erityisesti haittaa koetaan syntyvän asuinkerrostalojen eteläsektorille kaakosta lounaaseen. Uudisrakennusten etäisyyttä oleviin asuinkerrostaloihin pidetään liian pienenä rakennusten korkeuteen nähden. Näkymähaittojen lisäksi koetaan, että uudisrakennuksista aiheutuu myös varjostushaitta, jonka arvioidaan kasvattavan rakennusten lämmityskustannuksia. Haittojen yhteisvaikutuksen arvioidaan laskevan kiinteistön hintaa.

Vastine

Kaavaratkaisun pääajatuksena on osoittaa täydennysrakentamista nykyiselle vajaakäyttöiselle asfalttipintaiselle pysäköintikentälle. Uudet rakennukset on sijoitettu tiiviisti Leikkikujan varteen, jotta ne ovat mahdollisimman kaukana olemassa olevista pohjoispuolen asuinrakennuksista. Tontin suuret piha-alueet on jätetty rakentamatta ja alueelle tyyppillinen yhtenäisten väljien ja vehreiden pihojen korttelialue on pystytty säilyttämään.

Kahden uudisrakennuksen kerrosmäärät noudattavat tontilla olemassa olevien kolmen 8-kerroksisen asuinkerrostalon kerrosmäärää. Uudet rakennukset täydentävät tontin rakennusten sarjaa. Kaavaselostuksen liitteenä olevan viitesuunnitelman piirustuksessa *aluejulkisivu Leikkikujalta pohjoiseen* on esitetty uusien rakennusten suhde tontin nykyisiin asuinkerrostaloihin. Uudet rakennukset jatkavat nykyisten rakennusten määrittelemää räystäslinjaa tai jäävät hieman sen alle.

Uudisrakennusten vaakasuora etäisyys pohjoispuolen asuinrakennuksiin on pienimmilläänkin yli 30 metriä. Yleisesti olevaa kaupunkirakennetta tehostaessa saatetaan rakennusten väliset etäisyydet osoittaa lyhyemmiksi, jos hyvä kokonaisratkaisu niin vaatii. Yleensä kuitenkin niin että rakennusten vaakasuora etäisyys asuinhuoneen kohdalla on mitattuna huoneen kerroksen lattiapinnasta vastapäisen rakennuksen korkeutta suurempi. Hankkeen kohdalla vaatimus täyttyy selkeästi. Valokulmia ja näkymiä arvioitaessa on lisäksi yleisesti hyvän suunnittelun lähtökohtana, että asuinhuoneista avautuu riittävän pitkiä muita näkymiä, jos osa näkymäalasta suoraan edessä syystä tai toisesta peittyy. Alueen väljästä rakenteesta johtuen jää ympäristö edelleenkin avoimen, valoisan ja väljän oloiseksi, vaikka Leikkikujan varteen kaksi asuinkerrostaloa täydennetäänkin.

Alue on väljästi rakennettu ja puistomaisen vehreä. Alueella on varsin korkeaa puustoa. Mielipiteessä esitetään, että täydennysrakennettavien kahden 8-kerroksisen kerrostalon varjot varjostaisivat niin merkittävästi pohjoispuolen tontin asuinkerrostaloja, että sillä alkaisi olla jo selkeää vaikutusta rakennusten lämmityskustannuksiin.

Varjostuvat rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1967. Rakennuksilla ei ole virallista energialuokkaa, eikä niille ole laskettu E-lukua. Rakennukset on kytketty kaukolämpöverkkoon. Ympäröivä puusto varjostaa rakennuksia. Uudisrakennusten vaikutusta lämmitystarpeeseen on kaavan laadinnan yhteydessä mahdotonta laskennallisesti arvioida riittävän tarkasti, että sen pohjalta pystyttäisiin toteamaan yksiselitteinen vaikutus. 1960-luvun lopulla rakennettuja rakennuksia ei kuitenkaan lähtökohtaisesti ole suunniteltu hyödyntämään passiivista aurinkolämpöä, vaan ne on kytketty kunnalliseen lämmitysjärjestelmään.

Aikakauden rakennukset ovat keskimäärin heikosti eristettyjä ja suhteellisen paljon lämmitystä tarvitsevia. Niiden energialuokka on yleisesti matala. Niissä ei myöskään ole hyödynnetty nykyaikaisia lämmönteidenottojärjestelmiä ilmanvaihdossa. Jos kyseessä olisi täysin optimoitu nykyaikainen passiivikerrostalo, jossa olisi julkisivuun tai kattorakenteisiin integroitu aurinkopaneeli- tai aurinkokeräinjärjestelmä, niin varjostuksella saattaisi olla havaittava vaikutus. Tässä tapauksessa uudisrakennusten varjostuksen vaikutus on todennäköisesti mitättömän pieni rakennusten lämmitystarpeeseen nähden.

Mielipiteessä esitetään, että täydennysrakennettavien rakennusten aiheuttamat haitat saattavat laskea kiinteistön arvoa. Täydennysrakentamisen tavoitteena on kuitenkin monipuolistaa alueen asunto- ja omistujakaumaa sekä parantaa alueen yleistä ilmettä. Leikkikujan alkupäähän on vuonna 2012 valmistunut kaksi pistemäistä uutta asuinkerrostaloa. Rakennukset on piha-alueineen sovitettu huolellisesti ympäristöön ja tuovat uutta ilmettä alueen yhtenäiseen 1960-luvun ulkoasuun. Myös tämän hankkeen yhteydessä täydennetään kaupunkikuvaa sekä luodaan viimeistelyjä katu- ja piha-alueita.

Täydennysrakentaminen lisää alueen asuntotarjontaa ja samalla monipuolistaa sitä. Se tarjoaa enemmän asumisen mahdollisuuksia nykyisille asukkaille ja tuo alueelle uusia asukkaita. Uudisrakennukset ovat keskimäärin alueen vanhaa rakennuskantaa kalliimpia. Alueelle tuleva korkeamman hinnan tarjonta voi vaikuttaa positiivisesti myös alueen olevien asuntojen hintoihin, kun mielikuva alueesta kehittyy. Tiiviimmän kaupunkirakenteen etuina on pitkällä aikavälillä myös alueen palvelujen säilyminen ja kehittyminen.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 18.4.2018

Asukastilaisuus pidettiin Uutta Itä-Helsinkiä -tapahtuman yhteydessä Itäkeskuksen peruskoulussa. Tapahtuman järjestäjänä oli kaupunkiympäristön toimialan Itäinen alueyksikkö yhteistyössä Raide-Jokerin, Kruunusillat-hankkeen ja kulttuurikeskus Stoan suunnittelijoiden kanssa.

Yhteensä esillä oli 35 eri asemakaavahanketta. Leikkikuja 5:n osalta esillä oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 29.3.2018 päivätty kaavamuutoksen viitesuunnitelma-aineisto. Tapahtumaan osallistui arvioilta noin 120 asukasta. Tilaisuudessa kommentoitiin viitesuunnitelmissa esitettyjä kahta asuinkerrostaloa liian korkeiksi, leveiksi ja niiden haittaavan pohjoispuolen tontin asukkaiden näkymiä. Lisäksi kysyttiin täydennysrakennettavien asuinkerrostalojen omistusmuodosta.

18.4.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Itäinen alueyksikkö / Asemakaavoitus
Vuosaari–Vartiokylänlahti-tiimi

Hankenro 1501_15
HEL 2018-002512

Uutta Itä-Helsinkää, Leikkikuja 5, asemakaavan muutos

Aika	18.4.2018	klo 16.00 – 20.00
Paikka	Itäkeskuksen peruskoulu, asukastilaisuus	
Läsnä	Jussi Ukkonen	arkkitehti, Asemakaavoitus
	Vuosaari-Vartiokylänlahti-tiimin muut suunnittelijat sekä muuta henkilökuntaa kaupunkiympäristön toimialalta	

Osallistujat n. 120 asukasta

1 Tilaisuuden kulku

Kaupunkisuunnitteluviraston Itäinen alueyksikkö järjesti yhdessä Raide-Jokerin, Kruunusillat-hankkeen ja kulttuurikeskus Stoa:n suunnittelijoiden kanssa asukastilaisuuden viireillä olevista kaupunkiympäristötoimialan hankkeista. Tapahtuma järjestettiin Itäkeskuksen peruskoulun liikuntasalissa.

Itäisen alueyksikön päällikkö Anri Linden avasi tilaisuuden klo 16.00 esittelemällä taustatietoja ja Itä-Helsingin yleistä kehitystä. Tämän jälkeen pidettiin esitykset alueellisista hankkeista ja erikoishankkeista (Raide-Jokeri, Kruunusillat ja kulttuurikeskus Stoa). Esitykset toistettiin klo 19.00 eri järjestyksessä.

Esitysten välissä asukkaat saattoivat esittää kysymyksiä ja keskustella esillä olleista asemakaavahankkeista hankkeiden valmistelijoiden kanssa. Yhteensä hankkeita oli esillä 35 kpl.

Leikkikuja 5:n osalta esillä oli hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja 29.3.2018 päivätty viitesuunnitelma-aineisto.

2 Yhteenvedo tilaisuudessa esitetyistä kysymyksistä ja näkemyksistä:

- Tontin pohjoispuolisen taloyhtiön pistetalojen asukkaat pitivät asuinkerrostaloja korkeina, leveinä ja heidän piha-alueitaan varjostavina. Niiden nähtiin tulevan suoraan olevien rakennusten eteen ja häittäävän näkymiä.
- Täydennysrakennettavien asuinkerrostalojen omistusmuodosta kysyttiin.