



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

**GUNILLANTIEN – SVANSTRÖMINKUJAN ALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12228**

Hankenro 2087_2
HEL 2012-004582

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 28.5.–18.6. 2012

Mielipidekirjeet

– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaluonnos nähtävillä 27.5.–17.6.2013

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Yhteenvedo keskustelutilaisuudesta

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 8.11.–9.12.2013

Muistutus

– Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine

Lausunnot

– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

Kirje

– Tiivistelmä kirjeestä ja vastine

LIITE

Keskustelutilaisuuden 29.5.2013 muistio



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 28.5.–18.6. 2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 28.5.–18.6. 2012 ja viraston internetsivuilla.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 2 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Mielipiteessä (Mi1) pidetään parempana ratkaisuna Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntuman viheralueen säilyttämistä. Jos sille rakennettaisiin, kerrosluvun tulisi olla korkeintaan III–IV. Jos rakennettaisiin korkeampia rakennuksia, niiden tulisi sijaita vain Gunillantien varressa. Rakentamista ei tulisi sijoittaa välittömästi Reiherintien varteen.

Vastine

Uuden tontin 49076/16 piha saadaan mahdollisimman suureksi sijoittamalla rakentaminen tontin koillisreunaan Reiherintien varteen. Mielipiteet otettiin huomioon niin, että Gunillantien ja Reiherintien välisen alueen täydennysrakentaminen on kaavaluonnokseen tarkennettu viisikerroksiseksi aiemmasta kerrosluvusta IV–VIII.

Mielipiteen (Mi2) mukaan tontilla 49080/3 täydennysrakentaminen sijoittuu parhaiten asuinmiljööön kannalta Gunillantien ja Svanströminkujan varsille. Kuitenkin suunniteltu uudisrakentaminen on mielipiteen mukaan kauttaaltaan ylimitoitettua, joten siinä ehdotetaan rakennusten kerrosluvuksi III–IV. Silti todetaan yhdenmukaisuuden vuoksi sopivaksi kerrosluvuksi IV–V.

Lisäksi mielipiteessä koetaan ongelmallisena tontin 49080/5 eteläosan täydennysrakentaminen, koska se sijoittuu myös kallioharjanteelle.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Ratkaisuksi ehdotetaan täydennysrakentamisen painottumista enemmän tontin 49080/3 suuntaan, koska tonttien välistä rajaa joudutaan tarkistamaan. Koska tontin 49080/5 naapureiden Gunillantie 8:n rakennusten kerrosluku on II-III ja Gunillantie 6:n kerrosluku IV-V, jatkuvuuden vuoksi tontin 49080/5 rakennusten kerroskorkeuksien tulisi olla enintään III-IV.

Mielipiteessä ehdotetaan myös Reiherintien ja Gunillantien risteyksen tuntuman rakentamisen siirtämistä, kunnes Kruunuvuorenrannan liikenne- ja ratkaisut varmistuvat.

Vastine

Gunillantien eteläpuolella rakentamisen kerroslukua ei ole muutettu, koska tonteilla 49080/12 ja 13 nykyinen rakentaminen on ylempänä suunniteltua täydennysrakentamista, joka painottuu alemmas katujen varsille, tonttien pohjois- ja itäreunoille. Mielipide on otettu huomioon niin, että Gunillantien ja Reiherintien välisen alueen täydennysrakentaminen on kaavaluonnokseen tarkennettu viisikerroksiseksi aiemmas- ta kerrosluvusta IV-VIII.

Gunillantien-Svanströminkujan alueen liikennejärjestelyt eivät ole si- doksissa Kruunuvuorenrannan liikennesuunnitelmiin eikä aikatauluihin.

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 27.5.–17.6. 2013

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitus taululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 27.5.–17.6. 2013 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 29.5.2013. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY Vesihuol- lolla ei ole huomautettavaa.

Helsingin Energialla ei ole huomautettavaa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksella ei ole lausuttavaa asiasta.

Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa asiasta.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on ilmoittanut, että vaikka kaavaluonnoksessa esitetyt meluntorjuntatoimet ovat hyviä, niiden tarpeellisuus puolilämpimien viherhuoneiden sekä leikki- ja oleskelualuei- den sijoittelun osalta tulee kuitenkin arvioida uudestaan.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Rakennusvirasto toteaa kannanotossaan, että Suomensuontien päästä kevyen liikenteen väylää pitkin Gunillankujan suuntaan on tulvareitti, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Lisäksi lumen lähiläjiytykseen tulee asemakaavassa esittää varaukset. Kannanotossa ilmoitetaan myös, että asuintonttien autopaikat tulisi eritellä tonttikohtaisesti kaavasielostuksessa. Huolena on pysäköintitarpeen hallitsematon laajeneminen katu- ja viheralueille, mikä vähentää katujen käyttöturvallisuutta ja vaikeuttaa niiden ylläpitoa.

Vastine

Alueellisina tulvareitteinä tällä asemakaava-alueella toimivat katualueet.

Tällä kaava-alueella yleisiä alueita ovat vain kadut, joiden tilavaraukset eivät mahdollista lumen lähiläjiytystä. Kaava-alueen tonttialueita ei voi käyttää kaupungin lumihuollon tarpeisiin, paitsi rakennusviraston ja yksittäisen tontin välisillä sopimuksilla. Yksittäisen kaava-alueen sisällä harvoin voidaan ratkaista lumihuollon haasteita, vaan lumilogistiikkaa tulee tarkastella tätä asemakaavaa laajemmalla alueella.

Autopaikat on suunniteltu kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymän autopaikkojen laskentaohjeen mukaisesti tontille. Kadunvarsipaikat varataan vieras- ja asiointipysäköintiin.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 8 mielipidettä koskien asemakaavan muutosten luonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteessä (Mi3) vastustetaan kahdeksankerroksisena suunniteltua, nykyisiä taloja korkeammalle sijoittuvaa täydennysrakentamista Svanströminkujan varressa, koska se peittäisi mielipiteen esittäjien taloja kohtuuttomasti niiden välittömässä läheisyydessä. Sen todetaan olevan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastaista, koska suunnitelman katsotaan heikentävän merkityksellisesti elinympäristöä. Täydennysrakentamisen todetaan olevan myös merkittävästi korkeampaa kuin oleva rakentaminen tontilla 49080/12 ja 13.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Lisäksi Svanströminkujaa pidetään kapeutensa vuoksi ongelmallisena jo nykyisellään. Kuja on liian kapea kaksisuuntaiselle liikenteelle ja täydennysrakentaminen lisäisi liikennemääriä entisestään. Mielipiteessä vastustetaan ajoneuvojen kulkua Svanströminkujalta luonnoksessa esitetylle tontille 49080/13.

Vastine

Tonttien 49080/12 ja 13 täydennysrakentaminen voi hahmottua alarinteen puolelta kahdeksankerroksisena. Se on kuitenkin asemakaavan mukaan pääosin seitsemänkerroksista, koska alin taso on kellari.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Mielipiteessä mainittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 § koskee asemakaavan sisältövaatimuksia. Täydennysrakentamisessa on huomiotu muun muassa katutilojen kohentaminen, riittävät pihatilat, väljyys, näkymät, asuntorakentamisen lisäys sekä varjostusvaikutusten arviointi 45 asteen valokulmalla. Svanströminkujan itäpuolen nykyisiä rakennuksia lähin suunniteltu pistetalo tontilla 49080/13 on Svanströminkuja 4:n rivitalon kohdalla. Niiden välinen ulkoseinien etäisyys on noin 21 metriä ja pistetalon korkeus on noin 25 metriä. Rivitalon päädyssä ei ole asuinhuoneiden pääikkunoita, joten varjostusvaikutus on 45 asteen valokulmallakin arvioiden kohtuullinen.

Svanströminkuja on 7 metriä leveä tonttikatu, jonka liikennemäärä on noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Uudet rakennukset lisäävät Svanströminkujan liikennettä noin 150–200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun leveys on mitoitettu niin, että kaksi henkilöautoa mahtuu kohtaamaan pysäköidyn henkilöauton kohdalla. Liikennemäärän lisääntyminen ei aiheuta tarvetta muuttaa kadun mitoitus. Liian leveäksi mitoitettu ajorata voisi johtaa ajonopeuksien nousuun ja liikenneturvallisuuden heikkenemiseen. Kaavan liikennesuunnittelun yhteydessä Svan-



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

ströminkujan länsireunalle on suunniteltu jalkakäytävä. Svanströminkujan ja Gunillantien liittymä on suunnitelmassa kavennettu liittymän turvallisuuden parantamiseksi.

Mielipiteessä (Mi4) kiinnitetään huomiota vaikutelmaan suunnitelluista kerrostaloalueista, jotka ovat pientaloalueita vasten. Suunniteltu rakentamisen määrä koetaan demokratian kannalta epäoikeudenmukaiseksi väljän pientaloalueen laidalla. Reiherintien varteen sopisi paremmin kolmikerroksinen rakentaminen.

Vastine

Kaavan Reiherintien eteläpuolinen alue on yleiskaavassa määritelty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Reiherintien varteen muodostuvan ohjeellisen tontin 49076/16 tehokkuudeksi muodostuu tyypillinen tehokkuus $e = 1,4$. Se soveltuu hyvin tiivistettävän kerrostalovaltaisen alueen reunalle, leveään pääväylän varrelle, jonka toisella puolella on pientalovaltainen alue. Viisi kerrosta on alueella yleinen kerrosluku.

Vuorovaikutuksen johdosta ehdotukseen on kerrosluvuksi muutettu V aiemman IV–VIII sijasta ja asuntokerrosalan määrä on pienennetty 10 000 k-m²:stä 8 600 k-m²:iin.

Mielipiteen (Mi5) esittäjän mielestä luonnoksessa esitetty tontin 49080/11 rakentaminen uhkaa paikan kauneutta ja rauhallisuutta. Tontin kaksi korkeaa rakennusta koetaan ongelmalliseksi, koska ne sijaitsevat noin 20 metrin päässä mielipiteen esittäjän tontin rajasta ja niitä varten joudutaan suorittamaan kallion räjäytystöitä. Jotta nykyinen kallioalue jäisi rakentamatta ehdotetaan, että molemmat kerrostalot sijaitsivat Gunillantien varressa rinnakkain nykyisten pysäköintipaikkojen kohdalla naapuritonteilla 49080/7 ja 12.

Vastine

Tontille 49080/11 kaavoitettu kahden pistetalon ja niiden välisen piha-kannen alaisen pysäköintilaitoksen kokonaisuus sijaitsee mahdollisimman kaukana tontin etelärajasta. Noin 33 metrin etäisyyttä etelän puoleisen naapuritontin rakennuksesta voi pitää riittävänä. Kallioiden louhintaa ja sen yhteydessä suoritettavat räjäytystyöt ovat luvanvaraista toimintaa katselmuksineen. Rakentamiseen ryhtyvän tulee varmistua siitä, että ympäröiviin rakennuksiin ei tule vaurioita louhinnan yhteydessä.

Mielipiteen (Mi6) esittäjä vastustaa tontin 49080/11 rakentamista samoin perustein kuin edellisessä mielipiteessä. Nykyisen kallioisen viheralueen säilyminen on asukkaille sopivinta. Sopivana pidetään myös



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

eteläosan viisikerroksisen rakennuksen siirtämistä Gunillantien varteen, rinnakkain kahdeksankerroksisen kanssa. Mielipteessä ehdotetaan, että rakennusten alimmissa kerroksissa olisi yhteinen laaja pysäköintilaitos, josta olisi yhteys liiketiloihin. Tämä parantaisi liikeyrityksen toimintaedellytyksiä verrattuna suunniteltuun, jonka perusteella ei saisi aikaan päivittäistavarakauppaa. Tällöin toinen uudisrakennus voisi olla senioritalo, koska pysäköintilaitoksesta olisi suora yhteys hissillä asunnolle.

Mielipiteen esittäjä ehdottaa myös raitiovaunun reittiä Gunillantietä pitkin tai reittiä Laajasalontie–Reiherintie–Koirasaarentie. Siten raitiovaunun pysäkeille olisi monille kävelyetäisyys. Samalla se korvaisi mahdollisen myöhemmän Santahaminan metrolinjan.

Vastine

Tontin 49080/11 kaksi pistetaloa ja tontin 49080/12 luoteiskulman pistetalo eivät kaikki sovi rinnakkain Gunillantien varrelle, pienentämättä merkittävästi asuntokerrosalaa. Avoimen pistetaloratkaisun säilyttäminen edellyttäisi yhden rakennuksen poistamista. Rakennusten yhdistäminen lamellitaloksi ei ole sopiva ratkaisu kaupunkikuvan kannalta. Tonttia 49080/11 on kaavassa jo hieman levennetty itään. Sitä ei voi edelleen leventää itäpuolisen tontin nykyisten ja suunniteltujen rakennusten ja tontin sisäisten toimintojen vuoksi. Nykyinen kiinteistössä toimiva päivittäistavarakaupan liikeyritys on teettänyt liiketoimintansa kannalta tarkoitusta vastaavan tontin viitesuunnitelman. Uudisrakennukset on mahdollista toteuttaa myös senioritaloina. Niihin on suunniteltu sisäyhteys porrashuoneesta pysäköintilaitokseen.

Raitiotielinjan on suunniteltu jatkuvan Kruunuvuorenrannasta Laajasalon keskukseen suurempiin käyttäjämääriin perustuen. Runkolinjana toimivan raitiotieyhteyden lisäksi Laajasaloon on suunniteltu liityntäbussilinjasto, joka välittää matkustajia raitiotielinjalle sekä metron. Raitiotielinja on Kruunuvuorenrannassa suunniteltu sujuvuuden takia erillisen autoliikenteestä. Reiherintiellä se jouduttaisiin sijoittamaan autoliikenteen sekaan, mikä hidastaisi raitiovaunuliikennettä. Gunillantien mitoitus ei mahdollista raitiotielinjan sijoittamista kadulle eikä siihen ole varauduttu kadun Kruunuvuorenrannan puolisella osuudella.

Mielipiteessä (Mi7) vastustetaan suunnitellun tontin 49080/11 eteläosaan esitetyn viisikerroksisen pistetalon rakentamista. Viisikerroksinen rakennus on nykyiseen rakentamiseen verrattuna varsin korkea, käytännössä kuusikerroksinen, jos aputilat lasketaan kerrokseksi. Siksi tontin eteläosan rakennus varjostaisi Gunillankuja 2C:n rivitaloa ja niiden pohjoispuolen edustalle rakennettuja asuntoterasseja. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava ei saa aiheuttaa maan-



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

omistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa eikä aiheut-
taa kenenkään elinympäristön sellaista merkityksellistä heikkenemistä,
joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Luon-
noksessa esitetty tontin 49080/11 eteläosan rakennus aiheuttaa koh-
tuutonta haittaa suoran näköyhteyden, melun, varjostusvaikutuksen
sekä yksityisyyden ja luonnontilaisen suoja-alueen poistumisen merki-
tyksissä. Mielipteessä arvellaan tontin eteläosan suunnitellun aikoi-
naan suoja-alueeksi, jota ei saisi kaavassa muuttaa.

Mielipteessä arvostetaan nykyisen päivittäistavarakaupan palveluita,
mutta ei haluttaisi kiinteistöön olutravintolaa, jollainen siellä on aiemmin
ollut.

Lisäksi mielipteessä koetaan saadun ristiriitaista tietoa kaupunkisuun-
nitteluvirastolta. Osallisille lähetetyssä kirjeessä todettiin suunnitelman
korostavan Gunillantien luonnetta Kruunuvuorenrantaan johtavana
asuntokatuna, mutta kaavan esittelytilaisuudessa kerrottiin, että kaa-
vamuutos ei olisi sidoksissa Kruunuvuorenrannan rakentamiseen.

Vastine

Tontin 49080/11 eteläisen pistetalon korkeus on pihakannelta laskettu-
na noin 16 metriä ja sen eteläisen ulkoseinän etäisyys Gunillankujan ri-
vitalon pohjoisesta ulkoseinästä noin 33 metriä. Nykyisen tontin
49080/3 lähin nykyinen asuinrakennus sijaitsee Gunillankujan rivitalon
ulkoseinästä noin 19 metrin etäisyydellä. Rakentamisen varjostusvaiku-
tusta arvioidaan 45 asteen valokulmalla, jonka perusteella uusi talo ei
aiheuta varjostusta. Lisäksi pohjoisen suunnasta varjostusvaikutus on
vähäistä. Täydennysrakentamisen korkeus on kohtuullinen Gunillanku-
jan kiinteistöjen asuintilojen, pihojen ja terassien valoisuuden sekä yksi-
tyisyyden ja näkymien kannalta.

Mielipteessä mainittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 § koskee ase-
makaavan sisältövaatimuksia. Suunnitelma ei heikennä elinympäristöä.
Kaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 10126 tontin 49080/11 etelä-
osassa on suoja-alueen sijaan istutettava tai luonnonmukaisessa puis-
tomaisessa kunnossa säilytettävä alueen osa. Sillä on maisemallista
merkitystä, mutta tontin osana sillä ei ole varsinaista virkistyskäyttöä.
Lisäksi istutettavaa aluetta ei ole kokonaan osoitettu rakentamiseen ja
sen istuttamisesta on edelleen annettu määräyksiä.

Asemakaavaehdotuksen mukaan tontille 49080/11 on mahdollista si-
joittaa asuntojen lisäksi vain myymälätilaa.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Osallisille lähetetyssä kirjeessä todettiin suunnitelman korostavan Gunillantien luonnetta Kruunuvuorenrantaan johtavana asuntokatuna. Myöhemmin asukastilaisuudessa kerrottiin, että kaavamuuotos ei ole si-
doksissa Kruunuvuorenrannan rakentamiseen. Kruunuvuorenrannan liikenteen vaikutuksiin on tässä suunnitelmassa varauduttu liikenteen rauhoittamisella ja bussireittejä sujuvoittamalla. Koska molemmat alu-
eet ovat omia kaavahankkeita ja toteutettavissa toisistaan riippumatta, toteamukset eivät ole ristiriidassa.

Mielipiteessä (Mi8) todetaan, että kaavoittaja ei ole ottanut huomioon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjä mielipiteitä. Epäillään että suunnittelijoilla ei ole ollut määrällisiä perusteita rakentamisen määrän lisäykselle, jonka arvioidaan olevan liian tehokasta. Tonttia 49080/5, joka muodostuu Gunillankujan 2:ssa sijaitsevan kiinteistön ja Gunillantien väliin, on levitetty ja pidennetty etelään puistoalueelle koh-
tuuttoman lähelle Gunillankuja 2:n puoleista tontin rajaa. Mielipiteen mukaan nykyinen rivi- ja kerrostalorakentamisen on keskenään sopivaa muun muassa kerrosluvultaan. Sen sijaan suunnitelman rakentaminen koetaan liian korkeaksi ja tiiviiksi sekä ristiriitaiseksi alkuperäisenä pi-
detyn kaavan kanssa. Luonnollisena raja-alueena toimiva kallioluonto-
maisema rikkoutuu ylikorkean ja häiritsevän seinän muodostavalla ra-
kennuksella. Tontin 49080/5 ei toivota ylettyvän puistoalueelle. Jotta kallioluontomaisema säilyisi, tontin eteläosaan suunniteltu viisikerroksi-
nen rakennus olisi poistettava. Tontin Gunillantien varressa sijaitsevan pistetalon kerrosluvun tulisi olla IV-V, ja sen pysäköintilaitos tulisi sijoit-
taa rakennuksen alle. Siten räjäytystyöt olisivat etäämmällä Gunillanku-
ja 2:sta. Mielipiteessä myös todetaan olleen aiemmin ikäviä kokemuk-
sia alueella suoritetuista räjäytystöistä.

Paremmen kokonaisuuden matalarakentamiseksi kutsutulla alueella arvioidaan muodostavan Gunillantien varressa sen suunnassa portait-
tain kasvava rakennusten korkeus. Tontilla 49080/3 eniten lännen puo-
lella olevan pistetalon sopiva kerrosluku olisi viidestä kuuteen. Siitä
itään kerrosluku voisi kasvaa kahdeksaan. Lisäksi ehdotetaan tutkitta-
vaksi eniten lännessä sijaitsevan pistetalon siirtämistä tontin kaakkois-
kulmalle.

Vastine

Kun täydennysrakentamista ryhdytään suunnittelemaan, lähtökohtana ei ole mikään tietty kerroslamäärä, vaan tutkitaan paikkaan soveltuvaa ratkaisua. Täydennysrakentamisen tavoitteina ovat muun muassa katu-
tilojen kohentaminen, riittävät pihatilat, väljyys, näkymät, asuntoraken-
tamisen lisäys, joilla on suunnittelussa merkitystä rakentamisen koolle ja määrälle.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Muutosalue säilyy edelleen suhteellisen väljänä. Tontin 49080/11 tehokkuudeksi muodostuu $e = 1,1$, tontin 49080/12 $e = 0,7$, tontin 49080/13 $e = 1,1$ ja tontin 49076/16 tehokkuus on $e = 1,4$. Alueen asuntokortteleiden keskimääräinen tehokkuus on $e = 0,85$, joka ei ole kerrostalorakentamisen alueella erityisen korkea.

Vuorovaikutuksen perusteella on ehdotuksen tontin 49076/16 kerrosluvuksi muutettu V aiemman IV–VIII sijasta ja asuntokerrosalan määrä 10 000 k-m²:stä 8600 k-m²:iin.

Rakennusten korkeuksia on myös suhteutettu nykyiseen rakentamiseen esimerkiksi tontilla 49080/11, jossa kerrosten määrä pienenee kahdeksasta viiteen kohti naapuritontilla sijaitsevaa kaksikerroksista rivitaloa. Tonttien 49080/12 ja 13 pääosin 7-kerroksinen täydennysrakentaminen muodostaa kokonaisuuden nykyisen pääosin 5-kerroksisen rakentamisen kanssa.

Tontin eteläosan uuden pistetalon etäisyys tontin etelärajasta on runsaat 18 metriä ja sen etelän puoleisen ulkoseinän etäisyys Gunillankujan rivitalon pohjoisen puoleisesta ulkoseinästä on noin 33 metriä. Nykyisen tontin 49080/3 lähin nykyinen asuinrakennus sijaitsee Gunillankujan rivitalon ulkoseinästä noin 19 metrin etäisyydellä. Täydennysrakentaminen tontilla on riittävällä etäisyydellä naapurista.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin 49080/5 ja sen eteläpuolisen rivitalotontin välissä ei ole puistoaluetta tai muuta raja-aluetta. Sen sijaan tontin 49080/11 eteläosassa on istutettava tai luonnonmuokaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettävä alueen osa. Sillä on maisemallista merkitystä, mutta tontin osana sillä ei ole varsinaista virkistyskäyttöä. Asemakaavan muutosehdotuksessa istutettavaa aluetta ei ole osoitettu kokonaan rakentamiseen ja sen istuttamisesta on edelleen annettu määräyksiä.

Kallioiden louhinta on luvanvaraista toimintaa katselmuksineen. Rakentamiseen ryhtyvän tulee varmistua siitä, että ympäröiviin rakennuksiin ei tule vaurioita louhinnan yhteydessä.

Tontin 49080/12 kaakkoisosaan täydennysrakentamista ei esitetty, koska paikka on etäällä katuverkosta ja maastonmuodoltaan vaikea.

Mielipiteissä (Mi9) ja (Mi10) vaaditaan kaavamuutoksen keskeyttämistä, jotta voitaisiin pitäytyä voimassa olevassa kaavassa. Luonnoksessa esitettyä rakentamisen tehokkuutta pidetään ylimitoitettuna ja voimassa olevan asemakaavan kanssa ristiriitaisena sekä ympäristöön sopimattomana. Suunnitelmassa tontin 49080/11 luonne muuttuu toisenlaiseksi kuin nyt voimassa olevassa kaavassa, muun muassa vi-



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

heraluideiden säilyttämisen ja hoitamisen osalta. Tontin tehokkuuden mainitaan nousevan 600 %.

Mielipiteen mukaan kaavan valmistelu on ollut puutteellista ja suunnitelman perustelut harhaan johtavia, eikä nykyistä rakentamista ole huomioitu. Mielipiteen esittäjän mukaan suunnittelijat eivät ole käyneet suunnittelualueella. Harhaan johtavana pidetään sitä, että suunnitelma-asiakirjoissa ei mainita Gunillantien pohjoispuolella sijaitsevaa kalliota vanhoine asemakaavassa suojeltuine linnoitteineen. Ongelmalliseksi koetaan suunniteltu tontilla 49080/11 sijaitseva kahdeksankerroksinen asuinrakennus Gunillantien varressa, joka tien toisella puolella edellä mainitun kallion vieressä ylittäisi sen korkeudeltaan peittäen merinäköalan kallion päältä. Asukkaat seuraavat sieltä muun muassa ilotulituk-sia.

Lisäksi mielipiteessä viitataan artikkeliin, jossa käsitellään yleisiä täydennys- ja lisärakentamisen tavoitteita Helsingissä. Sen mukaan luon-toarvoja ei voi kompromissata ja korkea rakentaminen sopii Keski-Pasilaan. Lisäksi siinä todetaan olevan yhteys asuntorakentamisen ja alueellisen eriarvoistumisen välillä. Mielipiteen mukaan edellä mainitut periaatteet ovat sovellettavissa myös Laajasalon osalta.

Suunnitelmaa asukastilaisuudessa esitelleen arkkitehdin käyttämän il-maisun "pussinperä" koettiin kuvaavan arkkitehdin asenteellisuutta. Li-säksi huolta aiheutti se, että Kontulaa pidettiin hyvänä esimerkkinä täy-dennysrakentamisesta. Mielipiteen mukaan Kontula on kuitenkin levo-ton ja heikosti arvostettu alue Helsingin itäisimmässä idässä. Siten toi-votaan, että suunnittelijoiden edellä mainitut näkemykset eivät ole joh-tavina periaatteina suunniteltaessa Helsingin eteläisimpiä, luonnoltaan upeimpia merellisiä alueita. Sen sijaan päämääränä tulisi olla tyylikäs rakentaminen sekä alueen arvon ja viihtyvyyden nostaminen liiken-neyhteyksiä parantamalla. Kruunuvuoren taakse, Gunillankalliolle ja Koirasaarentien varteen ei toivota mielipiteessä ongelmalliseksi koettua vuokra-asuntorakentamista.

Hitaasti edistyvistä liikennejärjestelyistä ja alimitoitetuista ratkaisuista ilmaistaan myös huolta. Asukasmäärän kasvaessa Laajasalontie, Ab-raham Wetterin tie, Herttoniemi ja Itäväylä ruuhkautuvat. Laajasalon täydennysrakentamisen katsotaan johtavan myös tilanteeseen, jossa vapaita tontteja on enemmän kuin rakentajia, joka toteuttaisi rakennus- ja kiinteistöalan liiallista kiihtymistä.

Mielipiteessä muistutetaan kaavoittajaa siitä, että tämä kunnioittaisi ra-kennuslakia ja edeltäneitä arkkitehtien sukupolvia. Suunnitellun täy-dennysrakentamisen koetaan olevan massiivista ja yhdelle alueelle keskittyvää, mikä on ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa,



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

uusien ja nykyisten asukkaiden tasa-arvoisen kohtelun, hyvän elinympäristön sekä ekologisen, taloudellisen, sosiaalisen ja kulttuurillisen kestävä kehityksen osalta. Alueella mainitaan esiintyvän muun muassa kärppä, kettu, varpushaukka, kultasirkku ja lepakko, eikä niitä ole mielipiteen mukaan huomioitu suunnitelmassa. Suunnittelualueen kallio toimii asuntojen oman pihan jatkeena ja lasten leikkipaikkana sekä suojana nykyisten rakennusten välissä. Lisäksi arvioidaan kaavan havainnekuvien antavan kokonaan väärää tietoa kallioiden, rakennusten ja puuston keskinäisistä suhteista, koska Gunillankuja 2:n ja 3C:n rivitalojen pihojen ja tontin 49080/11 eteläosan rakennuksen väliin ei mahdu puustoa. Lisäksi kuvissa esitetyt puut on esitetty korkeampina kuin todellisuudessa tontilla olevat ovat. Ne jäävät uudisrakentamista matalammaksi. Ongelmaksi koetaan myös tontin 49080/11 rakennuksista Gunillankuja 2:n pihaille ja asuntoon avautuvat näkymät. Sen koetaan vaikeuttavan asumista ja laskevan asuntojen ja niihin tehtyihin investointien arvoa. Samalla muistutetaan kallion louhinnan ja räjäyttämisen vaaroista.

Mielipiteen mukaan kaava kaksinkertaistaa alueen asukasmäärän lisäen Helsingin asuinalueiden eriarvoistumista. Suunnitelman täydennysrakentamista luonnehditaan jättiläismäisiksi vuokratasarmeiksi, kolosseiksi ja ihmiskaatopaikoiksi sekä rinnastetaan ne Itä-Pasilaan ja Jakomäkeen. Sen sijaan Laajasalon asukasryhmien koetaan olevan nyt sosiaaliselta taustaltaan keskenään tasapainossa. Täydennysrakentamisen tulee jakautua hallintamuodoiltaan tasaisesti vuokra-, omistus- ja asumisoikeusasumiseen. Mielipiteessä todetaan huoli segregatiosta, joka aiheutuisi hallintamuodon painottumisesta vuokra-asumiseen.

Lopuksi mielipiteessä ilmaistaan aie käyttää valitusoikeuksia kaikilla päätöksenteon tasoilla, jotta äärimmäisen rajuksi ja turmiolliseksi luonnehdittu kaava palautettaisiin uudelleen suunnitteluun.

Vastine

Muutosalue säilyy edelleen suhteellisen väljänä. Alueen asuntokortteli-alueiden yhteenlaskettu tehokkuus on $e = 0,85$. Tontin 49080/11 tontti-tehokkuudeksi muodostuu $e = 1,1$. Tällaiset tehokkuudet ovat kerrostalorakentamisen alueilla yleisiä.

Aake Pesosen puiston kalliolla sijaitseva suojeltu toisen maailmansodan aikainen ilmatorjunta-asema ei kuulu kaavamuutoksen aluerajaukseen. Täydennysrakentaminen ei heikennä ilmatorjunta-aseman suoje-luarvoa. Koska kyseinen suunniteltu pistetalo sijoittuu lähes 100 metrin päähän suojellusta tuliasemasta, etelään suuntautuvat näkymät säilyvät edelleen kohtuullisina rakennuksen sivuitse ja yli.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Suunnitelman lähtökohtana on ollut täydennysrakentamisen sovittaminen nykyiseen rakennuskantaan, korttelirakenteeseen ja ympäristöön. Suunniteltu uudisrakentaminen tuo uuden ajallisen kerrostuman ja uutta muotokieltä rakennusten massoittelun ja julkisivujen osalta.

Mielipiteessä tarkoitettu rakentaminen ei ole erityisen korkeaa. Myös Laajasalossa on kahdeksankerroksisia rakennuksia.

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoja ei ratkaista asemakaavassa, vaan tonttien luovutusta koskevissa päätöksissä.

Arkkitehdin asukastilaisuudessa käyttämä ilmaisu päättyvästä kadusta ei kuvasta asenteellisuutta, vaan tuttavallista ja hyväntahtoista arkikie-
len käyttöä. Mahdollisen väärinkäsityksen johdosta arkkitehti pahoitteli tilaisuudessa sanavalintaansa.

Kaavan suunnittelijoilla oli lähtötietoina Laajasalon merellinen luonne, arvot ja niiden merkitykset. Tavoitteina ovat olleet muun muassa alueen arvon ja viihtyvyyden nostaminen sekä liikenneyhteyksien parantaminen. Täydennysrakentaminen luo edellytyksiä esimerkiksi palvelutarjonnan kasvulle, jolla puolestaan on merkitystä kiinteistöjen arvolle.

Kruunuvuorenrannan alueen liikenneinvestoinneista on suunnitelmat tehty alueen kaavoituksen yhteydessä. Niiden toteutuksesta päätetään muussa yhteydessä. Myös Gunillantien osalta on tärkeää, että Laajasalon ja sen uusien asuinalueiden liikenne perustuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen.

Mielipiteessä mainittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 § koskee asemakaavan sisältövaatimuksia. Suunnitelma ei heikennä elinympäristöä. Kaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

Käytettävissä olevan luontotiedon perusteella alueella ei ole suojelukohteita, rauhoitettuja kohteita eikä arvokkaita luontokohteita.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 10126 tontin 49080/11 eteläosassa on istutettava tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettävä alueen osa. Se on voitu mieltää viereisten tonttien jatkeeksi, mutta on kuitenkin myymälätontin osa. Sillä on maisemallista merkitystä, mutta tontin osana sillä ei ole varsinaista virkistyskäyttöä.

Kaavaa varten tontille 49080/11 on laadittu viitesuunnitelma. Sen havainnekuvissa esitetty puusto kuvaa sekä nykyisiä että mahdollisia istutettavia puita. Rakennuslupavaiheen pihasuunnitelmassa istutusten määrä ja koko tarkentuu. Kaava sisältää tontin istutusta koskevia määräyksiä, jotka luovat edellytyksiä näkymien suojalle ja pehmentäville



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

merkitykselle tontin 49080/11 etelä-, länsi- ja itärajan tuntumassa. Tontista on myös teetetty kaavan valmisteluun liittyen puustokartoitus, jonka perusteella näkymien muutos ei aiheuta merkittävää haittaa.

Yhteenveto keskustelutilaisuudesta

Asemakaavaluonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Tahvonlahden koululla 29.5. 2013. Arkkitehti esitteli kaavoituksen taustaa ja tehtyä suunnitelmaa. Liikennesuunnittelija esitteli tekeillä olevaa liikennesuunnitelmaa. Esityksen yhteydessä keskusteltiin vilkkaasti.

Koko suunnitelmaa koskevia kysymyksiä ja kommentteja esitettiin suunnitelman tiivyydestä, tontin 49080/11 kalliosta, täydennysrakentamisen hallintamuodoista, toteutuksen aikatauluista sekä kaavan suhteesta Kruunuvuorenrannan rakentamiseen.

Palveluita koskevat kysymykset liittyivät niiden riittämiseen tulevaisuudessa, lähipalvelujen tarpeeseen sekä lastentarhan ja ala-asteen säilymiseen.

Tontista 49080/11 esitettiin kysymyksiä ja arvioita koskien täydennysrakentamisen kerroslukuja, tehokkuutta, rakennusalojen sijainteja, tontin sisäisiä järjestelyjä, kallion louhintaan liittyviä räjäytyksiä, kallion säilyttämisen tarvetta, havainnekuvassa esitettyä puustoa sekä länsipuolistä pysäköintitonttia.

Tonteista 49080/12 ja 13 kysyttiin sen hallintamuodoista ja itäosan nykyisten ulko-oleskelu- ja pihatoimintojen säilyttämisestä.

Gunillantien ja Reiherintien välisestä ohjeellisesta tontista 49076/16 esitettiin kommentteja koskien tontin louhintaan liittyviä räjäytyksiä, kallion korvaamista rakentamisella sekä pihakansirakentamisen ulkonäköä.

Liikennesuunnitelmaa ja julkista liikennettä koskevia kysymyksiä esitettiin koskien suunniteltua liikenteen nopeutta, pyörätievarauksia, liikenneturvallisuutta, bussilinjoja, raitiotielinjoja, runkolinjoja, metroa ja Gunillantien liikennemääriä.

Lisäksi kysyttiin Laajasalon keskuksen rakentamisaikataulusta.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 8.11.–9.12.2013

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä (muistutusaika) 8.11.–9.12.2013.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, HSY:n vesihuollon, Helsingin Energia -liikelaitoksen Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Lisäksi nähtävilläoloajan ulkopuolella saatiin yksi kirje.

Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

Muistutuksen (Mu1) tekijä huomauttaa, että sen luonnosta koskevia mielipiteitä ei ole huomioitu. Nykyiselle tontille 49080/5 suunniteltu asuntorakentaminen aiheuttaa vakavia haittoja. Voimassa olevassa asemakaavassa puolet tontin 49080/5 pinta-alasta on määrätty istutettavaksi tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettäväksi alueen osaksi. Väljästi rakennettujen alueiden muuttaminen tiiviisti rakennetuksi ei ole kohtuullisesti harkittu ratkaisu. Tontin maansiirtoon liittyvät räjäytystyöt ovat vaarallisia läheiselle nykyiselle rakentamiselle.

Kaavaehdotus tuottaa haittaa Aake Pesosen puiston laella sijaitsevan suojellun entisen ilmatorjunta-aseman historiallisille ja kulttuurillisille merkityksille. Muistutuksessa viitataan voimassa olevan vuoden 1994 asemakaavan valmistelu- ja päätösasiakirjoihin. Asemakaavaehdotus on ristiriidassa voimassa olevan kaavan kanssa, koska tässä pidettiin hyvänä ratkaisuna muun muassa tontin 49080/6 asuinkerrostalon kerroslukua II, joka ei häiritse näkymiä entisen tuliaseman laelta.

Vastine

Muistuttajan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta esittämät mielipiteet otettiin vastaan, kirjattiin ja käsiteltiin osana vuorovaikutusta. Mielipiteiden sisältöjä pohdittiin suhteessa valmisteluaineistoon. Kaavaehdotusta varten laadittiin vastine. Kuitenkin arvioitiin, että mielipiteet eivät aiheuttaneet toimenpiteitä kaavaehdotukseen, joka vastineineen hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 8.10.2013.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin 49080/11 eteläosassa on istutettava tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettävä alueen osa, jolla on maisemallista merkitystä, mutta tontin osana sillä ei ole varsinaista virkistyskäyttöä. Lisäksi istutettavaa aluetta ei ole osoitettu kokonaan rakentamiseen ja sen istuttamisesta edelleen on annettu määräyksiä. Kaupunki on muuttunut ja niin ovat myös tarpeet vuodesta 1994. Kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa 2012–2017 on asetettu tavoitteita asukasmäärän lisäykselle alueiden säilyttämiseksi elinvoimaisena ja asukasrakenteen monipuolistamiseksi sekä kaavavarannon varmistamiseksi asuntotuotannolle muun muassa vajaasti rakennettujen tonttien osalta, jollaisena tonttia 49080/11 voi nykyisen tehokkuutensa puolesta pitää. Kaavaeh-



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

dotuksessa tontin 49080/11 tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 1,1$. Tällaiset tehokkuudet ovat kerrostalorakentamisessa yleisiä. Kruunuvuorenrantaan johtavan Gunillantien varteen suunnitellut kerrosluvut ja tehokkuudet korostavat kadun luonnetta Kruunuvuorenrantaan johtavana asuntokatuna nykyisen infrastruktuurin ja joukkoliikenneyhteyksien varressa. Alueen tuntumaan jää edelleen eri luonteisia laajoja viheralueita.

Aake Pesosen puiston entiset it-tuliasemat on suojeltu kyseisellä alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 10126. Suojelluista it-tuliasemista on edelleen näkyvät joka ilmansuuntaan, myös esitetyn pistetalon sivuitse ja ylitse.

Saapuneen kirjeen tiivistelmä ja vastine

Kirjeen (Ki1) lähettäjä pyytää, että esitetty tontin 49080/11 eteläpuolen viisikerroksinen rakennus poistetaan suunnitelmasta ja Gunillantien varren kahdeksankerroksinen rakennus muutetaan viisikerroksiseksi. Kerrosala on raskaasti ylimitoitettua, ympäristöön sopimatonta ja voimassa olevan asemakaavan kanssa ristiriitaista, tontin luonteen muuttuessa. Lisärakentaminen kohdistuu pienelle alueelle, haitaten nykyisiä asukkaita ja loukaten yhdenvertaisuusperiaatetta.

Valmistelu on puutteellista, koska oleellista kaava-alueen ulkopuolista Aake Pesosen puiston suojelukohdetta, entistä it-tuliasemaa ei huomioida. Viheralueen tehokkaampaan hyödyntämiseen liittyvä perustelu on virheellinen, koska alueella pesii kultasirkkuja ja lepakoita. Se on lasten leikkipaikka ja suoja rakennusten välillä. Havainnekuvat antavat väärän kuvan kallioiden, rakennusten ja puuston välisistä suhteista niin, että Asunto Oy Gunillankuja 2:n kiinteistön ja suunnitellun viisikerroksisen rakennuksen väliin ei mahdu puustoa. Saaristoluonnon männyt eroavat havainnekuvassa esitetyistä. Esitetyt uudisrakentamisen piha-alueet sijoittuvat Gunillankuja 2:n pihojen viereen, uudisrakennuksista avautuisi näkymiä nykyisille pihaille ja asuinhuoneisiin. Siten laskisivat asumisviihtyisyys, asuntojen arvo ja pohjoispuolisiin pihoihin tehtyjen investointien merkitys. Kallioiden räjäytystyö on vaarallista. Rakentaminen on suunniteltu liian lähelle nykyisiä rakennuksia, pilaten upean kallion ja poistaen suoja-alueen nykyisen ja suunnitellun väliltä.

Täydennysrakentaminen lisää asuinalueiden eriarvoistumista ja vähentää asukasrakenteen monipuolisuutta, korkean ja tiiviin kerrostalokeskittymä keskittyessä yhdelle alueelle, jossa pääpaino on vuokra-asumisella. Suunnitelma ei kohtelee Laajasalon eri alueiden asukkaita tasapuolisesti. Elinympäristön laatu heikkenee suunnittelualueen naapurustossa. Nykyisiä asukkaita, luontoa ja rakennuksia ei ole huomioitu



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla, joten esitetty ratkaisu on kohtuuton.

Vastine

Suunnitelma on tavanomaista täydennys- ja lisärakentamista, jossa voi olla nykyistä rakentamista korkeampaa tai matalampaa rakentamista. Kaavaehdotuksessa tontin 49080/11 tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 1,1$, joka on kerrostalorakentamisessa yleinen ja kohtuullinen tehokkuus. Täydennysrakentaminen on kaupungin strategiaohjelman mukaista ja sitä tutkitaan tapauskohtaisesti. Laajasalossa sille on hyviä edellytyksiä. Ratkaisu on kaupunki-, kaupunginosa- ja kaupunginosa-aluekokonaisuuksissa yhdenvertaisuuden kannalta sopiva.

Aake Pesosen puiston entiset it-tuliasemat on suojeltu kyseisellä alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 10126. Koska suojelluista it-tuliasemista on edelleen näkymät joka ilmansuuntaan, myös esitetyt pistetalon sivuitse ja ylitse, muutos on kohtuullinen.

Käytettävissä olleen tiedon mukaan tontilla ei ole arvokkaita luontokohteita eikä rauhoitettuja kohteita, joten suunnitelman perustelut eivät ole virheellisiä. Havainnekuvien ensisijainen tarkoitus on auttaa hahmottamaan rakennusten korkeuksia ja keskinäisiä etäisyyksiä, mutta puusto on esitetty viitteellisesti. Viisikerroksisen uudisrakentamisen etäisyys nykyisestä rakentamisesta on yli 33 metriä, joten näkemäetäisyys on pitkä. Lisäksi uudisrakentaminen ei pääosin sijoitu suoraan nykyisten rivitalojen kohdalle. Uudisrakennustontin puolella tonttia on noin 18 metriä, jossa nykyistä puustoa on mahdollista säilyttää ja istuttaa uutta, mistä on myös annettu määräyksiä. Kaupungissa naapuruston asukasmäärää merkittävämpi tekijä viihtyisyydessä ja arvon muodostuksessa voi olla asukaslisäyksen aiheuttama tarve nostaa alueen palvelutasoa ja kehittää joukkoliikennettä. Työmaa-aikaiset räjäytystyöt ovat luvanvaraisia ja viranomaisten seuraamia toimenpiteitä. Tontista 49080/11 teetettiin puustokartoitus, jonka perusteella voi todeta olevan puita, joilla on edellytyksiä säilyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston huolehtii maankäytön ja asumisen ohjelman mukaisesti asuinalueiden segregaaation torjumisesta. Kiinteistövirasto vastaa tontinluovutukseen liittyen tasapuolisesta kiinteistöjen omistus- ja hallintamuotojen valinnasta. Kaavaehdotus luo edellytyksiä asukasrakenteeltaan tasapainoisen ja monipuolisen alueen muodostumiselle. Kaavassa suunniteltu rakentaminen on tehokkuudeltaan varsin tyypillistä kerrostalojen korttelialueilla. Sen asuinkortteleiden tehokkuus on $e = 0,85$, mikä ei ole erityisen tehokasta. Tontti on keskimäärin kohtuullinen, eikä ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Kiinteistölautakunnalla ei (20.2.2014) ollut huomauttamista muutosehdotuksen johdosta. Lausunnossa todetaan, että kiinteistövirasto tulee tekemään vuokralaisten kanssa nykyisiin maanvuokrasopimuksiin asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset.

HSY:n vesihuollolla (12.12.2013) ei ollut huomautettavaa.

Pelastuslautakunnalla ei (17.12.2013) ollut huomautettavaa pelastustoimen osalta asemakaavan muutoksesta.

Helsingin Energia -liikelaitoksen Helen Sähköverkko Oy esittää (9.12.2013) muutosehdotukseen lisättäväksi tontilla 49080/12 olevan asuinrakennuksen päädyssä olevan jakelumuuntamon ja katualueen välille tontin 49080/13 osalle sijaintitiedon mukainen kolmen metrin levyinen johtoaluemerkintä. Muuta huomautettavaa ei ollut.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty lausunnossa mainittu johtoaluemerkintä.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa (3.12.2013) todetaan, että rakennusvirasto on jo aiemmin huomauttanut asemakaava-alueen lumitiloista. Tarkoitus on ollut kiinnittää huomiota siihen, että korttelin sisäinen lumitila vähenee täydennysrakentamisen myötä.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty lumitiloja leventämällä sellaisia katualueiden osia, missä se on ollut mahdollista.



KESKUSTELUTILAISUUS

Laajasalo, Gunillantien–Svanströminkujan alue asemakaavaluonnos

Paikka: Tahvonlahden koulu, Gunillantie 12
Aika: ke 29.5.2013 klo 18 - 20

Paikalla

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Kari Piimies, toimistopäällikkö, tilaisuuden puheenjohtaja
Petteri Erling, arkkitehti
Maija Rekola, liikennesuunnittelija
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, tilaisuuden sihteeri

Osallistujia: 27 henkilöä edellisten lisäksi

Tilaisuuden kulku

Kari Piimies avasi tilaisuuden ja toivotti kaikki tervetulleiksi. Petteri Erling esitteli kaavoituksen taustaa ja tehtyjä suunnitelmia. Esityksen yhteydessä keskusteltiin vilkkaasti.

Liikennesuunnittelija Maija Rekola esitteli tilaisuuden loppupuolella alueelle tekeillä olevaa liikennesuunnitelmaa, joka liittyy osittain esillä olleeseen asemakaavahankkeeseen ja osin Kruunuvuorenrannan suunnitteluun. Lopuksi Tiina Antila-Lehtonen kertoi, että mielipiteet tulee toimittaa kirjaamoon viimeistään 17.6. Verkosta www.hel.fi/ksv löytyy lisää tietoa mm. Kruunuvuorenrannan kaavoituksesta. Helsingin kaavoitusta voi seurata mm. Suunnitelmat kartalla - palvelusta.

Tilaisuudessa esitettyjä kommentteja, mielipiteitä ja kysymyksiä

Koko suunnittelualue

- Miksi tällaiseen tiivistämiseen on ryhdytty?
- Onko olemassa joitain yksilöityjä tavoitteita juuri näiden kortteleiden lisärakentamismäärään liittyen.
- Kuinka paljon rakentamisen tuloksena lähtee lapsilta kallioista leikkimaastoa – ei kai alueesta ole tulossa tiivistä betonilähiötä.
- Alue on kaupungin omistuksessa. Ovatko uudet talot tulossa kaupungin vuokrataloiksi vai tuleeko niihin omistusasuntoja?

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



- Koko alue on kalliota. Kaikessa rakentamisessa tälle alueelle joudutaan räjäyttämään, esimerkiksi Gunillantien ja Reiherintien kulmauksessa. Liittyykö tämä tiivistäminen myös Kruunuvuoren rannan rakentamiseen ja Gunillantien muuttumiseen? Tuleeko tiivistämistä sen takia?
- Kuulinko oikein, että Gunillantie ja –kuja ovat pussinperiä. Toivon teiltä objektiivisuutta ja toivon, että kunnioitatte olemassa olevia asuinalueita.
- Aikatauluja, milloin aletaan rysäyttelemään? Nykyasukkaille tulee hirveä rytinä.

Palvelut

- Miten alueen palvelut riittävät tälle noin 800 uudelle asukkaalle? Onko muualle tulossa lisää palveluita. Asujaimisto on nykyisin suhteellisen iäkästä ja he tarvitsevat lähipalveluita.
- Toivoisimme lisää palveluja alueelle, jotta ei tarvitsisi kulkea Laajasalon keskustaan.
- Säilyykö lastentarha ja ala-aste? Suurennettaanko tai siirretäänkö niitä?

Kivijalkakaupalle suunniteltu liikerakennus- ja asuintalo ja sen taakse suunniteltu asuintalo

- Onko taustalla ajatus tornirakentamisesta, jota yritetään nyt tälläkin alueella edistää. 8 kerrosta näillä alueilla tarkoittaa tornia.
- Tuleeko nykyisen kaupparakennuksen kohdalle tulevan talon viereen puistoalueelle vielä toinen korkea pistetalo. Se on tulossa aivan rivitaloalueen viereen. Eihän sellaista voi mitenkään puolustaa. Alueelle tulee kuilu, johon ei tule luonnonvaloa.
- Onko suunnitelmassa ajateltu yhtään nykyisten asukkaiden etua? Onko ajateltu vain kaupungin etua. Me olemme vanhan, 70-luvulta peräisin olevan kaavan kannalla.
- SIWA:n kohdalle, joka on 1-kerroksinen, suunnitellaan nyt 8-kerroksista. Tehokkuus lisääntyy huomattavasti. Eikö tämä yksi talo riittäisi tälle tontille. Miksi samaan kohtaa pitää sulloa vielä toinenkin talo.
- Mitä laki sanoo siitä, että muutetaan oleellisesti asuntojen arvoa kun 1-kerroksisen talon paikalle rakennetaan 8-kerroksista?
- Kauppatontin taakse suunnitellun talon pelastus- ja kulkutie ei ole kovin kaukana rivitalojen asunnoista, kulkemisesta tulee hirveä haitta ainakin itäpään asukkaille. Oletteko laskeneet kuinka monta kuutiota alueelta räjäytetään kalliota. Räjäytyksistä voi myös aiheutua vaurioita jo olemassa olevalle rivitalolle.



- Kallion väliharjanne on ollut luonteva maisemallinen tekijä, joka on erottanut rivitalon kaupasta.
- Minkä takia 5-kerroksinen rakennus pitää tälle tontille sijoittaa? Eihän siihen ole tulossa kuin 29 asuntoa.
- Tehorakentamiselta tämä vaikuttaa, kyse ei ole estetiikasta.
- Kalliota joutuu räjäyttämään reilusti, jotta saadaan rakennettua paikalle tuo 5-kerroksinen talo. Jos talo tulee kallion päälle, tulee se todella korkealle ja varjostaa.
- Puut on piirretty sivuprofiilikuvassa liian korkeiksi, ne eivät tule peittämään 5-kerroksista taloa.
- Kari Piimies totesi, että konsultilta pyydetään erillinen puustokartoitus.
- Maastossa voidaan myös käydä katsomassa puiden korkeuksia. Kyseessä on ainutlaatuisia saaristomäntyjä. Jos ne lähtevät pois, ei samanlaisia saada takaisin.
- 70-luvun kaavoista on puhuttu paljon. Laajasalossa Riitankuja 2:ssa oli piirretty 1-kerroksinen kauppa vanhassa kaavassa. Paikalle rakennettiin 6-kerroksinen asuintalo. Talo istuu siihen hyvin. Voi kysyä, kuka uskoo, että nykyinen SIWA on vielä 10 – 15 vuoden kuluttua tuossa? Ei siinä kauppaa silloin pidetä.
- 4350 kerros-m2 on nyt suunniteltu kauppatorontille – eikö korkeampi talo kadun varteen riittäisi – tarvitaanko matalampaa sen taakse?
- Voisivatko molemmat kerrostalot olla vierekkäin Gunillatien varrella, jolloin kalliota ja viheraluetta säilyisi enemmän. Rakentaminen ei tulisi niin lähelle nykyisiä asuntoja.
- Nykyisen SIWA:n saa räjäyttää. Se on vanhempien ihmisten käytössä. Ei sieltä voi ostaa kuin purkitettuja tuotteita. Se on pitkälti kaljakauppa.
- Mitä tapahtuu SIWA:n talon vieressä olevalle parkkipaikalle? Voisiko siihen rakentaa ja jättä kauppatalon taakse suunnitellun asuintalon rakentamatta.

Nykyisten lamellitalojen alue - suunnitellut pistetalot

- Minusta oli hyvä ratkaisu, että kerrostaloalueen sisälle pihoihin ei sijoiteta lisärakentamista
- Tässä tulee paljon kerrosalaa kaupungin vuokratiloille. Tällainen keskittäminen on osoittautunut sosiaalisesti hankalaksi. Moisen väkimäärän lisääminen tuntuu melko arveluttavalta tempulta. Mitä hallintamuotoa alueelle on tulossa?



Gunillantien ja Svanströminkujan kulmaus - suunnitelmassa kolme asuinkerrostaloa

- Kuinka korkeita näistä taloista on tulossa. Nykyiselle kentälle näyttää tulevan taloja. Silloin se on lapsilta pois.

Reiherintien ja Gunillantien kulmaus

- Räjäytykset pelottavat – mitä tapahtuu nykyisille taloille, kun Reiherintien ja Gunillantie kulmaukseen tulevia taloja aletaan räjäyttämään. Kukaan ei viimeksi tullut korjaamaan, kun räjähdyksessä hajosi jo olemassa olevien talojen seiniä. Se on kuitenkin meidän koti, vaikei me sitä omisteta.
- Pistetäänkö koko kallio matalaksi. Se on törkeätä.
- Ympäristön näkökulmasta kuulostaa surulliselta linjaus, että poistetaan paljon kalliota ja rakennetaan betonikansia.
- Kansirakentamista on kokeiltu Meri-Haassa ja Itä-Pasilassa. Se ei ole esteettistä tai luonnonmukaista eikä miellyttävää. Miksi näiden epäonnistuneiden kokeilujen jälkeen tänne halutaan samaa?

Liikenne ja julkisen liikenteen palvelut

- Pyrkiikö liikennesuunnittelija tekemään liikenteen mahdollisimman hitaaksi? Pyöräliikenteelle on riittänyt baanaa aivan tarpeeksi, sille ei tarvita lisää tilaa. Mikseivät autot voi ohittaa pysähtynyttä bussia.
- On tärkeää lapsille, että liikenne on turvallista ja että bussipysäkin kohdalla ei ohitella.
- Tänne kulki aikaisemmin useampi bussilinja lähelle. Kannattaisi miettiä, että tänne saataisiin useampia bussilinjoja, koska iäkkäitä ihmisiä on alueella paljon.
- Onko metrosuunnitelma jo päätetty tai kuopattu?
- Ymmärsinkö oikein, että alueelle tulee noin 600 asukasta lisää ja Gunillantie säilyy edelleen pussinperänä ja meitä palvelee vain yksi bussilinja?
- Liikennemäärä tulee kasvamaan Gunillantiella hurjasti.
- Bussi 89 ajaa vain metroaseman ja kirkon väliä – onko se lainkaan tarpeellinen? 84 on hyvin käytetty ja kuormitettu.
- Jos koulu ja lastentarha laajenevat, onko suunniteltu liikennettä niin, että lapset pääsisivät turvallisesti, ei isoa tietä pitkin, kulkemaan niihin.



- Jos Kruunuvuorenrantaan on tulossa raitiovaunu, onko mahdollista saada sille pieni lenkki niin, että ratikka koukkaisi tätä kautta.
- Miten runkolinjoja on suunniteltu eli millaisia uudistuksia on tulossa isoihin risteykseen Herttoniemeen ym, että Laajasalosta pääsee pois?
- Gunillantien mitoituksessa näyttää olevan kaksi keskeistä periaatetta: turvallisuus ja Kruunuvuorenrannasta tulevan läpiajon rajoittaminen. Se on hyvä. Näyttäisi, että nämä ratkaisut pikemminkin nopeuttavat liikennettä eivätkä hidasta. Suunnitelma vaikutta ihan ymmärrettävältä.
- Kun ajatellaan, mihin ratikka voidaan vetää, niin kyllä ylivoimainen painopiste on Yliskylä, jossa on paljon asukkaita. Lisäksi suunnitteilla on Vartiosaari.

Muuta

- Milloin Yliskylän ostaria ruvetaan rakentamaan?