



24.1.2012, täydennetty 29.5.2012

LAUTTASAAREN OSTOSKESKUKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12079

Hankenro 0827_3
HEL 2011-005708 (KsIk 2009-365)

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 30.3.–20.4.2009

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet asiakohdittain
- Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 28.2.–18.3.2011.

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Internetissä käyty keskustelu

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 17.2.–19.3.2012

- Muistutukset
 - Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet
- Kirjeet
 - Tiivistelmät kirjeistä ja vastineet
- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

LIITTEET

Keskustelutilaisuuden 7.4.2009 muistio
Yhteenveto internetissä käydystä keskustelusta
Kuvakooste kehittämisvaihtoehdoista (v. 2009)



24.1.2012

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on 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.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.



24.1.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 30.3.–20.4.2009

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin yhteisenä koskemaan kolmea eri aluetta, Lauttasaaren metroaseman maanpäällisiä sisäänkäyntejä ja liityntäliikenteen bussien kääntymispaikkaa Lauttasaarentien varressa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä Lauttasaaren ostoskeskuksen kehittämismahdollisuuksien selvitys oli 30.3.–20.4.2009 mielipiteiden esittämistä varten nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Lauttasaaren kirjastossa 30.3.–20.4.2009 sekä viraston internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 7.4.2009.

Viranomaisyhteistyö

Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta (YTV) on ilmoittanut kannanottonaan, että liityntälinjojen on alustavasti suunniteltu kulkevan Katajaharjasta nykyisen linjan 20 reittiä sekä Vattuniemestä nykyisten linjojen 65 A tai 66 reittiä Lauttasaaren metroasemalle. Linjat kulkevat joko Särkiniementietä tai Gyldenintietä pitkin. Lauttasaarentien pohjoispuolelta tulee järjestää mahdollisimman sujuva kevyen liikenteen yhteys ostoskeskuksessa sijaitsevaan metron pääsisäänkäyntiin mieluiten eritasoratkaisuin. Jos huoltoaseman tontilta järjestetään ajo metroaseman maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja väestönsuojaan sekä työ- ja huoltotunneliin, tämä liikenne ei saa häiritä joukkoliikenteen liikennöintiä kääntöpaikalla. Kevyen liikenteen liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kevyen liikenteen yhteydet ympäröivästä maankäytöstä metroasemien sisäänkäynteihin ja edelleen metroasemalle tulee suunnitella mahdollisimman sujuviksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Kaavoitus tulee tehdä yhteistyössä HKL:n suunnitteluyksikön ja vuoden 2010 alusta perustettavan Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kanssa.

Vastine

Lauttasaaren metroasemaan ja sen ympäristöön liittyvää liikennesuunnittelua on tehty yhteistyössä HKL:n suunnitteluyksikön ja HSL:n joukkoliikennesuunnitteluosaston kanssa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus huomauttaa, että ostoskeskuksen kulmassa toimivan St 1 -huoltoaseman tonttia on aiemmin kunnostettu kaksi kertaa omistajanvaihdosten yhteydessä. Alueelle mahdollisesti tulevan uudisrakentamisen yhteydessä tulee selvittää aseman mahdollisten pilaantuneiden maiden kunnostustarve.



24.1.2012

Vastine

Kaavaehdotuksessa määrätään, että pilaantuneet maalajit on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto muistuttaa kaavan vaikutuksista pysäköintiin ja kadunvarsipysäköintiin.

Vastine

Tontin autopaikat sijoitetaan tontille rakennettavaan maanalaiseen pysäköintihalliin kolmeen kerrokseen. Hallissa on paikkoja asukkaille, ostoskeskuksen asiakkaille ja metron liityntäpysäköinnin tarpeisiin 50 autopaikkaa, yhteensä noin 315–330 autopaikkaa. Kaava ei ota kantaa kadunvarsipysäköintiin.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 23 mielipidekirjettä koskien 20.3.2009 päivättyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja sitä koskevaa yleisötilaisuutta.

Vastineissa mielipiteisiin viitataan eräissä kohdissa sivuilla 22–25 oleviin vastineisiin, jotka on annettu asiakohdittain samansisältöisiin mielipiteisiin ja kysymyksiin asemakaavaluonnoksesta.

Lauttasaaren Liikekeskus Oy toteaa tontin 31038/12 omistajana, että suunnitelmissa ei ole riittävästi huomioitu yhtiön toiminnallisia tavoitteita eikä myöskään tarvittavaa asuntorakentamisen määrää. Yhtiön tavoitteena on kehittää kiinteistöä ja sen toimintoja siten, että liikekeskus nykyistä paremmin tarjoaa Lauttasaaren asukkaille laadukkaita kaupallisia peruspalveluja viihtyisissä tiloissa. Tämä edellyttää myös asiakas-, pysäköinti- ja huoltotilojen käyttömahdollisuuksien parantamista. Tavoitteena on sijoittaa tontille hankkeen taloudellisen toteutumisen mahdollistamiseksi riittävä määrä asuntorakentamista, tutkia metroaseman sisäänkäynnin sijoittaminen tontille ja löytää taloudellisesti toteutuskelpoinen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen ratkaisu. Yhtiö esittää, että suunnittelua jatketaan kaupungin ja yhtiön yhteistyönä huomioiden myös yhtiön omistajien tavoitteet ja taloudelliset mahdollisuudet kaavan toteuttamisessa. Ennen jatkosuunnittelun käynnistämistä tulisi olla selvillä mm. metroaseman sisäänkäynnin tilaohjelma, toiminnalliset ja tekniset vaatimukset sekä sovittuna kustannusrajausperiaatteet sekä toteuttamisen että tulevan käytön osalta.



24.1.2012

Vastine

Suunnittelua on jatkettu yhteistyössä Lauttasaaren Liikekeskus Oy:n kanssa. Suunnittelussa on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon kiinteistön omistajan näkemyksiä ja hankkeen toteuttamisedellytyksiä.

Asunto Oy Otavantie 7 pyytää metron sisäänkäynnin sijoittamista Lauttasaarentien puolelle. Tavaraliikenne pyydetään järjestämään siten, että se ei tule Otavantielle. Otavantien puistomaisuus tulee säilyttää.

Vastine

Lauttasaaren metroaseman sisäänkäyntien paikat on päätetty Länsimetron asemakaavassa. Aseman itäpään sisäänkäynti tulee Kauppaneuvoksientien ja Otavantien kulmaan, josta järjestetään sujuvat ja turvalliset yhteydet Lauttasaarentien tasoon mm. ostoskeskuksen sisätilojen kautta. Lisäksi viitataan vastineisiin sivuilla 22–25, kohtaan Liikenteen ja katualueen järjestelyt.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä korostaa tilaisuudessa todettua hyvää ideaa uusien tilojen hyödyntämisestä kaupungin toiminnoille, päivittäiskauppatointojen ja asuntojen lisäksi. Onko mietitty tornivaihtoehdon sopimista hotellille? Sijainti Ruoholahden ja Keilaniemen välissä ja metroyhteyden päässä olisi mitä parhain. (M1)

Vastine

Kaava mahdollistaa, että tontille sijoitetaan myös julkisia palveluja kuten esimerkiksi kirjasto tai musiikkiopisto. Hotellia tärkeämpänä on pidetty asuntorakentamista. Kiinteistön omistava yhtiö ei myöskään ole ollut hotellin kannalla.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä toteaa ostoskeskuksen huoltoliikenteen jo nykyisellään aiheuttavan vaaratilanteita kapeilla Kauppaneuvoksentiellä ja Otavantiellä. Metroasemalle liikkuvien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden tuleminen huoltoliikenteen sekaan saa aikaan täydellisen kaaoksen. Ostoskeskuksen asemakaavaa muutettaessa on huoltoliikenne ja pysäköinti siirrettävä maanalaisiin tiloihin. Vaikka tämä tarkoittaa tontille merkittävää lisärakennusoikeuden myöntämistä, on se ainoa toimiva ratkaisu. Suunnittelussa on lisäksi otettava huomioon metron käyttäjien



24.1.2012

tarvitsemat polkupyörien säilytystilat. Mikäli metroasemalle ei saada riittävästi paikkoja polkupyörille, on erittäin todennäköistä, että niitä jätetään kadunvarsille tukkimaan liikennettä tai sitten naapurikiinteistöjen tonteille. (M2)

Vastine

Kaavaehdotuksessa määrätään, että pyöräilyn liityntäpysäköintiä varten tontilla on oltava vähintään 100 pyöräpaikkaa, joista vähintään puolet mutta enintään $\frac{3}{4}$ on sijoitettava sisätiloihin. Lisäksi asiointipysäköintiä varten on oltava vähintään 40 pyöräpaikkaa. Gyldenintien sisäänkäynnin luona on lisää polkupyörien liityntäpysäköintipaikkoja. Lisäksi viitataan vastineisiin sivuilla 22–25, kohtaan Liikenteen ja katualueen järjestelyt.

Lauttasaaren Yrittäjät puoltaa esitetyistä vaihtoehdoista "muuri" vaihtoehtoa. Siinä säilyy nykyinen Lauttasaarentien puoleinen matala osa pienine liikkeineen. Vaikkei nykyinen ole kaunis eikä toimiva, ovat "purku" ja "torni" vaihtoehdot vielä huonommat. Taksien tulisi sijaita mahdollisimman lähellä aseman ulostuloa, kuten Ruoholahdessa on. Vesisateessa niiden etsiminen korttelien päästä ei lisää käyttöä. Olisiko niille parempi paikka Gyldenintiellä? Kaavan mukainen rakentaminen vie kaksi kolmesta huoltoasemasta. Ainakin yhdelle huoltoasemalle tulisi löytää jostain paikka. Liityntäbussien kääntymispaikan sijoittaminen nykyisen ABC:n tontille ei lisää liikenneturvallisuutta, koska joudutaan kulkemaan Lauttasaarentien yli. Liityntäliikenteen vaihtoehto kannattaa tutkia, jossa bussi kiertää ostoskeskuksen Kauppaneuvoksentien kautta. Ongelmaksi muodostuu pysäköinti Kauppaneuvoksentiellä. Nykyisellä pysäköinnillä bussi ei mahtuisi kulkemaan.

Vastine

Asemakaava ei ota kantaa taksiaseman sijaintiin, bussipysäkkeihin eikä liityntäliikenteen reitteihin ja kääntöpaikkaan. Helsingin Taksiautoilijoiden kanssa on alustavasti keskusteltu taksiaseman sijainnista. He pitävät parempana paikkana Lauttasaarentietä ostoskeskuksen sisäänkäynnin läheisyydessä. Helsingissä on tekeillä koko kaupungin kattava huoltoasemaselvitys. Lauttasaaren osalta tehtiin aiemmin esiselvitys, jossa mahdollisena huoltoaseman paikkana nousi esille mm. Lauttasaarentien ja Lahnalahdentien risteuksen ympäristö. Selvitystyöt jatkuvat. Lähimmät liityntäliikenteen pysäkit Lauttasaarentiellä ovat suunnitteilla ostoskeskuksen ja apteekin eteen. Liityntäliikenteen kääntöpaikalle ei matkustajien välttämättä tarvitse mennä. Lisäksi viitataan vastineisiin sivuilla 22–25 kohdissa: Rakentamisen määrä, Suojelu, Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio, Liikenteen ja katualueen järjestelyt.



24.1.2012

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä toteaa, että kaavakeskustelussa tuli paljon ajateltavaa, josta ensimmäisenä on asuntokolossien koko. On loukkaavaa, että ostarin vieressä olevien vanhojen talojen asukkaisiin ei ole otettu minkäänlaista yhteydenottoa. Tontti on suunniteltava korttelikokonaisuuden osana eikä saarina avaruudessa. Suunnitellut matalimmatkin rakennukset nousevat pari kerrosta korkeammiksi kuin vanhat. Rakennuksen seinä on muutaman metrin päässä ikkunoista ja parvekkeista, mikä aiheuttaa taivaan pimenemisen tehokkaasti. Rakennusten ulkomuotoa ei voi ottaa todesta. Ne ovat toivottavasti vain karmivia keskustelun herättäjiä. Suuri pettymys on radan vieminen asuintalojen alta, mutta näyttää olevan vain hyväksyttävä. Sisäänkäynti tulee sijoittaa niin, että se aiheuttaisi mahdollisimman vähän haittaa nykytalojen asukkaille. Pihan, joka on meidän ja jonka kunnossapito kuuluu meille, pitkäikäisyliikenne on meille rasitteena, mutta ei poikittaisliikenne. On huomioitava, että betonirakenteita pitkin mekaaniset äänet kantautuvat asuntoihin ja se on todella häiritsevää, vaikka desibelitasoja ei ylitettäisi. Parhaiten säästytäisiin häiriöiltä, jos ostarin ja talojen välinen aukko suljettaisiin kokonaan. (M3)

Vastine

Suunnittelutyön kuluessa ollaan oltu yhteydessä rajanaapurina olevan asunto-osakeyhtiön edustajiin ja yhtiön esittämät mielipiteet on otettu huomioon. Korttelialueen keskellä oleva pitkäikäisyuntainen kulkuyhteys kaikkien tonttien läpi on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Metroradan linjaus ja aseman sisäänkäyntipaikat ovat tulleet voimaan Länsimetron asemakaavassa. Lisäksi viitataan vastineisiin sivuilla 22–25 kohdissa: Rakentamisen määrä, Suojelu, Arkkitehtuurin ja rakentamisen laatu, Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio, Vaikutuksia korttelin naapuritontteihin.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä toteaa, että metron sisäänkäynti pienentää vähemmän kuin 10 % nykyisen ostoskeskuksen kerrosalaa ja kysyy, miksi kaupunki on lähtenyt mukaan suunnittelemaan kaavoitushanketta, joka moninkertaistaisi yksityisen liikeyrityksen omistaman tontin rakennusoikeuden. Ostoskeskuksen kortteli kokonaisuudessaan asuinrakennuksineen on arkkitehti Olli Kivisen harmoninen ja tunnustusta saanut kokonaisuus ja nykyisessä muodossaan säilyttämisen arvoinen. Liikerakennuksen osittainenkin purkaminen aiheuttaa, että hieno kokonaisuus kärsii. Jos liikerakennukselle sallitaan näin huomattavat muutok-



24.1.2012

set, voidaan tasapuolisuuden vuoksi myös korttelin muille asuinkerrostaloille myöntää runsaasti vapauksia, kuten kerroksien lisäämistä, julkisivujen huomattavaakin muuttamista jne. Kulkuaukko metrolaiturille voidaan puhkaista Otavantien ja Kauppaneuvoksentien kulmasta kaivoamatta liiketiloihin. Kulkuaukon voisi myös sijoittaa entiselle Esson tontille, josta voisi rakentaa maanalaisen käytävän liiketiloineen. Ostoskeskuksen ympäristö on jo nykyisin liikenteen kannalta hyvin tukkoinen. Liikkeiden tavaraliikenne on oma kysymyksensä. Kauppojen koon suurentuminen johtanee suurempiin kuorma-autoihin. Millaiseksi olikaan suunniteltu ajotunneli, jota käytettäisiin tavaraliikenteeseen? Huomioita esitetyistä rakennuksista: Vähiten haittaa entiseen näkymään aiheuttaa 16 -kerroksinen torni. Terassi-vaihtoehto on sekin liian massiivinen ja sijaitsee liian lähellä naapuritaloa. Muuri-rakennukselle, joka on liian lähellä naapuritaloa, on tontti liian pieni. Purkuvaihtoehto, kaikkein massiivisin, on aivan kamala. Se rikkoo Kivisen alkuperäisen ajatuksen ja Lauttasaaren vanhalle osalle ominaisen ilmeen. Tästä ehdotuksesta toteutettavissa olisi ehkä vain sellainen vaihtoehto, jossa ostoskeskuksen taampaan eli Westbest-linjaan tulisi kauppaliike- ja toimistorakennus ja muu osa ostoskeskuksesta jäisi ennalleen. Päähuomio tulee kiinnittää turvallisuusseikkoihin eikä siihen, miten täyteen tontit rakennetaan. On huomioitava haavoittuvuus ilkeiden kohteena, koneportaiden rinnakkainen yhteys, tulipalotilanne ja vartijat, kun metro on kuljettajaton. (M4)

Vastine

Metroradan linjaus ja aseman sisäänkäyntikohta ovat tulleet voimaan Länsimetron asemakaavassa. Lisäksi viitataan vastineisiin sivuilla 22–25, erityisesti kohdissa: Rakentamisen määrä, Suojelu, Arkkitehtuurin ja rakentamisen laatu, Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio, Vaikutuksia korttelin naapuritontteihin, Liikenteen ja katualueen järjestelyt.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä huomauttaa palautteena 7.4.2009 järjestetystä tilaisuudesta, että jäi kuva, että metroaseman rakentaminen on alistettu kauppakeskuksen kehittämiseksi. Tilaisuudessa ei tuotu asukkaiden toimesta esille toivomuksia kauppakeskuksen palveluiden lisäämisestä vaan palveluihin tunnuttiin olevan varsin tyytyväisiä. Myös kauppakeskuksen edustajan puheenvuorosta sai käsityksen, ettei palveluja oltaisi juurikaan lisäämässä vaan, että kiinteistön omistajan toiveissa on pikemmin parempikatteisten uusien asuntojen rakentaminen. On tärkeää, että metron sisäänkäyntien suunnittelussa ja rakentamisessa kuullaan Lauttasaarassa ja asemien läheisyydessä asuvia ihmisiä eikä pelkääntään kauppakeskuksen nykyisiä omistajia. Asukkaat toivovat korkein-



24.1.2012

taan vähäistä lisärakentamista ja mieluiten kevyitä suuaukkorakenteita. (M5)

Vastine

Viitataan vastineeseen sivuilla 22–25, kohdassa: Rakentamisen määrä.

Asunto Oy Lauttasaaren Keskus, joka sijaitsee ostoskeskuksen rajanaapurina itäsuunnassa osoitteessa Lauttasaarentie 24–26, vastustaa ehdottomasti massiivisen rakennuksen rakentamista tontinrajan välittömään läheisyyteen pimentämään taloyhtiön rakennuksia. Tulemme vaatimaan, että noudatetaan lain määräyksiä siitä kuinka lähelle tontin rajaa saa rakentaa. Toivoisimme, että taloyhtiömme edustaja saisi olla mukana kun ostoskeskusta suunnitellaan.

Vastine

Suunnittelutyön kuluessa ollaan oltu yhteydessä asunto-osakeyhtiön edustajiin ja yhtiön esittämiä mielipiteitä on otettu huomioon. Vastineena viitataan lisäksi vastineisiin sivuilla 22–25, kohdissa: Rakentamisen määrä, Suojelu, Arkkitehtuurin ja rakentamisen laatu, Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio, Vaikutuksia korttelin naapuritontteihin, Liikenteen ja katualueen järjestelyt.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä toteaa täydennysrakentamisehdotusten olevan toinen toistaan kamalampia, varsinaista monsteriarkkitehtuuria - tornia, terassia ja muuria lasista ja metallista etupäässä. Puutahan tässä maassa ja tähän maailman aikaan sopisi käyttää. Pitäisi palkata äskettäin palkittu sveitsiläisarkkitehti Peter Zumthor. Asuntoja sopii metroasemien tuntumaan. Nykyisen ostoskeskuksen eteläosan räystäskorkeus sopii erittäin hyvin Kauppaneuvoksentien miljööhön - esitetyt vaihtoehdot eivät niinkään. (M6)

Vastine

Viitataan vastineisiin sivuilla 22–25, kohdissa: Rakentamisen määrä, Arkkitehtuurin ja rakentamisen laatu, Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä kokee ostarin ja sitä vastapäätä olevan huoltoaseman jonkinlaisena henkireikänä kuilumaisen Lauttasaarentien kes-



24.1.2012

kellä ja kannattaa ostarin säilyttämistä. Huoltoliikenne ei toimi vaan tukkii kadut. Mielipiteen lähettäjä kannattaa uudisrakennuksen tekemistä ostarin eteläreunalle ja esitetyistä vaihtoehdoista "terassi" vaihtoehtoa. Se sopii kulmikkaana parhaiten nykyisten kerrostalojen ja kartanon arkkitehtuuriin. Samalla tulee ratkaista ostarin liikenteiden huoltoliikenneongelmat. "Terassi" vaihtoehto sisältänee suurempia asuntoja, joista Lauttasaaressa on huutava pula. Pienet asunnot metron yläpuolella vain lisääisivät jo nykyisin melko ruuhkaista ostaria, mitä Alkon myymälä ei suinkaan vähennä. (M7)

Vastine

Viitataan vastineisiin sivuilla 22–25, kohdissa: Rakentamisen määrä, Suojelu, Arkkitehtuurin ja rakentamisen laatu, Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio, Liikenteen ja katualueen järjestelyt.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä kannattaa laajennusehdotus Muuria. Markettien n. 90 % pinta-alalisä on riittävässä suhteessa asukasluvun kehittymiseen ja metron matkustajamäärään. Pohjoispuolisen osan säilyttäminen on oikea ratkaisu. (M8)

Vastine

Viitataan vastineisiin sivuilla 22–25, kohdissa: Rakentamisen määrä, Suojelu, Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio, Palvelut.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä toteaa, että ostarin pohjoispuolen matala osa tulisi säilyttää ja luonnollisesti kunnostaa ja elävöittää, jotta loukkaavista DDR-arkkitehtuurilauseunoista päästäisiin vihdoin eroon. Eteläpuolen sijaan tulisi purkaa ja rakentaa uudelleen. Asuinrakennus ei kuitenkaan saisi olla kuutta kerrosta korkeampi eikä rakennuksen idänpuoleinen julkisivuratkaisu saisi häiritä Lauttasaaressa 24–26:ssa asuvia. Tarkoittaa, että parvekkeita ei sijoitettaisi rakennuksen itäpuolelle. Ostarin purkamismahdollisuutta ihmettelen suuresti. Julkisivuremonttimme muutostoiveita ei otettu huomioon vaan vedottiin siihen, että talomme kuuluvat suojelukokonaisuuteen, joka tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisenä. (M9)



24.1.2012

Vastine

Viitataan vastineisiin sivuilla 22–25, kohdissa: Rakentamisen määrä, Suojelu, Arkkitehtuurin ja rakentamisen laatu, Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio, Vaikutuksia korttelin naapuritontteihin.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä toteaa professori Olli Kivisen suunnitteleman korttelikokonaisuuden toimivan nykyisellään erittäin hyvin. Liikenteen osalta ainoastaan ahtaus tuottaa hankaluuksia huoltoaseman kulmalla, lastausautojen ja parkkihalliin ajon yhteydessä. Konsultin suunnitelmista Tornivaihtoehto on järkyttävän iso, syö koko Lauttasaaren ja varjostaa laajat alueet. Terassivaihtoehto ei ole järkevä talviolosuhteissa, on liian massiivinen ja varjostaa koko kävelyraitin. Purkuvaihtoehto, suurkaupunkimittakaavainen hirviö hävittää koko Kivisen matalan ihmisläheisen miljöön ja haukkaa isot kerrostalotkin. Muurivaihtoehto on liian korkea, 3 kerrosta madaltamalla ja kaventamalla uudisrakennusta saisi ehkä miljöön säilymään ja tarvittavat lisätilat. Uudisosa tulisi suunnitella sopimaan Lauttasaarentien puoleisen säilytettävän osan kanssa. Mikäli Liikekeskusyhtiölle ei sovi 70-luvun palkitun arkkitehtuurin osittainkaan säilyttäminen, kaupunki käyttäköön lunastusoikeuttaan ja kaavoitusmonopoliaan; grynderirakentamisesta on Suomessa riittävästi surullisia muistomerkkejä. Bussien kääntöpaikan tontille voisi tehdä liiketilaa, tämä ei vaikuttaisi Lauttasaaren väljyyteen. Ostoskeskus on molemmista suunnista tullen kuin henkireikä, avara aurinkoinen ja matala. Kansalaiset toivovat lähellä sijaitsevia keskikokoisia päivittäistavara-kauppoja, eivät suuria super- eivätkä hypermarketteja. (M10)

Vastine

Bussien kääntymispaikka ei ole asemakaavan alueella. Vastineena viitataan lisäksi vastineisiin sivuilla 22–25, kohdissa: Rakentamisen määrä, Suojelu, Arkkitehtuurin ja rakentamisen laatu, Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio, Liikenteen ja katualueen järjestelyt.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjät toteavat, että esitellyt purku- ja laajennusvaihtoehdot eivät sovellu Lauttasaaren "vanhaan" osaan. Olli Kivisen suunnittelema kokonaisuus tulee säilyttää sellaisenaan. Se on suunniteltu ottamalla huomioon ympäristön asuintalot ja suojelukohteet. Muualla Lauttasaareissa on runsaasti tilaa uusille rakennuksille, jotka eivät riko saaren miljöötä, kuten purku- ja laajennusvaihtoehdot. (M11)



24.1.2012

Vastine

Viitataan vastineisiin sivuilla 22–25, kohdissa: Rakentamisen määrä, Suojelu, Arkkitehtuurin ja rakentamisen laatu, Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä toteaa, että kaikki neljä esiteltyä vaihtoehtoa täydennysrakentamisesta ovat aivan liian suuria ja massiivisia. Toivon, että kaupunki suojelee professori Olli Kivisen suunnitteleman keskuskorttelin, joka koostuu useamman rakennuksen muodostamasta yhtenäisestä kokonaisuudesta ja sopii kooltaan ja tyylliltään erinomaisesti nykyiselle paikalleen. Asun ostarin viereisessä asuintalossa, enkä halua, että tontille tungetaan siihen sopimaton rakennus, joka tulisi peittämään ympäröivien asuintalojen näkyvyyttä ja näköaloja. Metron sisäänkäynti tulisi olla mahdollisimman huomaamaton. Olen erittäin tyytyväinen ostarin nykyään tarjoamiin palveluihin. En kaipaa mitään suurempia märkejä. Ostarin parkkihallikin toimii moitteettomasti. (M12)

Vastine

Viitataan vastineisiin sivuilla 22–25, kohdissa: Rakentamisen määrä, Suojelu, Arkkitehtuurin ja rakentamisen laatu, Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio, Vaikutuksia korttelin naapuritontteihin, Liikenteen ja katualueen järjestelyt.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä toteaa, että vanhojen rakennusten turhaa purkamista uudelleenrakentamisen tieltä pitäisi välttää. Silloin säilyy kulttuurikerroksellinen kaupunkikuva ja maisema. Vältäään materiaalin tuhlaukselta. Ostoskeskuksen Lauttasaarentien puoleinen osa on rakennuksen viehättävin puolikas, joka luo alueelle ilmettä ja jonka mittasuhteet ovat oikeat. Ostarin kohta toimii Lauttasaarentien valoisana ja aurinkoisena "aukeamana", jossa liikkuu paljon ihmisiä. Tätä kadunpätkää ei tule varjostaa ja synkistää nykyistä korkeammalla rakennuksella. Myös Lauttasaaren kartanon suuntaan rakennuksen tulisi olla matala. Ota-vantien ja Kauppaneuvoksentien risteykseen pitäisi jäädä avaraa mielilläään "vihreää" tilaa, jotta jo ennestään puristuksessa olevan historiallisen kartanon ympärillä säilyisi hieman avaruutta. Kaikki neljä suunnitelmaa ovat alueelle aivan liian massiiviset. Rakennukset ovat liian korkeat sopiakseen nykyiseen rakennettuun ympäristöön. Toivon mukaan kaavassa huomioidaan myös Kauppaneuvoksentien katupuut. (M13)



24.1.2012

Vastine

Tonttialueella Kauppaneuvoksentien vieressä kasvavien puiden kohdalla on kaavassa merkintä Säilytettävä ja tarvittaessa kunnostettava lehmusrivistö. Sen jatkeeksi on määrätty istutettavaksi puurivi. Vastineena viitataan lisäksi vastineisiin sivuilla 22–25, kohdissa: Rakentamisen määrä, Suojelu, Arkkitehtuurin ja rakentamisen laatu, Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio, Vaikutuksia korttelin naapuritontteihin, Liikenteen ja katualueen järjestelyt.

Lauttasaari-Seura kiittää informatiivisesta tilaisuudesta. Jäi kuva, että aseman rakentaminen ostarin yhteyteen on erittäin vaikeaa, ei vain eturistiriitojen vuoksi vaan myös teknisesti. Kuten lukuisista puheenvuoroistakin saattoi todeta, Lauttasaareen ei tarvita mahtailevaa metroasemamaamerkkiä. Seura esittää, että metroaseman maanpäällisten suuaukkojen rakentamisen portaikkoineen ja liukuportaineen, liikuntarajoitteiset huomioiden, tulisi olla kansainvälisten esimerkkien mukaisia kevyitä rakenteita. Suuaukkojen tulee sijaita niin, etteivät kiinteistönomistajien tulevat päätökset vaikuta niihin, olivatpa päätökset minkälaisia hyvänsä. Nykyinen ostari ei toiminnaltaan eikä nykyisessä asussaan suojeltuna kokonaisuutena ole houkutteleva. Kohde ei myöskään parane rakentamalla torni tai korvaamalla takimmainen rakennus uudella. Kokonaisuutta voisi käsitellä siten, että asuinrakennukset muodostavat omansa ja liikekeskus omansa. Liikekeskuksen korvaaminen uudella voisi tuoda positiivista lisää ympäristöönsä. Ei kuitenkaan tornia, ei anonyymiä laatikkoa, ei terassitaloa, eikä mitään liian suurta. Uudisrakennuksen muotokieli tulee olla moderni. Sen tulee ympäristöönsä istuvalla mittakaavalla täydentää Lauttasaaren kaupunkikuvaa. Suunnitteluun täytyy sisällyttää myös lähiympäristöä huomattavan paljon laajemmalla alueella, myös Lauttasaarentie.

Vastine

Viitataan vastineisiin sivuilla 22–25, kohdissa: Rakentamisen määrä, Suojelu, Arkkitehtuurin ja rakentamisen laatu, Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio, Liikenteen ja katualueen järjestelyt.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä kannattaa nykyisen ostarin täydellistä purkamista. Se on ruma ja epäkäytännöllinen. Ruokakaupoille ei ole riittävästi tilaa, tavaraliikenne aiheuttaa häiriöitä ja tukkii Otavantien liikenteen. Arkkitehtuuri on DDR-arkkitehtuuria. Uuteen ostariin riittävät ja kunnolliset tilat ruokakaupoille ja muille liikkeenharjoittajille. Tavara- ja pysäköintili-



24.1.2012

kenne on sijoitettava maan alle. Yläkerroksiin soveltuisivat myös asunnot. (M14)

Vastine

Viitataan vastineisiin sivuilla 22–25, kohdissa: Palvelut, Liikenteen ja katualueen järjestelyt.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjät toteavat, että vanha ostoskeskus tulisi ehdottomasti purkaa. "Purkuehdotuksessa" esitetty alustava suunnitelma näytti varsin hyvältä. Moderni ja ajaton tyyli ei riitele olemassa olevan 50- ja 60-luvun asuntokannan kanssa. Vanha ostoskeskus on ruma, epäviihtyisä ja epäkäytännöllinen. (M15)

Vastine

Suunnittelussa luovuttiin suojelutavoitteesta. Jatkokehittelyä ohjanneita seikkoja selostetaan vastineissa sivuilla 22–25.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä vaimonsa kanssa yhdessä ilmoittavat olevansa ehdottomasti "purkuvaihtoehdon" kannattajia. Siinä on jotain uutta ja nykyaikaista arkkitehtuuria, joka sopii erinomaisen hyvin tähän tarkoitukseen. (M16)

Vastine

Suunnittelussa luovuttiin suojelutavoitteesta. Jatkokehittelyä ohjanneita seikkoja selostetaan vastineissa sivuilla 22–25.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä toteaa, että kolmihenkinen perhe on ehdottomasti koko ostarin purun kannalla ja esittää uutta asumista ja palveluja tilalle, koska nykyinen ei edusta muuta kuin todella huonoa suunnittelua loogisesti ja palvelujen kannalta 2000-luvulla. Lauttasaari tarvitsee uuden modernin keskuksen. (M17)

Vastine

Suunnittelussa luovuttiin suojelutavoitteesta. Jatkokehittelyä ohjanneita seikkoja selostetaan vastineissa sivuilla 22–25.



24.1.2012

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä ei pidä vanhan ostarin säilyttämistä tarpeellisena. Sen sijainti on erinomainen. Olen valmis muuttamaan sen paikalle rakennettaviin asuntoihin. Vaihtoehtoista pidän tornitaloa etusijalla. Uusi Lauttasaaren maamerkki on tarpeen. Vesitornikin edustaa vanhaa maailmaa. Kaavoitettavat rakennukset voisivat olla niin korkeita, että ne muodostaisivat lauttasaarelle uuden siluetin. (M18)

Vastine

Suunnittelussa luovuttiin suojelutavoitteesta. Jatkokehittelyä ohjanneita seikkoja selostetaan vastineissa sivuilla 22–25.

Yleisötilaisuus

Yleisötilaisuudessa esiteltiin Länsimetron tilannekatsaus, metroaseman sisäänkäynnit ja ostoskeskuksen vaihtoehtoiset kehittämissuunnitelmat. Keskustelussa olivat pääasiassa esillä metron rakentaminen ja itäiseen sisäänkäyntiin liittyvät ostoskeskuksen tontin kehittämissuunnitelmat, mutta myös metrolinjan ja -aseman sijoittamisesta tuli joitakin puheenvuoroja. Keskustelutilaisuuden muistio on liitteenä.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ja tontin rakentamisesta tehty viitesuunnitelma nähtävillä 28.2.–18.3.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin suunnittelutavoitteiden täsmentymisen ja suunnittelualueen laajentamisen vuoksi. Suunnittelualueeseen kuuluneen ostoskeskuksen tontin lisäksi siihen kuuluu osia tonteista ostoskeskuksen pohjoispuolella ja katualueita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos sekä muu valmisteluaineisto olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla ja Lauttasaaren kirjastossa 28.2.–18.3.2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos ovat esillä viraston internetsivuilla 28.2.2011 alkaen. Suunnitelmaa saattoi kommentoida myös Internetissä kaupunkisuunnitteluviraston keskustelupalstalla.

Viranomaisyhteistyö

Etelä-Suomen Sotilasläänin Esikunta on kannanotossaan ilmoittanut, että sillä ei ole lausuttavaa.



24.1.2012

Kaupunginmuseo huomauttaa, että se on arvottanut Lauttasaaren ostoskeskuksen arkkitehtuuriltaan harkituksi ja viimeistellyksi rakennukseksi. Se on osa arkkitehti Olli Kivisen suunnittelemaa ja kaavoittamaa Lauttasaaren arkkitehtonisesti yhtenäistä ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta keskuskorttelia. Sen selkärankana on ollut korttelin halki kulkenut liikenteeltä rauhoitettu raitti, joka jatkuu ostoskeskuksessa katettuna kauppakujana. Vuonna 1970 käyttöön otettu ostoskeskusrakennus on hahmoltaan terassoitu kokonaisuus ja se edustaa ajanmukaista betoniarkkitehtuuria. Valitettavasti selvitysten perusteella ei ole löytynyt sellaista ratkaisua, että olemassa olevasta ostoskeskusrakennusta edes osittain olisi ollut perusteltua säilyttää. Uudisrakentamisen viitesuunnitelmassa on arkkitehtonisia viittauksia olemassa olevaan ostoskeskusrakennukseen, kuten esimerkiksi Lauttasaarentien puolelle sijoittuvat matalat siipimäiset ja terassoidut rakennusvolyymit. Myös jalankululle varattu kulkuyhteys, keskusakseli, joka liittyy uudisrakentamisen olemassa olevaan keskuskortteliin, on säilytetty. 1960-luvun lopun suunnitteluhanteita edustava keskuskorttelin kokonaisuus menettää asemakaavamuutoksen toteutumisen myötä arkkitehtonisen yhtenäisyytensä. Museon näkemyksen mukaan ostoskeskusrakennuksen purkamisesta huolimatta kuitenkin tärkeä osa keskuskorttelin asemakaavallisesta ideasta, kuten liiketilojen sijoittuminen keskusakselina toimivan raitin päätteeksi, säilyy. Uudisrakentaminen on pyritty mahdollisimman hyvin sovittamaan Lauttasaaren kaupunkikuvaan.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa, että maanalaisesta pysäköintihallista tulee varata autoliikenteelle 100 liityntäpysäköintipaikkaa ja polkupyörille 120 liityntäpysäköintipaikkaa. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee pysäköintihallissa varata turvalliset ja esteettömät kevyen liikenteen yhteydet sekä välttää turvattomuuden tunnetta lisääviä pimeitä ja sokkeloisia tiloja.

Vastine

Lauttasaarentien pohjoispuolella sijaitsevasta erillisestä maanalaisesta pysäköintilaitoksesta on metron suunnittelun edetessä luovuttu. Suunnittelun yhteydessä on arvioitu, että Lauttasaaren oma liityntäpysäköintitarve ei edellytä sataa pysäköintipaikkaa. Ostoskeskuksen maanalaisiin pysäköintitiloihin mahtuu metrotunneleiden geometriasta ja suoja-
vyöhykkeistä johtuvien rajoitteiden takia noin 315–330 autopaikkaa. Kaavaehdotuksessa määrätään ostoskeskuksen tontille 50 liityntäpysäköintipaikkaa autoille. Lisäksi Gyldenintien sisäänkäynnin läheisyyteen arvioidaan voitavan sijoittaa 20–30 liityntäpysäköintipaikkaa kadulle. Yhteensä Lauttasaaren metroaseman sisäänkäyntien yhteyteen varataan vähintään noin 130–150 liityntäpysäköintipaikkaa polkupyörille.



24.1.2012

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY / Vesihuolto huomauttaa, että rakennetut vesihuollon johdot tulee ottaa huomioon kaavoituksessa. Mm. Lauttasaarentiessä ja Otavantiessä on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vastine

Rakennetut vesihuollon johdot on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavan suunnittelussa.

Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto huomauttaa määräyksistä, jotka koskevat säilytettäviä ja tarvittaessa kunnostettavia lehmusrivistöjä. Määräykset olisi annettava ohjeellisena tai niiden tueksi on lisättävä määräyksiä myös puiden kasvulle varattavasta tilasta ja kasvuolosuhteista. Istutuskaistan tulee olla 3 m leveä tai yhtenäiselle kasvualustalle on varattava riittävä tila, 20 kuutiometriä/puu.

Vastine

Puiden kasvulle varattavasta tilasta on lisätty määräys.

Mielipidekirjeet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 9 mielipidekirjettä koskien tarkistettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Vastineet mielipiteisiin, kahta ensimmäistä lukuun ottamatta, on koottu asiakohdittain lyhennelmien jälkeen sivuille 22–25.

Lauttasaaren Liikekeskus Oy pyytää tontin 31038/12 omistajana, että asuntojen keskikokovaatimus tarkistettaisiin alaspäin noin 62 m²:iin, koska asuinpaikka on tyypillisesti yksin- tai kaksinelävien asuinpaikka, ei perheiden asuinpaikka.

Vastine

Vapaarahoitteista asuntotuotantoa koskeva määräys, että asunnon keskipinta-alan vähimmäisala on 75 m², on kaupunginhallituksen ohjeen mukainen. Kaavamääräys tässä tapauksessa myös mahdollistaa lapsiperheiden asettumista asumaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.



24.1.2012

Mielipide

Mielipiteessä tiedustellaan, miksi Otavantien puukuja hävitetään, kun ajorataa ei ole tarkoitus eikä tarpeellista leventää. Kaunis miljöö tuhoutuu, aiheutuu turhaa rahanmenoa ja työn johdosta haittaa. Sen sijaan olisi syytä kunnostaa Lauttasaaren kartanon eteläpuolinen, aidoilla suljettu vanha puukuja kevyen liikenteen väyläksi, yhteydeksi Otavantieltä Gyldenintielle. Miten ostoskeskusrakennuksen purku- ja rakennustyön aikana turvataan palvelut, kuten mahdollisuus ostaa HSL:n lippuja tästä Lauttasaaren ainoasta R-kioskista? Asukaspysäköintipaikkoja tulisi rakentaa mahdollisimman paljon. Kustannukset tulee periä ajan myötä käyttäjiltä. Lauttasaassa tulisi yleensäkin ottaa käyttöön asukaspysäköintijärjestelmä. Metron käyttöön oton jälkeen on varmistettava bussipalvelu Lauttasaaren ja Salmisaaren länsirannan välillä sekä eteläisten kaupunginosien kanssa. (M19)

Vastine

Ajorataa ei ole tarkoitus leventää, mutta jalkakäytävälle kadun itäreunassa on tarpeen saada riittävästi leveyttä vilkastuvan metron sisäänkäynnin ja ostoskeskuksen jalankulun vuoksi. Katualueen länsireunaan ei enää jää tilaa jalankululle ja puurivistölle. Katualueen itäreunan puolelle on asemakaavassa määrätty istutettavaksi puurivi. Ostoskeskuksen rakentamisen aikana palvelut joudutaan hakemaan muualta. Tontin autopaikat tulevat olemaan tontille rakennettavien asuntojen asukkaita, ostoskeskuksessa asioivia sekä metron käyttäjiä varten. Asukaspysäköintijärjestelmästä on hyötyä asukkaille silloin, kun pääosa asukkaiden pysäköintipaikoista on kaduilla ja näille paikoille on runsaasti ulkopuolista pitkäaikaista pysäköintiä. Viime vuosina aiheesta on keskusteltu kahteen otteeseen Lauttasaari-Seuran ja Lauttasaaren Yrittäjien kanssa. Keskusteluissa on toistaiseksi päädytty siihen, että asukaspysäköintijärjestelmän käyttöönottoa ei tutkita ja lähdetä esittämään päätöksentekijöille. Asia otetaan tarvittaessa uudelleen esille, kun metroliiikenne käynnistyy ja sen vaikutukset mm. kadunvarsipysäköintiin ovat nähtävissä. Bussilinjojen suunnittelu kuuluu Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymälle (HSL).

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä toteaa, että ostoskeskuksen kortteli on Vattunien asuinrakentamisesta huolimatta Lauttasaaren "pääkeskus". Alue vilkastuu entisestään metroaseman valmistuttua. Nykyisin ostoskeskuksen edusta ja sisäpiha ovat toimivuudeltaan ja viihtyisyydeltään heikohkoja - vetoisia, kylmiä ja varjoisia. Epäviihtyisyydestä huolimatta alue on todella aktiivisessa käytössä. Ostoskeskuksen sisäpihalla toimii



24.1.2012

pieni tori ja jalkakäytävän vierellä myydään joka viikko savukalaa. Onpa ahtaalla alueella kauppojen sisäänkäynnin edustalla silloin tällöin yritetty järjestää yleisötapahtumiakin kahvitarjoiluineen ja hernekeittopatoineen. On loistava tilaisuus järjestää omaleimainen keskuskortteli, jossa asukkaat voisivat kaupankäynnin lisäksi oleskella ja kokoontua. Jatko-suunnittelun yhteydessä toivoisi tutkittavan mahdollisuuksia siirtää jalankulkijoiden käyttöön tarkoitettua ulkoalueita tontin pohjoisreunalta uuden ostoskeskuksen länsireunalle ja metron sisäänkäynnin yhteyteen tontin lounaiskulmaan, jolloin niille saataisiin myös aurinkoa ja ne voisivat hyvinkin soveltua myös kahviloiden ym. sijoituspaikoiksi. Yhdessä vanhan rakennuskannan kanssa alueesta voisi tällöin muodostua kokonaisuus, joka toisi myös kartanon ja "Punaisen talon" piha-alueineen uudelleen keskustan toimiviksi osiksi. (M20)

Lauttasaari-Seura toteaa, että Lauttasaaren metroasema on uusi liikenteellinen solmukohta. Länsimetro tuo uusia mahdollisuuksia Lauttasaaren kehittämiseen ja suunnitelmassa nämä tulee kyetä jalostamaan positiiviseksi kokonaisuudeksi, joka rikastuttaa alueen kaupunkikuvaa. Ostoskeskuksen tulee olla mielenkiintoinen ja vetovoimainen kokonaisuus, jotta alueen ostovoima ei karkaa muualle. Perinteisten liike- ja myymälätilojen lisäksi ostoskeskuksesta tulee löytyä asukkaiden yhteistä oleskelutilaa. Lauttasaari-Seura ehdottaakin kirjaston sijoittamista ostoskeskukseen, jolloin nykyinen kirjastorakennus voitaisiin peruskorjata päiväkotikäyttöön. Ostoskeskuksessa tulee olla riittävästi tiloja nykyisten liikkeiden ja yritysten lisäksi siihen, että osa lähialueella toimivista palveluista siirtyy ostoskeskukseen ja sinne perustetaan uusia palveluita. Tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen julkisivuun Lauttasaarentien puolella ja ympäristön ja katualueen tulee olla viihtyisä ja ympäristöä rikastuttava. Lisäksi todetaan, että kannanotto on Lauttasaari-Seuran hallituksen laatima ja näin ollen yhdistyksen mielipide ja mahdolliset muut jonkin työryhmän nimissä tulleet lausunnot eivät edusta Lauttasaari-Seuran virallista mielipidettä.

Kaavoitustyöryhmä toteaa, että uuden ostoskeskuksen hahmo on vieras kaupunkirakenteessa eikä sen raskas massoittelu ehnyt sitä. Se edustaa 70-luvun raskaan betoniarkkitehtuurin sekä uuden tehokkaan ja anonyymin lähiökerrostalon risteytystä, joka on kaupunkikuvallisesti paikkaansa sopimaton. Se ei ilmennä aikaansa eikä ole viihtyisä. Rakennuksesta puuttuu asukkaita kokoava tila tai tori eikä se näytä ostoskeskukseksi. Ostoskeskuksesta tulee löytyä asukkaiden yhteistä oleskelutilaa. Ehdotamme esim. kirjaston sijoittamista ostoskeskukseen, jolloin nykyinen kirjastorakennus voitaisiin peruskorjata päiväkotikäyttöön. Uusi ostoskeskus jää mittavan asuinrakentamisen varjoon. Asuinrakentamisen määrä tulee olla kohtuullinen ja sopusoinnussa liikerakentamisen ja ympäristön kanssa. Uusien asuinrakennusten/niiden ulkotilojen



24.1.2012

tulee olla viihtyisiä. Ostoskeskuksen ympäristön tulee olla korkeatasoinen, turvallinen ja viihtyisä. Metroaseman sisäänkäyntien tulee olla luontevasti osana kokonaisuutta. Lauttasaarentien asemaa pääväylänä tulee korostaa ja ostoskeskuksen katutason yhteyteen tulee syntyä julkista ja elävää (katu)tilaa. Lauttasaarentie tulee kytkeä paremmin mukaan suunnitteluun esimerkiksi suunnittelualuetta laajentamalla. Ostoskeskuksen tulee olla omaleimainen ja imagoltaan positiivinen. Kaupunkisuunnitteluviraston aiemmat laaditut viitesuunnitelmat tulee ottaa uudelleen mukaan keskusteluun.

Asunto Oy Lauttasaarentie 20–22 toteaa, että kaavaluonnoksessa esitetty rakennusvolyymi on asuntokerrosalan osalta ylimitoitettu. Alueen yleisilmeen kannalta uudet asuntomassat tulisi sovittaa mittasuhteiltaan rakennettuun ympäristöön sopiviksi. Rakennusten ulkoarkkitehtuuri ja materiaalimaailma tulisi sovittaa osaksi korttelialueen muita rakennuksia. Muurattu tiili on vieras ja sitä tulisi välttää. Ympäristön viihtyisyys ja turvallisuus tulee huomioida siten, että katutasoon sijoittuvat julkisivupinnat olisivat mahdollisimman avonaisia. Tonttien 13 ja 14 pihakansien enimmäiskantavuus on 2,5 kN/m², joka ei salli raskasta huoltoliikennettä. Ostoskeskuksen julkisivut ja pihapinnoitteet tulisi toteuttaa mahdollisimman korkeatasoisina ja laadukkaina. Laajoja umpi-pintoja tulisi välttää. Tontin 14 pihakansi on tasossa +8.0. Tämä korkeusasema tulisi jatkua myös ostoskeskuksen osalla, jotta alkuperäinen ajatus korttelia yhdistävästä julkisesta kävelykadusta toteutuisi. Kauppaneuvoksenteien uudet liikennejärjestelyt tulisi toteuttaa siten, että lisääntynyt ajoneuvo- ja huoltoliikenne ei aiheuta ongelmia kadun kaapeimmilla kohdilla. Huoltoajoneuvoille on varattava riittävät tilat kääntymisen mahdollistamiseksi sisätilassa. Työmaa-aikaisten haittojen kannalta on erittäin tärkeää, että uuden ostoskeskuksen rakentaminen ajoittuu metroaseman kanssa samaan aikaan.

Asunto Oy Lauttasaaren Keskus (Lauttasaarentie 24–26) pitää rakennusvolyymiä asuntokerrosalan osalta melko suurena, lähes yhtä suuri kuin tonttien 13 ja 14 neljän asuinkerrostalon kerrosala yhteensä. Uusien asuntomassojen tulisi olla mittasuhteiltaan samankokoisia. Puh- taaksi muurattu tiili tulisi poistaa kaavassa sallituista julkisivumateriaaleista. Katutasoon sijoittuvien julkisivupintojen tulisi olla mahdollisimman avoimia (= lasisia) myös Kauppaneuvoksenteien osalla. Viitesuunnitelmassa on osoitettu kulkuyhteys liiketilojen katolle sijoittuvalle asuntopihalle tontin 13 koillisosaan sijoittuvaa luiskaa pitkin. Ratkaisua ei voi pitää hyvänä tontille 13 kohdistuvien rasitteiden vuoksi. Kulkuluiska lähtee aivan tonttirajan tuntumasta, jolloin se johtaa merkittävään kauttakulkurasitukseen tontin 13 kautta. Ilmeisesti myös piha-alueiden huolto- liikenne tulisi ohjautumaan luiskan kautta, joka aiheuttaisi merkittävää ympäristöhaittaa eteläpuoleiselle asuinkerrostalolle. Tonttien 13 ja 14



24.1.2012

pihakansien painorajoituksesta johtuen tonttien rajoilla sekä tontin 14 itäpäässä on puomit. Luiskasijoitus ei mahdollista liiketilojen ikkunoita, jolloin vaarana on epäviihtyisiä kohta jalankulkualueelle. Ostoskeskuk-
sen tontin ja Asunto Oy Lauttasaaren Keskukseen tontin yhteinen raja on lähes 120 metriä. Tonttirajaan rajoittuvat julkisivut ja pinnoitteet tulisi toteuttaa mahdollisimman korkeatasoisina ja laadukkaina. Laajoja umpipintoja tulisi välttää. Tulee huomioida määräysten mukaiset rakennusten väliset etäisyydet, erityisesti tontin 13 länsiosassa. Tontin 13 pihakansi on tasossa +8.0. Tämä korkeusasema tulisi toteutua myös ostoskeskuk-
sen sisääntuloaulassa, jotta alkuperäinen ajatus korttelia yhdistävästä julkisesta kävelykadusta toteutuisi. Ostarin asuntopihojen korkeusasemointia tulisi laskea esitetystä +13.3 tasosta. Kadunvarsipysäköintipaikkojen määrä tulisi pienenemään nykyisestä. Lisärakentaminen sekä metron sisäänkäynti johtaa liikennemäärien kasvuun varsinkin Kauppaneuvoksentiellä ja Otavantiellä. Mielipiteessä esitetään Kauppaneuvoksenti-
en muuttamista yksisuuntaiseksi välillä Koillisväylä–Otavantie tai huoltoajo tulisi sallia vain Otavantien suunnasta. Lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä tulisi painottaa katusuunnittelussa. Huoltoajoneuvojen tulee mahtua kääntymään sisätilassa, jotta vältetään peruuttavalta ajolta. Viitesuunnitelmassa on esitetty uusi porrasyhteys, josta pyydetään tarkempaa esitystä ja todetaan, että asia vaatii yhtiökokouksen hyväksynnän. Lisäksi kiinnitetään huomiota tontinrajan tuntumassa olevat autopaikat. Yhtiö korostaa rakentamisten ajoittumista samaan aikaan. Kaupungin pohjakartassa tontin 12 ja 13 rajapintojen osalta mittatiedot eivät pidä paikkansa. Rakennusten väliset etäisyydet sekä mitat tonttirajoihin tulee tarkistaa myös kellaritilojen osalta.

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä toteaa, että ostoskeskuskorttelin ensimmäinen vaikutelma on ahtaus. Metroasema voidaan toteuttaa, vaikka ostoskeskuk-
selle ei tehtäisi mitään. Pariisissakin pääsee metroon keskellä katua olevia rappusia pitkin ja Budapestissä jalkakäytävältä. Metroasema ei edellytä ostoskeskusrakennusten massan moninkertaistamista. Saneeraamalla ja pintakosmetiikalla voidaan Olli Kivisen suunnitelman mukaan tehdyt rakennukset "stailata" entiselleen. Kortteli on toiminnoiltaan, kokonaisilmeeltään ja rakennusten keveän vaikutelman kautta pitänyt pintansa vuosikymmeniä. Liiketiloi-
ja on ollut kysyntään nähden sopivasti. Ihmetystä herättää, että nykyistä ostoskeskusta ei suojeltu. Se on hyvää arkkitehtuuria vieläkin. Asukkaiden edut ja liike-elämä ovat nykyisin tasapainossa. Rakennusmassan valtava lisäys on liiallinen ja ympäristöön soveltumaton ja rikkoo alueen kokonaisuuden. Kerosneliömäärästä tulee pudottaa 40 prosenttia. Nykyisin matalan osan kohdalle suunnitellaan korkeampaa. Se tulisi jättää rakentamatta ja tilalle voisi tulla pieni tori tai asuntojen oleskelupiha. Taloja tulisi pelkis-



24.1.2012

tää. Otavantielle päin ei tulisi rakentaa lainkaan parvekkeita, vaan yhtenäisen ulkoseinän. Koko korttelissa tulisi olla talojen rivistö Tukholman Hötorgetin tyyliin. Korttelin liikennesuunnitelma olisi tullut tuoda samalla nähtäville. Huoltoluiska, leveä betonirakennelma naapuritalon julkisivun kohdalla on rakennusmääräysten vastainen, mitä tulee etäisyyteen naapuritalosta ja se on arkkitehtonisesti ruma. Etäisyys D ja E rappujen julkisivuun on vain muutamia metrejä. Luiska tekee "takapihanäkymän" kävelykannelle ja kävelykannella alkaisi kaikkien kulkupelien vilkas liikenne. Luiska palvelisi asuintalojen huoltoliikennettä eli asukkaiden muuttokuormat, pelastuskuljetukset ym. Luiska toimisi skeittareiden harjoittelupaikkana houkutellessa metroaseman johdosta kaikkialta pääkaupunkiseudulta. Vanha rakenne ei myöskään kestä lisärasitusta. Poistumistie ja huoltoreitti tulee järjestää Otavantien päädyistä tai huoltotunnelia pitkin. Rakennushankkeen mammuttimainen koko tonttiin nähden on luonut suunnitelmassa olevat puutteet. Miten liikennöidään Otavantiella ja mihin suuntaan? Mistä päin rekat ajavat kauppaliikkeiden alle? Onko liikenne yksisuuntaista ajotunnelissa? Miten liikennöidään Kauppaneuvoksentiellä ja mihin suuntaan? Mitä on Lauttasaarentien varrella Otavantien kulmasta lukien aina Koillisväylän risteykseen? Missä on liityntäliikenteen bussipysäkit? Taksiasema voisi olla Lauttasaarentien varressa. Mitä katuja katkaistaan? Otavantien ja Kauppaneuvoksentien risteykseen suunniteltu "akvaario", josta näkee alapuolella olevassa tunnelissa metroon liikkuvia, olisi herkkä ilkeille ja tulville, joita runkovesijohdon rikkoutuminen voi aiheuttaa. (M4)

Mielipide

Mielipiteen lähettäjä toteaa, että suunnitelma on erinomainen. Kaikki on kohdallaan. Suunnitelma sopii ympäristöön ja toimii hyvin. Julkisivut ovat elegantteja ja vaatimattomia. (M21)

Vastineet mielipiteisiin asiakohdittain

Rakentamisen määrä

Asemakaavan rakentamisen määrä on määräytynyt useiden eri tekijöiden johdosta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa ostoskeskuksen tontin uudisrakentaminen siten, että nykyisen rakennuksen tilalle rakennetaan uusi ajanmukaisempi liikerakennus sekä asuntoja ja tontin lounaiskulmaan metroaseman sisäänkäynti. Kaavalla tavoitellaan hyvää lopputulosta mm. toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja asukkaiden kannalta, sekä lähinaapureiden että muiden lauttasaarelaisten kannalta. Esillä olevan kaavaratkaisun katsotaan hyvin toteuttavan näitä ja lukuisia muitakin kaavalle asetettavia laatutavoitteita. Useita näistä tavoitteista olisi mitä ilmeisimmin saa-



24.1.2012

vutettu myös vähäisemmällä rakennusvolyymillä, mutta hankkeella ei olisi silloin toteutumisedellytyksiä.

Suojelu

Ostokeskuksen suojelua tutkittiin suunnittelun alkuvaiheessa ja tavoitteena oli pitkään, että ainakin Lauttasaarentien puoleinen osa rakennuksesta säilyisi nykyisellään. Toteuttamiskelpoista osittain säilyttävää ratkaisua ei löytynyt. Mikäli metroaseman sisäänkäynti rakennettaisiin nykyisen rakennuksen kulmaan, kulkuyhteydet metron ja Lauttasaarentien välillä eivät täyttäisi hyvälle joukkoliikenteelle asetettavia laatuvaatimuksia. Kokonaisuuden kannalta on katsottu parhaaksi uudisrakentamisratkaisu, koska edellä mainittujen syiden lisäksi palvelujen ja asuntojen tarjontaa voidaan samalla lisätä keskeisessä paikassa. Kaavaratkaisussa säilytetään arkkitehti Olli Kivisen suunnitteleman korttelin kaavallinen perusidea itä-länsisuuntaisesta jalankulkuyhteydestä, jota kunnioitetaan myös rakennuksen korkeiden asuinkerrostalomassojen sijoittelussa. Kulkuyhteyttä on kehitetty siten, että rakennuksen läpäisevä käytävätila päättyy puolijulkiselle aukiolle tontin kulmassa. Samalta linjalta avataan portaat alempaan kerrokseen josta tulee olemaan edelleen sujuva yhteys metroon vieviin portaisiin.

Palvelut

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu siten, että toivottua "asukkaiden yhteistä oleskelutilaa" kuten kirjasto, musiikkiopisto tai vastaavia julkisia palveluja voi sijoittua rakennukseen liikkeiden ja toimistojen lisäksi. Näihin tarkoituksiin osoitettua kerrosalaa on hieman lisätty asemakaavaluonnoksessa esitetystä. Palvelujen määrä tulee kasvamaan selvästi nykytilanteesta. Tilojen kerrosala kasvaa nykyisestä 5 400 k-m²:stä 8 820 k-m²:iin.

Arkkitehtuurin ja rakentamisen laatu

Lähtökohtana ovat alusta asti olleet rakennuksen massoittelu kaupunkikuvaan sopivalla tavalla ja naapuruston olosuhteet huomioon ottaminen. Asemakaavaan on sisällytetty lukuisia kaavamääräyksiä, joiden tarkoituksena on taata hyvä ja korkealaatuinen lopputulos. Julkisivujen kehittämiseen on kiinnitetty huomiota ja niistä sekä tontin ja katualueen liittymisestä toisiinsa ja pintamateriaaleista on annettu asemakaavamääräyksiä. Eräässä mielipiteessä ehdotettiin puuta julkisivumateriaaliksi. Varsinaisen puuarkkitehtuurin tuomisen tälle paikalle ei katsota olevan suunnittelun lähtökohtana olleen pyrkimyksen mukainen, että uudisrakennus ottaa huomioon arkkitehti Olli Kivisen suunnitteleman korttelikokonaisuuden eikä saata varjoon korttelissa olemassa olevia



24.1.2012

asuinrakennuksia. Koska rakentamisen määrä tontilla myös on huomattavasti suurempi kuin tontilla ja sen ympäristössä nykyisin, on arkkitehtuurilla pyritty säilyttämään väljyyden tuntua. Esitettyjen toiveiden mukaisesti on asuntopihalle eli liikerakennusosan katolle vievän luiskan sijainti viitesuunnitelmassa muutettu vähemmän haittaavaan paikkaan. Metron sisäänkäynnin kattavan rakennusosan tarkemmassa suunnittelussa turvallisuuteen ja ilkvallan torjumiseen tullaan kiinnittämään huomiota.

Massoittelu ja jalankulkijoiden aukio

Tontin rakentamiskorkeudessa on ollut lähtökohtana korttelissa olevat rakennukset. Enimmäiskerrosmäärä on seitsemän. Tontin ominaisuuksien, naapuritalojen ja tulevien asukkaiden olosuhteiden huomioon ottaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatu palaute ovat johtaneet valittuun massoitteluratkaisuun. Rakennuksen etäisyyksiä naapuritaloihin on voitu paikoin kasvattaa kaavan luonnosvaiheen jälkeen. Rakennuksen massoittelua on kehitetty siten, että Lauttasaarentien ja Otavantien kulmukseen jää tilaa mielipiteissä toivotulle aukiolle. Aukiolla voi olla kahvilan terassi ja sen kautta tulee kulkuyhteys liikerakennukseen ja metroasemalle. Aukio tulee porrastaa Otavantielle. Tämä reuna voidaan rakentaa houkuttelevaksi oleskeluterassiksi, jossa aurinkoisina päivinä voi viivähtää asiointimatalla. Ehdotettua aukiota ei ole mahdollista sijoittaa Kauppaneuvoksien ja Otavantien risteykseen Punaisen huvilan naapurustoon, koska metroaseman portaikon sijainti on aiemmin metron hankesuunnittelussa ratkaistu sitovasti juuri sille kohdalle. Rakennuskokonaisuuksien massoitteluun tehdyt muutokset vaikuttavat myös siten, että itäpuolella olevan naapuritontin asuinrakennuksen päätyasuntojen ikkunoiden edustalle jää runsaammin tilaa. Myös tulevien asukkaiden pihalueeksi muodostettava osa liikerakennuksen katosta saa enemmän valoa ja on viihtyisämpi.

Vaikutuksia korttelin naapuritontteihin

Ostoskeskuksen tontin huolto ei tule tapahtumaan Lauttasaarentie 20–26 kautta. Huomautukset tontin 13 pihakannen tason ja ostoskeskuksen sisäänkäynnin tasojen yhteensovittamisesta ja asuntopihan korkeusasemasta on otettu huomioon ja määräykset on lisätty asemakaavaan. Korkeusasema on tarkistettu tasoon +12.9. Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu ja korjattu.



24.1.2012

Liikenteen ja katualueen järjestelyt

Asemakaava ei ota suoraan kantaa katualueiden suunnitteluun muutoin kuin, että Otavantien katualueen itäreunan puolelle on asemakaavassa määrätty istutettavaksi uusi puurivi. Uuden asemakaavan myötä Otavantien varresta poistuu nykyinen ostoskeskuksen tontilla, pysäköintihallin sisäänajoluiskan vieressä oleva tavarantoiminnan ja purkutilan. Ostoskeskuksen huoltoliikenne tapahtuu Kauppaneuvoksien puolelta. Huoltopiha sijaitsee kokonaisuudessaan sisätiloissa. Autopaikat sijoitetaan tontille rakennettavaan maanalaiseen pysäköintihalliin kolmeen kerrokseen. Sisäänajo pysäköintihalliin järjestetään sekä Otavantieltä että Lauttasaarentie 25:stä hyödyntäen osalla matkaa metroa varten rakennettua huoltotunnelia. Ulosajo on mahdollista vain Lauttasaarentie 25 kautta.

Länsimetro ja siihen liittyvät maanpäälliset asemakaavat tulevat vaikuttamaan katutilan käyttöön laajalla alueella. Liikennesuunnitelma näiltä alueilta esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle omana kokonaisuutenaan alkuvuodesta 2012. Liikennesuunnittelu on edennyt kaavoituksen rinnalla koko ajan ja käsittää mm. Lauttasaarentien osalta välin Meripuistotie Ruukinlahdentie. Lauttasaarentien, Otavantien ja Kauppaneuvoksien katualueiden sisäiset muutokset kuten jalkakäytävät, pysäköinti ja suojatiet ratkaistaan tarkemmin liikenne- ja katusuunnitelmissa. Myös ajosuunnat ratkaistaan myöhemmin, eikä asemakaava rajoita niitä. Otavantien jalkakäytävää on kadun itäreunassa tarpeen levittää vilkastuvan metron sisäänkäynnin ja ostoskeskuksen jalankulun vuoksi. Katualueen kapeuden vuoksi länsireunaan ei enää jää tilaa jalkakäytävälle eikä nykyiselle puuriville.

Internetissä käyty keskustelu ym.

Suunnitelmaa saattoi kommentoida myös Internetissä kaupunkisuunnitteluviraston keskustelupalstalla. Nettikommenteissa kaavaluonnokseen suhtauduttiin pääosin hyvin kriittisesti. 10 kommentoijaa koki suunnitelman pääasiassa epäonnistuneena, kolme kommentoijaa näki siinä joitakin puutteita ja yksi kommentoija suhtautui suunnitelmaan myönteisesti. Pääasiallisin kritiikki kohdistui rakentamisen määrään, korkeuteen ja arkkitehtuuriin, jota moitittiin 70-lukulaiseksi. Yhteenveto internetissä käydystä keskustelusta on liitteenä.

Lisäksi suullisesti on mm. moitittu lasikatetta metron sisäänkäyntirakenteissa, jonka todettiin aiheuttavan hallitsematonta valaistuksen vaihtelua ja häikäisyä, mikä vaikeuttaa näkövammaisten liikkumista.



24.1.2012

Vastine

Viitataan asiakohdittain annettuihin vastineisiin sivuilla 22–25.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 17.2.–19.3.2012

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.2.–19.3.2012.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin ympäristökeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, kaupunginmuseon johtokunnan, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kiinteistölautakunnan ja Länsimetro Oy:n lausunnot. Rakennusvalvontavirasto ei antanut lausuntoa asiasta. Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Lisäksi muistutusajan ulkopuolella on tullut kaksi ehdotusta koskevaa kirjettä.

Muistutusten tiivistelmät ja vastineet

Muistutuksen (Mu1) tekijä toteaa (19.3.2012) muistutuksessaan, että aiemmin esittelytilaisuudessa kerrottiin kattokorkeuksien seuraavan professori Kivisen suunnittelema kerrostaloja. Muistutuksessa esitetään seuraavia huomioita: 1) Lauttasaarentien puoleisen uudisrakennuksen korkeus on +32.4, Kivisen talojen +31. 2) Sama rakennus kaartaa voimakkaasti länsipäässä Lauttasaarentielle, jolloin syntyvä pitkä varjo rakennuksen pohjoissivulle tekee seinustasta epäviihtyisän myös iltauringon aikaan. 3) Viitesuunnitelman ilmakuvastovite kuvaa optimistisesti tilannetta keskikesällä, aurinko paistaa etelästä ja varjot ovat kapeita.

Vastine

1) Professori Kivisen suunnitteleminen kahdeksankerroksisten kerrostalojen korkeusasemat ovat noin +31.0, joka on asemakaavan ylin sallima. Ostoskeskuksen tontilla rakennuksen vesikaton korkeimmaksi korkeusasemaksi on merkitty +32.4. Vaikka suurin sallittu kerrosluku on kerroksen pienempi, johtuu erotus siitä, että lainsäädäntö on nostanut kerroskorkeuksia korttelin nykyisten asuinrakennusten rakentamisajankohdan jälkeen ja että myymälätilat edellyttävät enemmän kerroskorkeutta kuin asuintilat. Sisäänkäyntien lattiakorot määräytyvät viereisten kaduntasojen sekä korttelissa olevan yleiselle jalankululle varatun alueen mukaan. Näistä syistä seitsemänkerroksinen rakennus nousee hieman korkeammaksi kuin nykyiset kahdeksankerroksiset talot. Rakennuksen päädyn massoittelevinosti pitkään massaan nähden, edesauttaa mm. sitä, että tontin kulmaan voidaan muodostaa aukio, jo-



24.1.2012

ka suuntautuu aurinkoon päin edullisemmin kuin pohjoissivusta. 3) Viitesuunnitelman ilmakuvasekvenssi pyrkii ilmentämään kokonaisuutta ja varjot ovat viitteellisiä. Kyseessä ei ole varjotutkielma, jossa tarkasteltaisiin erikseen eri vuodenaikojen olosuhteita.

Lauttasaaren liikekeskus Oy pitää (19.3.2012) muistutuksessaan 1) 75 m² keskikokoa asunnoille liian suurena. Ko. paikka ei ole tyypillinen lapsiperheiden asuinympäristö vaan pikemminkin pariskuntien ja sinkkujen asuinpaikka ostarin ja metroaseman sisäänkäynnin yläpuolella. Keskikoon tulisi olla lähempänä 60 m² tai kokonaan rajoittamaton, jotta edellä mainituin perustelu asuntojakauma saataisiin vastaamaan todellista kysyntää. 2) Kaavaehdotuksen autopaikkamääräksi tulee 293 autopaikkaa. Kaavaehdotuksessa vaaditaan kuitenkin tekemään vähintään 315 autopaikkaa., jolle ei löydy perusteita. Kaavan viitesuunnitelman autopaikkamäärä on 317. Toteutussuunnittelussa todennäköisesti jonkin verran paikkoja menetetään tarkempien teknisten tilatarpeiden vuoksi. Laskennallinen 293 autopaikkaa tulee olla minimimäärä. Hankkeen etenemisen mahdollistamiseksi on vaiheittain rakentaminen olta-va mahdollista. Tällöin on välttämätöntä, että kaavan autopaikkavaat- teet perustuvat käytetyn rakennusoikeuden ja liityntäpysäköinnin tarpeiden perusteella. Molemmat yllämainitut asiat haittaavat hankkeen taloudellisia toteutusmahdollisuuksia ja onkin todennäköistä, ettei ko. kaavalla ole mahdollisuuksia realisoitua toteutusprojektiksi ilman kohdissa 1–2 mainittuja korjauksia.

Vastine

1) Vaparahoitteista asuntotuotantoa koskeva määräys, jolla varmistetaan, että toteutuksessa syntyy myös isompia asuntoja, noudattaa kaupunginhallituksen ohjetta. Kaavamääräys mahdollistaa tässä kohteessa, että lapsiperhekin voi asettua asumaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaavamääräys on tarkistettu keskipinta-alatyöryhmän suosituksen mukaisesti muotoon: "-tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m²." Määräys tuottaa lopputuloksena noin 60 m² keskikoon. 2) Tontille rakennettavien autopaikkojen minimimääräksi on muutettu muistutuksen mukaisesti 293 autopaikkaa.

Saapuneet kirjeet ja vastineet

Kirjeen (Ki1, 2 allekirjoittajaa) lähettäjät toteavat (8.2.2012), että mikäli kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut heidän taloyhtiönsä kanssa asemakaavan muuttamisesta, esitämme seuraavaa: Olli Kivisen suunnittelemaa ko-



24.1.2012

konaisuutta tulee kunnioittaa siten, että mieluiten säilytetään alkuperäiset rakennukset ja niitä uudistetaan ajan vaatimusten mukaisiksi. Tällöin tontille ei rakenneta asuntoja. Koska kysymyksessä ei ole metroon verrattava kunnallinen hanke vaan yksityinen kaupallinen projekti, tulee sitä toteutettaessa ehdottomasti pysyä kauppakeskuksen omalla tontilla ja rakentaa vain sen alueelle noudattamalla tavanomaisia rakennusmääräyksiä. Kaikki Asunto Oy Lauttasaaren Keskukseen kohdistuvat osto- tai rasitehankkeet on ehdottomasti torjuttava, sillä ne heikentävät yhtiön tilaa ja vähentävät viihtyisyyttä.

Vastine

Asunto Oy Lauttasaaren Keskukseen ei kohdistu maapoliittisia neuvottelutarpeita kaupungin taholta, eikä asemakaavan muutosehdotus ulotu yhtiön omistamalle tontille. Neuvottelutarve kohdistuu vain tonttiin 31038/12, jota asemakaavan muutos koskee ja jonka arvoa asemakaavan muuttaminen nostaa. Vaikka kyseessä on yksityinen kaupallinen projekti, on siinä mukana myös yleinen etu, koska asemakaavan toteutuessa saavutetaan pohjoisen suunnasta Lauttasaarentieltä paremmat kulkuyhteydet metroasemalle, sekä rakennuksen läpi että Otavantietä myöten. Olosuhteet metromatkustajien kulkua ajatellen Otavantien varressa helpottuvat nykyisestä. Tällä hetkellä jalankulkua haittaavat myymälöiden huoltoliikenne, lastaus ja purkutoiminta sekä ajo pysäköintikellareihin. Näitä ei nykyisen rakennuksen puitteissa voida siirtää muualle. Kaavamuutos sen sijaan siirtää huollon sisätiloihin ja ajo niihin tapahtuu jalankulun kannalta vähemmän vilkkaasta kohdasta Kauppaneuvoksentieltä. Ajo pysäköintitiloihin jakaantuu tapahtuen osittain Lauttasaarentien 25:n kautta tunneliyhteyttä myöten ja ulosajo poistuu kokonaan Otavantien puolelta. Keskinäisiä rasitesopimuksia korttelin kaikilla tonteilla on tiettävästi jo nykyisellään, koska korttelissa on mm. yhteisiä tiloja, kuten lämpökustila, pysäköintitilat ja läpiajo-oikeuksia toisen tontin kautta. Uuden ostoskeskuksen rakentamisen vuoksi saattaa ilmetä tarpeita näiden uudelleen järjestelyihin, mutta asemakaava ei tähän pakota. Lisäksi viitataan aiemmin annettuihin vastineisiin sivulla 22, kohdissa Rakentamisen määrä ja Suojelu sekä jäljempänä, sivulla 29 olevaan Kaupunginmuseon johtokunnan antamaan lausuntoon, jossa puolletaan asemakaavan hyväksymistä.

Kirjeen (Ki2) lähettäjä esittää (10.2.2012), että pöytäkirjasta ja liitteistä ilmenee, että "uudistajat" vähättelevät nykyisen ostarin esteettisiä arvoja, palvelukykyä ja merkitystä. "Uudistajat" myöntävät ajavansa omistajan etua. 1. Lähtökohta "uudistukselle" on maanalaisen kaavan uusiminen ja hyväksyttäminen poliittisilla päättäjillä. 2. Hanke lähtee eteneämään "uudistajien" ehdoilla. Maan alle louhitaan satoja autopaikkoja, joista osa tulisi liityntäliikenteen, osa asuntojen käyttöön, mikä on kallis-



24.1.2012

ta ja veisi verorahojakin parisen miljoonaa. 3. Tuhannet lauttasaarelaiset menettävät ehkä vuosiksi mainiosti palvelevat kaupat ja muut monipuoliset palvelut. 4. Pahimpaan liikennesumppuun ahdetaan lisää autoja. 5. Rakennukset rikkovat harmonisen miljöö, joka Olli Kivisen ansiosta arvostaa ympäröivää asuntokantaa ja keskeisiä suojelukohteita. Lisäksi "uudistukset" veisivät lähitaloilta suhteellisen avaran ja hengittävän ympäristön ja monet kauniit ikkunanäkymät. Unohtaako virasto lähidemokratian? Aiotaanko ostarin lähituntumassa elävät vanhukset pakottaa pitkille kauppamatkoille? Kuka todella kannattaa Lauttasaaren nykyisen kauniin ja toimivan kokonaisuuden "uudistamista" ahneuden ehdoilla?

Vastine

1. ja 2. Länsimetron maanalaisessa kaavassa osoitetusta 200 autopaikan pysäköintihallista on luovuttu. Metron liityntäliikenteen 50 autopaikan tilat on yhdistetty ostoskeskuksen pysäköintitiloihin. Verovaroin rahoitettavat liityntäliikenteen autopaikat palvelevat joukkoliikenteen käyttäjiä. 3. Rakentamisen aikana on väistämätöntä, että palveluja joudutaan hakemaan muualta. 4. Tehokkaalla joukkoliikennejärjestelmällä ja korkeatasoisilla jalankulku- ja polkupyöräyhteyksillä pyritään lisäämään muuta kuin henkilöautoliikennettä. 5. Uuden rakennuksen kiistämättä tuomien muutosten ei katsota heikentävän elinympäristöä kohtuuttomasti. Kaupunkisuunnitteluvirasto noudattaa kaavan valmistelussa maankäyttö- ja rakennuslakia. Päätöksenteossa toimii kunnallinen demokratia. Vastineena viitataan lisäksi edellä annettuun vastineeseen.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Ympäristökeskuksella (22.3.2012) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa lausunnossaan (10.4.2012), että alueita palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kaupunginmuseon johtokunta (27.3.2012) toteaa lausunnossaan, että asemakaava merkitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokitellun korttelikokonaisuuteen kuuluvan ostoskeskus- ja liikerakennuksen purkamista. Kaupunginmuseon tekemässä ostoskeskusinventoinnissa Lauttasaaren ostoskeskus on arvotettu luokkaan 2, eli se on arkkitehtuuriltaan harkittu ja viimeistelty, melko hyvin säilynyt ja ympäristöarvoltaan merkittävä ostoskeskusrakennus. Rakennusta on luonnehdittu inventoinnissa seuraavasti: "Rakennuksen selkeät perusmassat on liitetty toisiinsa moniulotteiseksi terassoiduksi kokonaisuudeksi. Julkisivuma-



24.1.2012

teriaali on ajanmukaista pesubetonia." Ostoskeskuksen suojelua tutkittiin suunnittelun alkuvaiheessa ja tavoitteena oli pitkään, että ainakin Lauttasaarentien puoleinen osa rakennuksesta säilyisi nykyisellään. Toteuttamiskelpoista edes osittain säilyttävää ratkaisua ei kuitenkaan löytynyt. Kaupunginmuseon johtokunta pitää valitettavana, ettei vuonna 1970 valmistuneella ostoskeskuksella ole kaavamuuoksessa säilymisedellytyksiä. Kuitenkin vaikka ostoskeskusrakennus puretaan, uudessa kaavaratkaisussa säilytetään arkkitehti Olli Kivisen suunnitteleman korttelin perusidea itä-länsisuuntaisesta jalankulkuyhteydestä, jota myös kunnioitetaan uudisrakennuksen korkeiden asuinkerrostalomasojen sijoittelussa ja suuntauksessa. Muistuma ostoskeskuksen hahmosta muodostuu matalana uudisrakennuksen siipiosana Lauttasaarentien varteen. Lauttasaaren kartanon puisto on arvoympäristö, jossa läpikulku todennäköisesti lisääntyy metron sisäänkäynnin rakentamisen myötä. Kartanopuiston Otavantien puoleisen sivun koivukujanneaihe tulee säilyttää rakentamisen aikana. Alueesta on tehty ympäristöhistoriallinen selvitys, joka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä.

Vastine

Asemakaava ei ota suoraan kantaa katupuihin ja katualueiden suunnitteluun muutoin kuin, että kaava-alueeseen kuuluvan Otavantien katualueen itäreunalle on määrätty istutettavaksi uusi puurivi, koska länsireunasta koivut joudutaan poistamaan. Katualueen kapeuden vuoksi länsireunaan ei enää jää tilaa jalkakäytävälle eikä nykyiselle puuriville. Otavantien jalkakäytävää on kadun itäreunassa tarpeen levittää vilkastuvan metron sisäänkäynnin ja ostoskeskuksen jalankulun vuoksi. Rakennusvirasto ottanee huomioon kartanopuiston Otavantien puoleisen sivun arvokkaan koivukujanneaiheen säilyttämisen Otavantiellä. Lauttasaaren kartanon puisto ei kuulu asemakaava-alueeseen, eikä sillä ole vireillä asemakaavan muutosta. Mahdollisen kaavamuuostyön yhteydessä otetaan huomioon ympäristöhistoriallinen selvitys, jonka kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt.

Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy toteavat (2.4.2012) lausunnossaan, että muutosalueella Lauttasaarentien puoleisella sivulla on kolme keskijännitejakeluverkon kaapelia korttelialueella. Kaapeleiden siirtämistä tontilta jalkakäytävään tulee harkita jatkosuunnittelun yhteydessä. Lauttasaarentien puoleiselta sivulta on poikkeutettu myös kauppakeskuksen asiakasmuuntamoja syöttävät keskijännitekaapelit tontilla olevaan muuntamotilaan. Käytössä olevien keskijännitekaapeleiden vaurioituminen keskeyttää sähkönjakelun myös muutosalueen ulkopuolisilta sähkönkäyttäjiltä. Kaavakartan kaavamääräyksessä on maininta: "- on varattava rakennuksesta tila muuntamolle." Helen Säh-



24.1.2012

köverkko esittää, että selostuksen tekstiä muutetaan muotoon: Kortte-
leiden sähköjakelun vaatimat jakelumuuntamot ja/tai liittymiskojeistoti-
lat sijoitetaan ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Helsingin
Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen
muuta huomautettavaa.

Vastine

Kaavamääräystä on lausunnon johdosta tarkennettu siten, että raken-
nuksesta on varattava tilat alueellista sähköhuoltoa palveleville jakelu-
muuntamoille. Näiden täsmällisempi sijainti on perusteltua ratkaista
tarkemmassa suunnittelussa.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä toteaa (2.4.2012) lau-
sunnossaan, että länsimetron aloitettua liikennöinnin, se on Lauttasaar-
en tärkein joukkoliikenneyhteys, joten kevyen liikenteen yhteydet met-
roasemalle ovat tärkeitä. Sujuvat ja esteettömät kävely-yhteydet met-
roasemalle sekä kauppakeskukseen tulee varmistaa. Koska alueella on
hyvä potentiaali liityntäpyöräilylle, tulee pyöräpaikat sijoittaa aseman
sisäänkäyntien läheisyyteen päätulosuuntien mukaisesti. Kaavassa esi-
tetty henkilöautojen liityntäpysäköintipaikkojen määrä on perusteltu,
koska Lauttasaaren metroaseman liityntäpysäköintipaikat tulevat palve-
lemaan lähinnä alueen sisäisiä liityntäpysäköintimatkoja. Kaava-alueen
välittömään läheisyyteen liittyvistä liikennesuunnitelmista HSL toteaa,
että sujuva polkupyöräily itä-länsisuunnassa Lauttasaarentietä pitkin tu-
lee varmistaa ja että Lauttasaarentien bussipysäkkien tulee sijaita os-
toskeskuksen kohdalla. Alueen liikennesuunnitelma toivotaan tehtävän
yhteistyössä HSL:n kanssa.

Vastine

Lausunnon esitetyt suunnittelukehotukset ja -ohjeet koskevat suu-
rimmalta osalta asemakaavan ulkopuolisia alueita tai kaavan toteutus-
suunnittelua. Liikennesuunnitelmaa on tehty HSL Helsingin seudun lii-
kenne -kuntayhtymän kanssa yhteistyössä koko suunnitteluprosessin
ajan. Metroaseman, kauppakeskuksen ja näiden ympäristön jalankul-
kuyhteydet toteutetaan esteettömän ympäristön suunnitteluperiaatteita
noudattaen, vaikka esteettömyysvaatimusta ei erikseen asemakaavalla
määrätä. Rakennusvalvontaviranomainen ottaa esteettömyysvaatimuk-
set huomioon rakennuslupakäsittelyssä. Kaavamääräykseen pyöräpai-
koista on lisätty vaatimus, että metrolikenteen liityntäpaikat on sijoitet-
tava sisäänkäyntien läheisyyteen. Asemakaava edellyttää osan sijoit-
tamista sisätiloihin.



24.1.2012

Pelastuslautakunta toteaa (3.4.2012) lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksen mukaan ajoyhteydet tontin alla olevaan pysäköintilaitokseen on järjestettävä sekä Otavantieltä että Lauttasaarentie 25:stä metron huoltotunnelin kautta. Ehdotuksen mukaan ulosajo on mahdollista vain Lauttasaarentie 25 kautta. Lauttasaaren metroaseman ja sen huoltotunnelin suunnittelun ollessa vielä kesken, ei ole määritely, minkälaisia savunpoistoon, pelastuslaitoksen hyökkäysreittiin ja muihin vastaaviin toimintoihin huoltotunnelia tullaan käyttämään. Toiminnot voivat johtaa tilanteisiin, joissa huoltotunneli joudutaan sulkemaan muulta liikenteeltä. Tällöin asemakaavan muutosehdotuksen mukaisessa ratkaisussa pysäköintilaitoksesta ulosajo ei ole enää mahdollista.

Vastine

Kaavaan on lausunnon johdosta lisätty määräys, joka edellyttää Otavantien sisäänajokohdan järjestämisen siten, että poikkeustilanteissa, pelastuslaitoksen toiminnan edellyttäessä, ajosuunta voidaan vaihtaa ulospäin suuntautuvaksi.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan (27.3.2012), että laadittaessa asemakaavaehdotusta ei tehty uutta liikennesuunnitelmaa yleisille alueille. Esitetyt liikennekaavion järjestelyt eivät ole toimivia. Tonttiliittymiä, pysäkkien sijaintia, pyöräilyn ja jalankulun reittejä sekä risteävän liikenteen ohjausta ei ole suunniteltu riittävällä tarkkuudella. Kauppakeskuksen länsipuolisella jalankulkualueella on jatkossa runsaasti ajoneuvoliikennettä. Tällainen eri liikennemuotojen sekoittuminen on esteettömän kaupunkiympäristön kannalta erittäin vaikea ratkaisu. Otavantien ja Kauppaneuvoksentien risteyksen ajolinjojen ja jalankulkuväylien järjestelyt haittaavat esteetöntä jalankulkua ja sen selkeää jatkuvuutta. Lauttasaarentieltä vasemmalle Otavantielle kääntyvä liikenne haittaa jo nyt muuta liikennettä, joten risteyksen kohdalle tulisi harkita ryhmittymiskaistaa Otavantien kautta pysäköintihalliin ajoa varten. Ennen kaavan hyväksymistä on tehtävä liikennesuunnitelma, jotta jalankulku- ja pyöräiliikenne voidaan järjestää turvallisesti.

Asemakaavassa on määrätty tontin eteläpuolinen puurivi säilytettäväksi ja tarvittaessa kunnostettavaksi. Maininta puurivin kunnostamisesta on vaikeasti tulkittavissa. Tarkoituksenmukaisempaa on esittää asemakaavassa puurivi säilytettäväksi ja tarvittaessa uudistettavaksi.

Alue tulee olemaan jatkossakin Lauttasaaren toiminnallinen keskipiste ja siksi sen tulee olla kaupunkikuvaltaan sijaintipaikan arvoinen. Katualueiden muutostöiden kustannusarvio on 280 000 euroa. Yleisten töi-



24.1.2012

den lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin ja kehotuksin.

Vastine

Liikennesuunnitelma, jossa lausunnossa esitetyt liikennesuunnitteluun liittyvät seikat on huomioitu, on valmisteltu esiteltäväksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle erillisenä asiana samassa kokouksessa kuin ostoskeskuksen tontin asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Länsimetron hankesuunnitelman alkuvaiheesta lähtien on Lauttasaarentielle ja muille metron välittömässä vaikutuspiirissä oleville kaduille laadittu vaihtoehtoja liikennesuunnitelmaksi. Jatkosuunnitteluun valitut vaihtoehdot on toimitettu mm. rakennusvirastoon kadunsuunnittelusta vastaaville. Lauttasaaren uuteen ostoskeskukseen ajetaan Lauttasaarentieltä lännen suunnasta Otavantien kautta ja idän suunnasta Lauttasaarentie 25 kautta, hyödyntäen osalla matkaa metron huoltoyhteyttä. Liikennettä rajoittamalla Otavantie voidaan toteuttaa hidaskatuna, jolla korostetaan jalankulkijan asemaa. Liikennettä rajoitetaan rakenteellisten ratkaisujen lisäksi tarvittaessa liikenteen ohjauksen keinoin. Liikennesuunnitelma on liitetty asemakaavan selostuksen liitteeksi. Asemakaava ei ota kantaa lausunnossa esitettyihin liikennesuunnitteluun liittyviin seikkoihin. Asemakaavan määräystä, joka koskee tontilla 31038/12 olevan puurivin kunnostamista, on lausunnon johdosta täydennetty lauseella "Huonokuntoiset ja vaurioituneet puut on korvattava uusilla." Tällä paikalla koko puuriviä ei edellytetä uusittavaksi samalla kerralla. Puurivi jatkuu itäpuolella olevilla muilla yksityisillä tonteilla. Kaualueiden muutostöiden kustannukset on liitetty kaavaselostukseen.

Kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan (19.4.2012), että kaavamuutos on osa länsimetron kaavoitusprosessia, joka samalla tukee kaupungin vanhojen ostoskeskusten toimintaedellytysten kehittämisstrategiaa. Kaavamuutoksen mahdollistama Lauttasaaren metroaseman luonteva yhdistäminen uudistettavaan ostoskeskukseen on omiaan vahvistamaan Lauttasaaren paikallispalveluiden elinvoimaisuutta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen asukas pohjaa vahvistavaa kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista asuntorakentamista.

Helsinki on solminut ostoskeskustontin 31038/12 omistajan kanssa rasisopimukset, jotka mahdollistavat metron sekä sen sisäänkäynnin tilojen rakentamisen ja hallinnan. Metron sisäänkäynti sijoittuu puretun huoltoaseman alueelle. Huoltoaseman polttonestelaitteisto ja -rakennelmat on poistettu syksyllä 2011. Helsingin ympäristökeskus on



24.1.2012

kirjeessään 20.12.2011 hyväksynyt alueen maaperätutkimukset ja toteaa, ettei maaperä ole pilaantunut jakeluaseman toimesta.

Lautakunta toteaa, että Lauttasaaren liikenteellisessä solmukohtassa sijaitsevat asunnot, joilla on pihaa vain tontin liikeosan katolla, eivät hyvin sovellu perheasunnoiksi. Liikenteellisesti keskeinen sijainti houkuttaa ensi sijassa nuorten aikuisten ja ikäihmisten yhden–kahden asukkaan ruokakuntia. Asuntojen keskipinta-alavaatimus johtaa siten helposti epätarkoituksenmukaiseen asuntojen kokojakaumaan tavalla, joka voi lykätä teknisesti ja kaupallisesti haastavan hankkeen toteuttamista. Länsimetron kaavaillaan valmistuvan jo vuonna 2015, jota ennen maanalaisten, osittain myös liityntäliikenteelle kaavailtujen pysäköintitilojen louhinnat käytännössä on tehtävä. Lautakunta katsoo siksi, että asuntojen keskipinta-alamääräys on poistettava kaavamuutoksesta.

Kaavamuutos korottaa Lauttasaaren Liikekeskus Oy:n omistaman tontin 31038/12 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunta toteaa, että edellä mainittua, paikkaan huonosti sopivaa huoneistojen keskikokomääräystä lukuun ottamatta asemakaavan muutos on onnistunut esimerkki toimivan täydennysrakentamisen mahdollisuuksista.

Vastine

Kaava-alueen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Vapaarahoitteista asuntotuotantoa koskeva määräys, jolla varmistetaan, että toteutuksessa syntyy myös isompia asuntoja, noudattaa kaupunginhallituksen ohjetta. Kaavamääräys mahdollistaa tässä kohteessa, että myös lapsiperhe voi asettua asumaan hyvien joukkoliikennetyksien varrelle. Kaavamääräys on tarkistettu keskipinta-alatyöryhmän suositusta seuraten muotoon: "-tontin asemakaavan mukaisesta asuin-kerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m²." Määräys tuottaa lopputuloksena noin 60 m² keskikoon, jota kiinteistönomistaja pitää tavoiteltavana. Korttelialueen maanalaiset tilat mm. liityntäliikenteen pysäköintitilat voidaan toteuttaa metron valmistumisen jälkeen. Louhinta metron vaikutusalueen yläpuolella on vaativaa ja tarkkaa sekä sillä on kustannusvaikutuksia. Muutettaessa korttelialueen kalliomekaanisia kuormitusolosuhteita on selvitet-



24.1.2012

tävä muutosten vaikutus metroon. Kaavaan on lisätty määräys, jolla veloitetaan suunnitteluvaiheessa selvittämään louhinnan ja perustuskuormien vaikutus metroon.

Länsimetro Oy toteaa lausunnossaan (20.4.2012), että Länsimetron asema Lauttasaassa tulee sijoittumaan kaavaehdotuksen tarkoittaman alueen lähituntumaan, ja aseman itäisen sisäänkäynnin maanpäällinen ja lähellä maanpintaa oleva osa kaavaehdotuksen tarkoittamalle alueelle, osittain nykyisen ostoskeskuskiinteistön sisälle ja osittain tontin ulkoalueelle Otavantien ja Kauppaneuvoksentien risteuksen tuntumaan. Maanalaisen asemakaavan 11800 perusteella on Länsimetrolla lunastustoimituksen kautta saatu käyttö- ja hallintaoikeus maanpinnan alaiseen tilaan, joka on em. kaavassa osoitettu metron käyttöön, lukuun ottamatta rakennusten kellaritiloja, joiden kohdalla käyttöoikeus ulottuu alimman kellarikerroksen rakenteiden alle. Maanalainen asemakaava sallii kaikki metron tarvitsemat maanalaiset tilat sekä teknisten ja poistumiskuilujen maanpäälliset osat, mutta ei sisäänkäyntien maanpäällisiä osia. Metron sisäänkäynnin ja siihen liittyvien palvelutoimintojen, teknisten tilojen ja yhteyksien sekä poistumisteiden vaatimat tilat on esitetty liitteenä olevissa asemasuunnitelmissa, jotka ovat toteutussuunnitelmatasoa ja valmisteltu urakkatarjouspyyntöjä varten. Kaupunki ja sitä kautta Länsimetro on 8.6.2011 päivätyn rasisopimuksen myötä saanut pysyvän oikeuden Lauttasaaren Liikekeskus Oy:n huoneiston 19 tilaan kokonaisuudessaan sekä sopimuksessa tarkemmin määriteltyyn maanpäälliseen ja maanalaiseen kiinteistön alueeseen mainitun huoneiston ulkopuolella. Maanalaisten tilojen louhinta on käynnissä, samoin on louhintatöihin liittyvänä aloitettu ostoskeskuskiinteistön rakenteiden muutostyöt huoneiston 19 alueella, jotka ovat edellytyksenä sisäänkäynnin vinokuilun louhinnalle ja avaamiselle. Rakennusurakan on määrä käynnistyä louhintaurakan jälkeen vuodenvaihteessa 2012/2013. Länsimetro pitää erityisen tärkeänä, että aseman sisäänkäynnin toteuttamisen kannalta tarpeelliset tilat tulevat asemakaavamuutoksen kautta varmistetuiksi sillä tavoin, että metron käyttöönotto suppeilla palveluilla on mahdollista ostoskeskuksen ollessa nykyisessä tilassaan, ja että metron sisäänkäynti voidaan rakentaa tiloiltaan ja palveluiltaan täysimittaiseksi ostoskeskuksen uudisrakennuksen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Edellä mainittujen näkökohtien perusteella Länsimetro toteaa lausuntoon seuraavaa: 1. Metron tiloille osoitettu alue me/k tulee kaavassa laajentaa niin, että se laajuudeltaan kattaa kaikki metron tarvitsemat ja liitepiirustuksissa esitetyt tilat sekä maanpäällisellä että maanalaisilla tasoilla. Nykyisen ostoskeskusrakennuksen ja Otavantien väliselle alueelle osoitettu maanpäällinen rakennusala tulee laajentaa niin, että se ulottuu tontin katualueen puoleiseen rajaan saakka ja siten mahdollis-



24.1.2012

taa sisäänkäyntirakennuksen tarkoituksenmukaisen ja kaupunkikuvallisesti optimaalisen muodon etsimisen ilman kaavaylityksen uhkaa. 2. Kaavamääräystä neljän kellarin rakentamisesta ja alimmasta sallitusta louhintatasosta tulee täydentää niin, että siinä veloitetaan jo aikaisessa suunnitteluvaiheessa selvittämään ne metroon aiheutuvat vaikutukset, jotka ovat uhkana kun metron tilojen päällä tai välittömässä läheisyydessä olevan alueen kalliomekaanisia olosuhteita muutetaan. Lähötiedot liitteessä KR 8560_006 L1-2. Kaavan mukaiset muut kuin metron käyttöön tulevat kellaritilat tulee rajata kaavassa alueellisesti siten, ettei niitä voi toteuttaa metron maanalaisten tilojen alueille. 3. Ostoskeskuksen alle suunniteltuihin pysäköintitiloihin ei tule järjestää ajoyhteyttä Otavantieltä. Ajoliittymä sijoittuu vaaralliseen kohtaan, metron sisäänkäynnin ja Lauttasaarentien välille alueelle, jolla tulee olemaan vilkas jalankulku. Parempi ratkaisu olisi johtaa sisäänajo Kauppaneuvoksentieltä, jolta joka tapauksessa ajetaan tulevan ostoskeskuksen huoltopihaan.

Vastine

1. Aluetta me/k on laajennettu lausunnossa esitetyllä tavalla maanalaisilta osilta. Sen sijaan maanpäällistä rakennusala ei kaupunkikuvallisista syistä uloteta tontinrajaan saakka kuin ainoastaan portaiden ja viuhissien vaatiman välttämättömän kulman kohdalta. Asemakaavalla halutaan nimenomaisesti säädellä kaupunkikuvaa. Lausunnon liitteissä esitetynkaltaisen kaarevan muodon tuominen kaupunkikuvallisesti tärkeään ja arkaan paikkaan aivan lähelle Lauttasaaren kartanon asemakaavassa suojeltua pihapiiriä ei ole perusteltua. Sisäänkäyntiin liittyvä rakenne sijoittuu ahtaalle risteysalueelle, jossa ei ole tarpeen luoda uutta muusta ympäristöstä sekä uudisrakennuksen muotokielestä voimakkaasti poikkeavaa elementtiä. Metron sisäänkäynnin yhteyteen on myös varattava riittävä tila jalankulkuvirroille. Määräykseen on lisätty selkeyden vuoksi täsmennys, että metron maanpäälliset tilat on rakennettava rakennusalalle.

2. Kaavaan on lausunnon johdosta lisätty määräys, jolla veloitetaan suunnitteluvaiheessa selvittämään louhinnan ja perustuskuormien vaikutus metroon. Lausunnon liite Länsimetron rajoitteet muulle maankäytölle, kartta ja pituusleikkaus, KR 8560_006 L1-2 on lisätty asemakaavan selostukseen.

3. Asemakaava rajoittaa liikennettä Otavantiellä Lauttasaarentien ja Kauppaneuvoksentiellä välillä. Ostoskeskuksen pysäköintilaitokseen on sallittu Otavantieltä vain sisäänajo. Lauttasaaren itäosan suunnasta tultaessa sisäänajo pysäköintilaitokseen tapahtuu luontevimmin Lauttasaarentie 25 kohdalta. Ulosajo on mahdollista vain Lauttasaarentie



24.1.2012

25 kautta. Metron sisäänkäynti on Kauppaneuvoksentien ja Otavantien risteyksessä. Yllä mainituilla järjestelyillä risteyksen liikenne saadaan mahdollisimman vähäiseksi. Kauppaneuvoksentie on kapea tonttikatu, jonne ei haluta muuta ostoskeskuksen aiheuttamaa liikennettä kuin välttämätön huoltoajo.



LAUTTASAAREN OSTOSKESKUS

Keskustelutilaisuus

Paikka: Lauttasaaren yhteiskoulu, Isokaari 19
Aika: 7.4.2009 klo 18.00 – 20.30

Tilaisuudessa olivat paikalla:

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastosta:

Korhonen Jouni, insinööri
Niera Anja, arkkitehti
Oikuri Pirjo, insinööri
Salastie Riitta, arkkitehti
Turunen Juha-Pekka, vuorovaikutussuunnittelija, tilaisuuden puheenjohtaja

sekä

Kokkinen Matti, toimitusjohtaja, Länsimetro
Liuksiala Aaro, Lauttasaaren liikekeskus

Tilaisuuteen osallistui 64 henkilöä.

Tilaisuuden ohjelma:

- Avaus: Juha-Pekka Turunen
- **Länsimetron tilannekatsaus:** Matti Kokkinen
- **Lauttasaaren ostoskeskuksen historia ja arvot:** Riitta Salastie
- **Metron sisäänkäynnit ja ostoskeskuksen vaihtoehdot:** Anja Niera
- **Ostoskeskuksen puheenvuoro:** Aaro Liuksiala
- Keskustelua

Tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja kysymyksiä aihepiireittäin. Vastauksia ei ole kirjattu.

Metro:

- Esityksessä mainittiin, että räjäytystyöt alkavat jo vuoden päästä. Tarkoittaako tämä, että työtunnelin räjäytykset alkavat heti?
- Asukkaan mielestä ainoa mahdollinen metroasema olisi Myllykallion alue, jossa syöttöliikenne onnistuisi hyvin. Tämä olisi ainoa asema mitä tarvittaisiin. Ostoskeskuksen alue on liian ahdas, eikä pommisuoja saada lähelle. Hän ehdottaakin että nykyinen Myllykallion pommisuoja muutettaisiin metrotunneliksi, jolloin säästettäisiin rahaa.
- Miksei työtunnelin sijaan rakenneta sisäänkäynti Pajalahden kautta pitkän siirtymän avulla? Metron ei tarvitse välttämättä olla maan alla.
- Miten huolehditaan talojen kestävyys räjähdysten aikana?



- Onko ostoskeskuksen alle suunnitellun metroradan konkreettinen sijainti muuttunut maaperätutkimusten myötä? Ostarin korttelissa on aiemmin sijainnut bensa-asema ja tutkimuksia on ilmeisesti tehty. Mikä on maaperätutkimuksen tulos?
- Mihin kivimassat viedään, Koivusaareen?
- Kuuluuko räjäytysten lisäksi muita ääniä?
- Kuinka paljon on räjäytyksen säde?
- Kun metro on valmis, miten hyvin metron äänet kantautuvat taloihin? Liikennelaitos ehdotti metroa Lauttasaarentien alle jo olemassa olevan melun takia.
- Milloin ilmestyy seuraava Länsimetro -lehti?

Ostoskeskus:

- Sanottiin, että ostarin purkaminen maksaa noin miljoona euroa, asukas ehdottaa, että koettaisiin säästää vanha ostari, jolloin kulut olisivat pienemmät.
- Onko odotettavissa pakkolunastusmenettely?
- Miten parkkipaikat ja vanhojen tilojen logistiikka järjestetään?
- Asukas ymmärtää ostarin edustajan kannan asiaan. Kerrosneliömetrejä on paljon tarjolla, ja rahasta on pääosin kysymys. On kuitenkin huomioitava, että asia koskee lauttasaarelaisia, varsinkin niitä, jotka asuvat Kivisen jättikorttelissa. Ostarin intressi ei saisi pelkäättää ratkaista asiaa. Asukas ei jaksakaan uskoa, että uuden ostarin myötä ostokäyttäytyminen kääntyisi Lauttasaari-myönteiseksi. Nykyiset ostarit kuten Kamppi ja Iso Omena vievät jo asiakkaat. Tilanne on valitettava palkitun jättikorttelin arkkitehtonisen kokonaisuuden kannalta. Uudistusvaihtoehdot istuvat huonosti olemassa olevaan kaupunkikuvaan. Havainnekuviissa näyttää, että uusi ostari pimentäisi muurina muut talot.
- Ostoskeskusko lähtee 10 miljoonalla? Eikö kaupungin kannattaisi lunastaa ostari, jotta saisi terveyskeskus- ym. palveluita?
- Asukkaan mielestä suunnitelmissa ovat asiat menneet sekaisin, kuvia katsomalla ei ole kaupunkikuvallista kokonaisuutta. Onko tarkoitus palvelujen parantaminen vai asuntojen lisääminen? Mitä tavoitellaan?
- Asukkaan mielestä asialla olisi jo kiire, kun metroa aletaan pian rakentaa. On yllätys, että ollaan vielä tällaisessa epätietoisuuden tilassa.
- Mistä tapahtuu pysäköintitilojen syöttö? Mikä on liikennemäärä bensa-aseman kautta?
- Mitä mieltä virastossa ollaan? Mitä oikeastaan ollaan tavoittelemassa?
- Miksi halutaan suuri ostari? Tapiola on jo tarpeeksi lähellä. Voisi tehdä pieniä vanhoja ostareita, minne voitaisiin tulla kävellen.
- Ostarin omistajan puheenvuoro oli hyvä, asukas on samaa mieltä. Pitäisi saada toimiva keskus. On totta, että pysäköinti ja huolto eivät toimi, metron sisäänkäynnin myötä ei ainakaan toimi. Konsultin ideat eivät näytä toimivan omistajalle eivätkä kaupungille. Tilanne on varsinainen soppa.
- Museoviraston näkemyksiä on aika vähän puhuttu. Mitä museovirasto sanoo asiasta? Onko kaupungilla vapaat kädet purkaa ostari ja tehdä uutta?
- Eikö metrotunnelin voisi siirtää aikaisemmalle reitille?
- Ostarin sisäänkäynnin rakentaminen kuulostaa vaikealle, miksi ylipäänsä tehdään? Lauttasaaren on joka tapauksessa ajateltu liityntäliikenne. Miksi se ei tule Myllykallion alle?
- Aikaisemmasta aseman paikasta luovuttiin, miksi aseman paikka on nyt sisällä ostarissa?



- Asukas ihmettelee puhetta nykyisen ostarin toimivuudesta, tilat ovat ihan riittävät ja toimivat. Jos haluaa enemmän palveluja, voi mennä Ruoholahteen. Hänen mielestä ei tarvitse suunnitella mitään niin suurta.
- Missä menevät tämän hetkisen suunnitelman mukaiset metrokiskot? Onko mitään maanalaisia liiketiloja tulossa, jossa voisi asioida pitempään? Mihin 150 uutta autopaikkaa konkreettisesti tulevat?
- Nykyiset suunnitelmat on teetetty konsultilla, eivätkä ne ole kovin hyvännäköisiä, kannattaisiko teettää pienempiä speksejä?
- Asukkaiden ideoita pyydettiin keskustelun ohessa:
 - Ostari voitaisiin maisemoida mahdollisimman hyvin jo olemassa olevin rakennuksiin, ei tarvitse mitään massiivista.
 - Mietittäisiin uudelleen, tarvitaanko lisää kauppvoja?
 - Asukas toivoisi asuvansa tulevaisuudessa metroaseman päällä ja voisi näin mennä hetkessä Tapiolaan tai Itäkeskukseen. Vanhempana varsinkin metroaseman sijainnilla on merkitystä, kun liikkuminen on vaikeampaa.
 - Helsingin kaupungin museon ajatus ostarin säilyttämisestä tulisi tutkia. Sisäänmenoaukot voivat olla hyvinkin pieniä.
 - Suunnitelmissa on liikaa rakennusmassaa käytettävissä olevaan tonttiin nähden, talot varjostavat olemassa olevia taloja, porrasmaiset rakenteet eivät toimi Suomen ilmastossa. Tornivaihtoehto häiritsisi kaikkein vähiten asukkaan mielestä.
 - Kun otettiin konsultti hommiin, mitä heille sanottiin? Miksi rakennukset ovat niin korkeita? Miksei ole kommunikoitu asukkaiden kanssa jo konsulttivaiheessa?
 - Toimeksiannossa konsultille ei ole määritelty mitään kerrosalaa, työtä on ohjannut sekä kaupunki että yhtiö. Lopputulos voi olla jotain muuta, kuin nyt esillä olevat suunnitelmat.
- Miten rakentaminen vaikuttaa terveysaseman toimintaan?
- Asukasarkkitehti kannattaa nykyistä ostaria, metroasema heikentää nykyistä toimintaa. Maanalainen vaihtoehto tulisi tutkia, jos kaupat voitaisiin sijoittaa maan alle, säästettäisiin kuluja.
- Voisiko huoltoaseman tontita mennä metroon sisään? Onko liian pitkä matka ostarille ja metrolle?
- Miksi kommentteja pyydetään vain esillä olevista vaihtoehdoista, miksei tarjota nollavaihtoehtoa? Mitä jos sisäänkäynti olisikin huoltoaseman tontilta?
- Mitä kautta Helsingistä tuleva kävelyliikenne menee metroasemalle ja miten? Onko reitti auki ostarin läpi? Todellisuudessa nykyisin talojen läpi ei kävellä.
- Onko metroaseman sijaintipaikaksi harkittu Särkiniementien ja Lauttasaarentien risteystä, jossa olisi väljyyttä? Mikä on kävelymatkan kipuraja, 100 metriä?
- Mikä on kustannustekijä jos bussiliikenne pysyy?



24.3.2011

YHTEENVETO LAUTTASAAREN OSTOSKESKUKSEN NETTIKESKUSTELUSTA

Lauttasaaren ostoskeskuksen kaavamutosta koskeva keskustelupalsta avattiin kaupunkisuunnitteluviraston Internet-sivuille "KSV Foorumiin" samaan aikaan kuin hankkeen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos tulivat nähtäville. Keskustelupalstalle saapui nähtävilläoloaikana (28.2. - 18.3.) yhteensä 14 kannanottoa. Kaikki kannanotot olivat asiallisia ja julkaistiin sellaisenaan.

Nettikommenteissa kaavaluonnokseen suhtauduttiin pääosin hyvin kriittisesti. 10 kommentoijaa koki suunnitelman pääasiassa epäonnistuneena, kolme kommentoijaa näki siinä joitakin puutteita ja yksi kommentoija suhtautui suunnitelmaan myönteisesti. Pääasiallisin kritiikki kohdistui rakentamisen määrään, korkeuteen ja arkkitehtuuriin jota moitittiin 70 - lukulaiseksi.

Ostoskeskuksen purku ja uudisrakentaminen

Nettikommenteissa ei otettu paljoakaan kantaa puolesta tai vastaan nykyisen ostoskeskuksen purkamiseen. Ainoastaan yksi kommentoija esitti, että nykyinen ostoskeskus tulisi kunnostaa ja säilyttää pääpiirteissään nykyisen kaltaisena. Toisessa kommentissa esitettiin nykyisen rakennuksen modernisointia ja tehostamista yhdellä lisäkerroksella ja liukuportaila. Yhden kommentoijan mukaan taas metron tulon myötä on paikallaan selkeä lisärakentaminen ja korkeatkin rakennukset.

Arkkitehtuuri

Kymmenen kommentoijaa moitti suunnitelman arkkitehtuuria. Sen nähtiin olevan tylsää, lähiömäistä, arkista ja liian vaatimatonta. Monet pitivät suunnitelmaa viereisten rumina pidettyjen kerrostalojen kopiona. Kriitikoiden mielestä ratkaisua tulisi hakea joko ympäröivään 40 - 50 -lukujen rakennusten mittakaavaan ja tyyliin sovittamisesta tai sitten aivan uudesta rohkeasta arkkitehtuurista joka toisi jotakin aivan selkeästi ja rohkeasti uutta Lauttasaaren keskusta. Koettiin, että suunnitelma ei huomioi ja tue Lauttasaaren omaa paikallista identiteettiä.

Parissa kannanotossa toivottiin liiketilojen avautuvan enemmän ympäristöönsä esimerkiksi kahviloita ja ravintoloita terasseineen toivottiin. Yksi kommentoija koki myös että julkisen tilan painopiste kohdistuu suunni-



telmassa liikaa Pajalahdentien ja Otavantien risteykseen ja tulisi sen sijaan olla enemmän Lauttasaarentien puolella. Kaivattiin myös enemmän julkista tilaa, esimerkiksi ulko- / sisätoria ja kirjastoa. Suunnitelma nähtiin sulkeutuneena ja asiakasvirtoja torjuvana. Yhdessä kommentissa taas kiiteltiin sitä, että liiketilat aukeavat kadulle hyvin.

Liikenne ja pysäköinti

Yksi kommentoija epäili 300 pysäköintipaikan riittävyyttä kun käyttäjinä olisivat uudet asukkaat, liiketilojen asiakkaat sekä liityntäliikenteen käyttäjät. Samassa kommentissa pidettiin tärkeänä myös riittäviä kadunvarren pysäköintipaikkoja. Yhdessä kommentissa nostettiin esille myös Kauppaneuvoksentien kapeus ja sopimattomuus ostoskeskuksen huolto- liikenteelle.



Muurivaihtoehto



Terassivaihtoehto



Koko ostoskeskus purettu



Tornivaihtoehto

