

Vuorovaikutusraportti

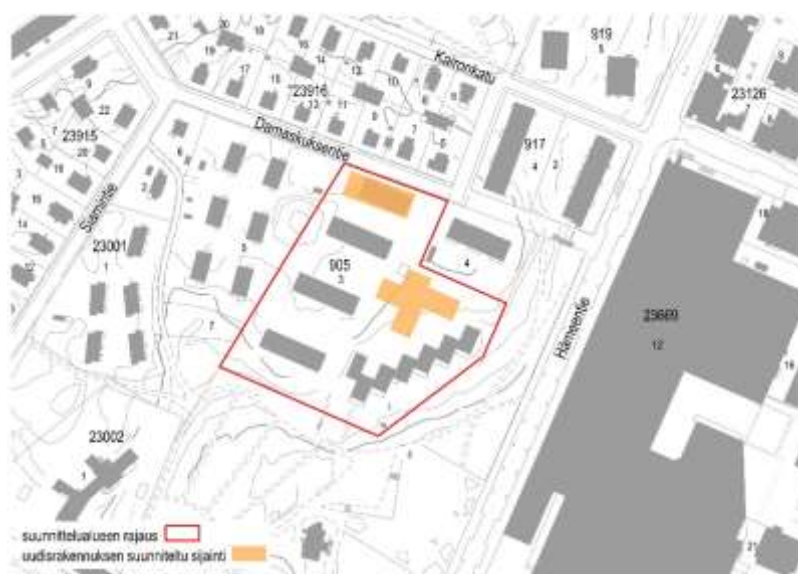
Damaskuksentie 4 asemakaavan muutos

Päiväty 1.9.2021, täydennetty 18.1.2022

Diaarinumero HEL 2016-000844

Hankenumero 2441_3

Asemakaavakartta nro 12733



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus.

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin haltijan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa oli nähtävillä 15.6.– 14.8.2020
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset-lehdessä.
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 1.9. – 30.9.2021
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- oli mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle tammikuussa 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 15.6.– 14.8.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja olemassa oleviin rakennuksiin, täydennysrakentamisen määrään ja mittakaavaan, uudisrakentamisen ilmeeseen ja sen ohjaamiseen asemakaavalla sekä vesihuollon järjestelyihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennusten massoitteita, näkyvyyttä kaupunkimaisemassa ja sopivuutta ympäristöön on tutkittu huolellisesti, uusien rakennusten ilmettä sekä mittakaavaa ohjataan kaavassa lukuisilla yksityiskohtaisilla määräyksillä. Nykyisten rakennusten säilymiseen ohjataan kaavamääräyksin.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) (3.8.2020) toteaa, että vesi- ja viemäriinjojen liitospaikat sijaitsevat Damaskuksentiellä. Mikäli täydennysrakentamisen myötä muodostetaan uusia tontteja, jotka eivät rajaudu Damaskuksentiehen, tulee niiden liittyä vesihuoltoverkostoon yksityisin järjestelyin esim. naapuritontin kautta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (Kaupunginmuseo) (14.8.2020) pitää tontin maltillista täydennysrakentamista mahdollisena. Suunnittelualue rajautuu lähes kauttaaltaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin. Myös suunnittelualueen rakennuksilla on kulttuurihistoriallista arvoa osana Arabian tehdasyhdyskunnan historiaa.

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta kaupunginmuseo esittää pitäytymistä lähiympäristön kerrostaloille ominaisissa kerrosluvuissa. Viitesuunnitelman mukainen kahdeksankerroksinen uudisrakennuksen osa nousisi selvästi olemassa olevaa rakennuskantaa ja puustoa korkeammaksi. Damaskuskentien varrella sijaitsevan myymälärakennuksen purkamista ja korvaamista kolmikerroksisella uudisrakennuksella kaupunginmuseo pitää mahdollisena.

Uudisrakentamisen lähtökohtana tulisi olla sopeutuminen tontin nykyisiin lamellitaloihin sekä ympäristön ominaisluonteeseen, ei uudisrakennusten korostaminen. Uudisrakentamista ja olemassa olevan rakennuskannan säilymistä on tärkeää ohjeistaa riittävin asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Vastine

Kaavamuutosalueen ja lähiympäristön kulttuurihistoriallisia alueita, niiden rakentamista ja historiaa on kuvattu selostuksen kohdassa ”Alueen lähtötiedot ja nykytilanne”. Uudisrakennusten sijoittumista sekä niiden mittakaavaa ja sovittautumista ympäristöön on tutkittu huolellisesti maastossa sekä viitesuunnitelman näkymä- ja leikkauskuvien, pienoismallin ja kaupunkimallin, alueen muita suunnitelmia koskevien aineistojen sekä nykyisten rakennusten pääpiirustusten avulla.

Uudisrakentaminen sijoittuu kaupunkirakenteen kohtaan, jossa Hämeentien varren kerrostalorakentaminen lomittuu Toukolan pientaloalueeseen. Uudisrakentaminen on erityisesti pyritty sovittamaan monimuotoiseen ja arvokkaaseen ympäristöön. Se jatkaa tontin avoimen korttelirakenteen periaatetta ja tuo siihen uuden ajallisen kerrostuman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen nähtävilläolon jälkeen viitesuunnitelmaa on tarkennettu. Viitesuunnitelman suunnitteluratkaisun toteutumista ohjataan asemakaavassa monin yksityiskohtaisin kaavamääräyksin.

Damaskuksentien varteen sijoittuva uudisrakennus jatkaa nykyisten lamellitalojen riviä hieman niitä matalampana. Tavoitteena on, että se on mittakaavaltaan ja ilmeeltään välittävä rakennus nykyisten kerrostalojen ja Damaskuksentien toisella puolella olevien pientalojen välille.

Tontin sisäpihalle sijoittuvan kahdesta- kahdeksankerroksisen rakennuksen porrastuvalla muodolla sen mittakaava on sovitettu ympäröiviin rakennuksiin. Kahdesta neljään kerroksisilla sakaroilla sen mittakaava sovittautuu tontin nykyisten lamellitalojen ja rivitalon mittakaavaan. Pientaloalueiden suuntaan uudisrakennuksen mittakaavallinen vaikutelma on rakennuksen porrastuksen ansiosta mahdollisimman pieni. Hämeentien suunnasta katsottuna korkeampi rakennuksen osa asettuu samaan kaupunkimaisemaan Arabian tehdaskortteliin suunnitellun korkean rakentamisen kanssa. Rakennuksen sijoittuminen tontilla sekä korkeus rajataan tarkasti asemakaavan määräyksillä. Rakennukselle on suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi määrätty räystäskoron sekä vesikaton ylin korkeusasema. Lisäksi rakennuksen ylin kerros määrätään käsiteltäväksi jyrkkänä katonlappeena.

Kaavamuutosalueen nykyisten rakennusten rakennusala ja kerrosala on määritetty nykytilanteen mukaisina. Kaavan lähtökohtana on tontin nykyisten asuinrakennusten säilyminen osana Arabian työväen asuntojen historiaa.

Uudisrakennusten ympäristöön sopimisen havainnollistamiseksi viite-suunnitelmasta on laadittu uusia näkymäkuvia. Myös kaupunkimalliin sijoitetun suunnitelman näkymäkuvia on kaavaselostuksen liitteenä. Kaupunkimalliin sijoitettu suunnitelma asetetaan nähtävillä verkkosivulle asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon ajaksi. Kaupunkimalli mahdollistaa vapaan liikkumisen mallissa, jolloin suunnitelmaa pystyy tarkastelemaan haluamastaan näkökulmasta.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja niiden käsittelyyn kaava-aineistossa, täydennysrakentamisen määrään ja mittakaavaan, näkymiin ja uudisrakennusten varjostusvaikutuksiin, tontin luontoarvojen, puiden, piha-alueen ja viereisen puiston säilymiseen, rakentamisen aiheuttamiin häiriöihin, täydennysrakentamisen merkitykseen ja motiiveihin, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä nähtävilläoloaineistoon ja vuorovaikutukseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuu-tosalueen ympäristöä ja sen rakentamisen historiaa on kuvattu selostuksessa, suunnitelmaa on tarkennettu ja viitesuunnitelma-aineistoja täydennetty, uudisrakennusten massoittelua, näkyvyyttä kaupunkimaisemassa ja sopivuutta ympäristöön on tutkittu huolellisesti, uusien rakennusten ilmettä sekä mittakaavaa ohjataan asemakaavassa lukuisilla yksityiskohtaisilla määräyksillä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Kirjallisissa mielipiteissä tuotiin esiin kaavamuu-tosalueen ympäristön useat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja nähtiin, ettei niitä oltu riittävästi selvitetty, kuvattu eikä huomioitu nähtävillä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma-aineistossa. Kaavamuu-tosalueella nykyisin sijaitsevia 1960-luvun rakennuksia pidettiin alueelle huonosti sopivina. Suunnitellun täydennysrakentamisen nähtiin olevan myös naapuritontilla voimassaolevan, vuonna 1996 vahvistetun kaavan lähtökohtien vastaista.

Lisärakentamisen määrää ja suunnitelmaa pidettiin mielipiteissä epäluontevana ja kaupunkikuvaan sopimattomana sekä ympäristön asukkaille haittaa aiheuttavana. Suunnitellun rakentamisen pelättiin alentavan naapuruston asuntojen arvoja.

Damaskuksentien varteen, nykyisen liikerakennuksen tilalle sijoittuvaa kolmikerroksista rakennusta pidettiin sekä liian korkeana, että paikkaan sopivana. Korttelin sisäpihalle sijoittuvaa kahdesta- kahdeksankerroksista porrastuvaa rakennusta pidettiin kokonaisuudessaan paikkaan sopimattomana tai korkeimmalta kahdeksankerroksiselta osaltaan alueelle liian korkeana.

Tontin täydennysrakentaminen nähtiin periaatteessa mahdollisena ja kaupungin täydennysrakentamista tukevaa strategiaa pidettiin ymmärrettävänä. Tontille suunniteltua rakentamista pidettiin kuitenkin liian tehokkaana mutta toisaalta tontille tulevan lisärakentamisen määrän nähtiin olevan niin pieni, että sen arvo Helsingin lisärakentamisen kokonaismäärässä on vähäinen, eikä siten perusteltavissa. Mielenpitoissa kyseenalaistettiin myös kaavam muutoksen hakijan motiivit tonttinsa täydennysrakentamiseen.

Mielenpitoissa tontin sisäpihan pelättiin uudisrakentamisen myötä jäävän liian pieneksi ja avoimien näkymien peittyvän. Sisäpiha haluttiin jättää kokonaan rakentamisesta vapaaksi ja pelättiin, että rakentaminen vaatisi kaikkien tontin nykyisten puiden poistamista. Lisäksi pelättiin tonttia reunustavien nykyisten puistoalueiden ottamista rakentamiseen. Uudisrakentamisen pelättiin myös varjostavan naapuritaloja ja vaadittiin, että suunnitelmasta tulee laatia varjotutkielmat.

Ympäristön katujen ja niiden varsilla olevien pysäköintipaikkojen kantokyvyn pelättiin ylittyvän. Tontille suunniteltujen pysäköintipaikkojen määrää pidettiin mielenpitoissa sekä liian suurena, että riittämättömänä. Täydennysrakentaminen tulisi tehdä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle eikä yksityisautoiluun perustuvana. Lisäksi työmaaliikenteen pelättiin aiheuttavan vaaratilanteita ja rakentamisesta aiheutuvien häiriöiden ja räjäytysten pelätään vahingoittavan naapurirakennuksia ja haittaavan lähiympäristöä.

Nähtävilläoloa pidettiin liian kiireisesti ja huonoon aikaan järjestettynä. Lisäksi toivottiin jatkovaikutusmahdollisuuksien selvittämistä osallisille. Nähtävillä olleiden osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelmaluonnoksen aineistoa pidettiin mielenpitoissa keskeneräisenä, ristiriitaista aineistoa sisältävinä ja arkkitehtuuriltaan heikkoina sekä havainne- sekä näkymäkuvia liian suppeasti laadittuina. Niiden pohjalta pidettiin mahdottomana hahmottaa esitetyn täydennysrakentamisen vaikutuksia.

Vastineet mielenpitoisiin aihepiireittäin

Alueen kulttuurihistorialliset arvojen kuvaus ja niiden huomioiminen

Vastine

Kaavamuuotosalueen ja lähiympäristön kulttuurihistoriallisia alueita, niiden rakentamista ja historiaa on kuvattu selostuksen kohdassa ”Alueen lähtötiedot ja nykytilanne”.

Uudisrakentaminen sijoittuu kaupunkirakenteen kohtaan, jossa Hämeentien varren kerrostalorakentaminen lomittuu Toukolan pientaloalueeseen. Uudisrakentaminen on erityisesti pyritty sovittamaan arvokkaan ja monimuotoiseen sekä ajallisesti kerrostuneeseen ympäristöön.

Uudisrakennusten sijoittumista, mittakaavaa ja sopimista ympäristöön on tutkittu huolellisesti maastossa sekä viitesuunnitelman näkymä- ja leikkauskuvien, pienoismallin ja kaupunkimallin, alueen muita suunnitelmia koskevien aineistojen sekä nykyisten rakennusten pääpiirustusten avulla. Myös tontilla olevilla 1960-luvun rakennuksilla on kulttuurihistoriallista arvoa osana alueen Arabian tehdasyhdyskunnan historiaa. Rakennusten säilymiseen ohjataan asemakaavamääräyksiin.

Kaavamuutosalueen ympäristössä pysyy voimassa asemakaava vuodelta 1996. Kaavamuutosalueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1966.

Rakentamisen määrä ja mittakaava

Vastine

Damaskuksentie 4:n täydennysrakentamista on tutkittu usean vuoden aikana taloyhtiön ja useiden eri toimijoiden kanssa. Tavoitteena on ollut löytää hyvä ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Uudisrakennusten sijoittumista, mittakaavaa ja sovittautumista ympäristöön on tutkittu huolellisesti maastossa sekä viitesuunnitelman näkymä- ja leikkauskuvien, pienoismallin ja kaupunkimallin, alueen muita suunnitelmia koskevien aineistojen sekä nykyisten rakennusten pääpiirustusten avulla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen nähtävilläolon jälkeen viitesuunnitelmaa on tarkennettu. Uudisrakentaminen on erityisesti pyritty sovittamaan ympäristöön. Se jatkaa tontin avoimen korttelirakenteen periaatetta ja tuo siihen uuden ajallisen kerrostuman. Viitesuunnitelman suunnitteluratkaisun toteutumisesta ohjataan asemakaavassa lukuisin yksityiskohtaisin kaavamääräyksiin laadukkaasti ympäristön toteuttamisen varmistamiseksi.

Damaskuksentien varteen sijoittuva uudisrakennus jatkaa nykyisten lamellitalojen riviä hieman niitä matalampana. Tavoitteena on, että siitä muodostuu mittakaavaltaan ja ilmeeltään välittävä rakennus nykyisten kerrostalojen ja Damaskuksentien toisella puolella olevien pientalojen välille. Sovittautuakseen pientalojen mittakaavaan rakennusta on matallettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolovaiheen suunnitelmista ja asemakaavassa rakennukselle on suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi määrätty räystäskoron sekä vesikaton ylin korkeusasema. Lisäksi rakennuksen ylin kerros määrätään käsiteltäväksi ilmeeltään jyrkkänä katonlappeena. Rakennukseen tulee sijoittua rivitalomaisia asuntoja ja maantasoasuntoihin on Damaskuksentien puolella rakennettava omat sisäänkäynnit. Lisäksi rakennuksen julkisivu tulee jäsenöidä osiin julkisivumateriaalin, -väriyksen, aukotuksen tai muiden keinojen avulla.

Tontin sisäpihalle sijoittuvan kahdesta- kahdeksaankerroksisen rakennuksen porrastuvalla muodolla sen mittakaava on sovitettu ympäröiviin rakennuksiin. Kahdesta neljään kerroksisilla sakaroilla sen mittakaava sovitetaan tontin nykyisten lamellitalojen ja rivitalon mittakaavaan.

Pientaloalueiden suuntaan uudisrakennuksen mittakaavallinen vaikutelma on rakennuksen porrastuksen ansiosta mahdollisimman pieni. Hämeentien suunnasta katsottuna korkeampi rakennuksen osa asettuu samaan kaupunkimaisemaan Arabian tehdaskortteliin suunnitellun korkeamman rakentamisen kanssa. Rakennuksen sijoittuminen tontilla sekä korkeus rajataan tarkasti asemakaavan määräyksillä. Rakennukselle on suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi määrätty räystäskorona sekä vesikaton ylin korkeusasema. Lisäksi rakennuksen ylin kerros määrätään käsiteltäväksi jyrkkänä katonlappeena.

Täydennysrakentamisen merkitys ja motiivit

Helsingin kaavoituksen keskeiset tavoitteet pohjautuvat kaupunginvaltuuston hyväksymään kaupunkistrategiaan sekä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan. Kaupunkistrategiassa painotetaan täydennysrakentamista ja sen sijoittamista hyvien joukko liikenneyhteyksien ulottuville. Täydennysrakentamiseen tähtäävä asemakaavanmuutos tulee yleensä vireille yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen tekemien hakemusten perusteella. Täydennysrakentamista pidetään hyvänä ja kannatettavana alueen asukkaille sen mahdollistaessa alueen elinvoimaisuuden lisäämisen.

Luonteensa mukaisesti täydennysrakentaminen koostuu useimmiten pienistä kokonaisuuksista, joiden koko määräytyy kulloisenkin suunnittelualueen mukaan. Kokonaisuutena kaupunkistrategian tavoitteena on toteuttaa vähintään 40% Helsingin uudesta asuntorakentamisesta täydennysrakentamisena.

Piha-alueet, kasvillisuus ja puisto

Vastine

Kaavaratkaisun myötä tontti muuttuu osittain nykyistä rakennetumaksi. Uudisrakentaminen sijoittuu kuitenkin olemassa olevan rakennuksen paikalle sekä tontin keskiosaan, joka on nyt suurelta osin avointa ja asfaltoitua piha-aluetta. Suunnittelun tavoitteena on ollut minimoida poistettavien puiden määrä. Suurikokoisin puusto sijoittuu pääosin tontin reunoille ja ympäröiville puistoalueille. Uudisrakentamisesta huolimatta ympäristö säilyy laajemmassa kaupunkimaisemassa vehreänä.

Viitesuunnitelmasta on laadittu pihasuunnitelma, jossa on kartoitettu tontin nykyinen puusto. Asemakaavaan on sisällytetty lähiympäristön käsittelyä ohjaavia kaavamääräyksiä. Tonttien kaikki piha-alueet osoitetaan istutettaviksi ja niillä oleva elinvoimainen puusto tulee säilyttää. Piha-alueen puustoa ja istutuksia tulee täydentää pihan nykyisen ilmeen mukaisesti.

Tontin rajausta ei asemakaavassa muuteta eikä puistoalueita kuulu asemakaavan muutosalueeseen. Puistoalueisiin ei kohdistu muutoksia.

Rakennuksen aiheuttama muutos valaistus- ja varjostusolosuhteisiin

Vastine

Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa valaistusolosuhteiden muutos on väistämätöntä. Muutosta on suunnitteluratkaisuilla pyritty minimoimaan. Viitesuunnitelmasta on laadittu varjostustutkielma. Suurin osa uudisrakentamisesta sijoittuu rakennusosiin, jotka kerrosluvultaan ja mittakaavaltaan vastaavat tontin nykyisiä rakennuksia. Tähtitalon korkeammasta osasta on suunniteltu mahdollisimman hoikka, jolloin sen varjostusvaikutus jää lyhytaikaiseksi. Damaskuksentien varteen suunniteltua rakennusta on madallettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolovaiheen viitesuunnitelmasta.

Liikenne ja pysäköinti

Vastine

Kaavaratkaisun mahdollistaman uuden rakentamisen toteuttamisen vaikutukset autoliikenteen määrään ja siten liikenteen sujuvuuteen ovat vähäiset. Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Hämeentietä pitkin sekä muilla lähikaduilla kulkee useita bussilinjoja eri puolille Helsinkiä. Lähimmät bussipysäkit ovat noin 150 metrin päässä. Sijainti, ympäröivä katu- ja puistoreitistö sekä kattavat joukkoliikenneyhteydet mahdollistavat kestäviin kulkumuotoihin pohjautuvan liikkumisen.

Uudisrakennusten asukkaita varten tonteille rakennettava autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään laskentaohjeeseen. Alueen hyvät joukkoliikenneyhteydet on huomioitu alueen pysäköintinormissa.

Rakentamisesta aiheutuvat häiriöt

Vastine

Rakentamisella on vaikutuksia ympäristöön ja se aiheuttaa väistämättä mm. meluhäiriöitä naapurustoon. Rakentaminen kestää kuitenkin rajallisen ajan ja haitat pyritään minimoimaan. Rakentamisen aikaisten järjestelyjen luvista ja valvonnasta huolehditaan rakennusluvan myöntämisen ja valvonnan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Vuorovaikutus ja nähtävilläoloaineisto

Vastine

Asemakaavoja valmistellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty kaavoituksen eteneminen ja kaavatyöhön osallistumisen mahdollisuudet.

Valitettavasti Arabian kirjasto oli remontin vuoksi suljettuna suuren osan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon ajasta. Tieto kirjaston sulusta ei ollut vielä tiedossa, kun nähtävilläolon ajankohdasta ja nähtävilläolopaikoista päätettiin. Kesäajan takia nähtävilläolon aika oli pidennetty kahden kuukauden mittaiseksi. Korona-pandemia on vaikuttanut asemakaavoituksen vuorovaikutusmahdollisuuksiin. Asemakaavojen vuorovaikutustilaisuuksia on korvattu etätilaisuuksilla. Asemakaavan etenemisestä on tiedotettu mm. Uutta Keski-Helsinkiä -tilaisuudessa huhtikuussa 2021.

Kaavaehdotus liitteineen sekä viitesuunnitelma-aineisto ovat nähtävillä syyskuussa 2021 ja silloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä. Vuorovaikutusmahdollisuuksista on kerrottu laajemmin kaavaselostuksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa tavoitteena on kertoa asemakaavaprosessin käynnistymisestä, aikataulusta sekä suunnittelun lähtökohdista. Asemakaavan aineistoa täydennetään ja tarkennetaan asemakaavaprosessin edetessä.

Kaava-aineistoa sekä viitesuunnitelmaa on täydennetty mielipiteiden, kannanottojen ja jatkosuunnittelun perusteella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen uusia näkymäkuvia on laadittu ja kaupunkimallin näkymäkuvia on esitetty kaavaselostuksen liitteenä. Kaupunkimalliin sijoitettu suunnitelma asetetaan myös nähtäville verkkosivulle asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Sen avulla rakennusten sopivuutta ja näkyvyyttä ympäristössä voi tarkastella vapaasti haluamasta näkökulmasta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 1.9.– 30.9.2021

Muistutukset ja kirje

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 26). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen mittakaavaan ja sen vaikutukseen ympäristössä sekä varjostukseen, uudisrakennusten materiaaleihin ja väriytykseen, liikenteeseen ja pysäköintiin, vuorovaikutusaineistoon sekä lintujen huomioimiseen rakentamisessa.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen materiaaleihin. Lisäksi kirjeen ohessa toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen mielipide uudelleen.

Vastineet aihepiireittäin

Rakentamisen mittakaava ja soveltuminen ympäristöön

Alueen nykyinen ilme on syntynyt vaiheittain reilun sadan vuoden aikana. Uusi rakentaminen on muuttanut alueen ilmettä useaan otteeseen. Lopputuloksena on syntynyt nykyinen moni-ilmeinen, eri aikakausien rakentamisesta muodostuva kokonaisuus, jossa on useita arvokkaita rakennettuja ympäristöjä. Vuonna 1996 ympäröivälle korttelille ja Arabianmäki-puistoon laaditussa asemakaavassa Damaskuksentie 4:n 1960-luvun kerrostaloja pidettiin ympäristöönsä sopimattomina. Nyt nekin nähdään kulttuurihistoriallisesti arvokkaana osana Arabian tehdasyhdyskunnan rakentumisen historiaa.

Arabian tehdaskorttelissa on teollisen toiminnan loputtua käynnistymässä seuraava muutosvaihe, joka tulee näyttämään korttelin merkittävät toiminnalliset muutokset myös rakennetussa ympäristössä. Kortteliin suunniteltujen muutosten lähtökohdiksi on otettu, että muutokset voivat olla rohkeita, ennakkoluulottomia ja tulevaisuuteen katsovia kuten korttelin aiemmatkin muutosvaiheet. Tavoitteena on vahvistaa tehdaskorttelin asemaa Arabianrannan pohjoisen puolen keskuksena. Tämä kaupunkirakenteen ja -kuvan muutos heijastuu myös tehdaskorttelin ympäristöön.

Hämeentien suunnasta nähtynä Damaskuksentie 4:n uudisrakennus asettuu samaan kaupunkimaisemaan Arabian tehdaskortteliin suunniteltujen korkeampien uudisrakennusten kanssa jääden kuitenkin Arabianmäki –puiston puuston taakse. Muista suunnista uudisrakennusten kaupunkikuvallinen vaikutus on pienempi porrastuvien kerroslukumäärien takia. Uudisrakennuksen korkein osa sijoittuu tontin keskelle, jolloin pientaloalueiden suunnista katsottuna se jää kauemmaksi ja suurelta osin matalampien rakennusten taakse.

Damaskuksentie 4:n täydennysrakentamista on tutkittu usean vuoden aikana taloyhtiön ja sen yhteistyökumppaneiden kanssa. Suunnittelun aikana on tutkittu useita erilaisia ratkaisumalleja. Täydennysrakentamisen lähtökohdaksi on haettu erityisesti tähän paikkaan räätälöity ratkaisu, joka tuo alueelle uuden ajallisen kerrostuman ja samalla sovitautuu ympäristön rakennuskantaan. Tavoitteena on ollut ympäristön huomioiva ja toteuttamiskelpoinen suunnitelma.

Suunnitelman vaikutuksia kaupunkikuvaan on havainnollistettu viitesuunnitelman havainnekuvilla sekä kaupunkimallilla ja siitä otetuilla kuvakaappauksilla. Selostuksen liitteeseen on kaupunkimallin näkymäkuvia täydennetty vuorovaikutuksessa esiin tulleiden toiveiden mukaisilla näkymillä. Selostukseen on tarkennettu osioita maiseman ja kaupunkikuvan vaikutustenarvioinneista.

Asemakaavan määräykset vesikaton ylimmistä sallituista korkeusasemista rajaavat rakennusten suurinta sallittua korkeutta. Lukemiin on viitesuunnitelmaan verrattuna jätetty varaa rakennussuunnitteluajaksiin muutostarpeisiin. Mahdollista on, että rakennukset toteutuvat suurinta sallittua korkeutta matalampina.

Ks. myös aiemmat vastineet mielipiteisiin *Alueen kulttuurihistorialliset arvojen kuvaus ja niiden huomioiminen sekä Rakentamisen määrä ja mittakaava*.

Uudisrakentamisen varjostusvaikutukset

Suunnitelman varjostuskaavio on esitetty viitesuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Ks. myös aiempi vastine mielipiteisiin *Rakennuksen aiheuttama muutos valaistus- ja varjostusolosuhteisiin*.

Uudisrakentamisen materiaalit ja värit

Alueen nykyisessä rakennuskannassa julkisivumateriaalit jakautuvat puujulkisivuihin pientaloissa ja kiviaineisiin julkisivuihin kerrostaloissa. Uudisrakennusten julkisivumateriaalissa on päädytty paikallamuuratun tiileen, joka on kestävä ja tarjoaa toteutuksen monia mahdollisuuksia. Tiili liittyy uudisrakennukset myös punatiiliseen Damaskuksentie 2:n naapuritaloon. Kattokerrosten metalli liittyy uudisrakennukset sekä pientalojen, että viereisten kerrostalojen kattomateriaaliin. Kahdeksan-kerroksiseen rakennusosaan on lisätty asemakaavamääräys ”Rakennuksen 8-kerroksisen osan julkisivujen on oltava vaaleita”. Rakennusten värit määritellään tarkemmin rakennussuunnitteluvaiheessa.

Lintujen huomioiminen

Suunniteltu täydennysrakentaminen on tavanomaista asuinrakentamista kaupunkialueella eikä aiheuta erityistä vaaraa linnuille. Asemakaavassa ei määritellä ikkunoiden kokoa eikä sijaintia. Kaavassa ei ole

myöskään määrätty parvekkeiden lasittamisesta. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa.

Liikenne ja pysäköinti

Kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisesti asukkaiden pysäköinti (ja muu pitkäaikainen pysäköinti) hoidetaan tontilla. Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä on 1 ap / 135 k-m², mikä tarkoittaa lisärakentamisen osalta 35 autopaikkaa. Tällaisen maankäytön tuoma autoliikenteen lisäys mitoittavien aamu- ja iltahuipputuntien aikana on luokkaa 10-20 autoa ja koko vuorokauden osalta lisäys on luokkaa 100 autoa. Hyvien joukkoliikenne- ja jalankulku- sekä pyöräliikenteenyhteyksien vuoksi lisäys voi olla myös tätä pienempi. Damaskuksentietä ja Kaironkatua voi pitää jatkossakin vähäliikenteisinä katuina ja autoliikenteen lisäyksen vaikutuksia vähäisinä.

Kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisesti pitkäaikainen pysäköinti hoidetaan tonteilla ja vieraspaikat sijaitsevat katujen varsilla. Kadunvarsipaikkoja ei osoiteta minkään tietyn toimijan käyttöön ja siten ne palvelevat kaikkia alueella asioivia. Laskennallisesti lisämaankäyttö tuottaa 5 autopaikan tarpeen vieraspysäköinnille (1 ap / 1000 k-m²). Toukolan kadunvarsipysäköintiä ei pääsääntöisesti ole aikarajoitettu, mikä on alkanut johtaa tilanteeseen, jossa autoja säilötään alueella ja muutenkin paikat ns. kiertävät hitaasti. Tulevaisuudessa aikarajoittamattomasta kadunvarsipysäköinnistä tullaan todennäköisesti luopumaan Toukolan alueella, jolloin kadunvarsipaikkojen käyttö tehostuu ja paikan löytäminen helpottuu.

Jätepisteen sijoittuminen kadun varteen on melko yleinen käytäntö kaupungissa. Näin muun muassa vältetään se, että jäteauto joutuu peruuttelemaan tontilla tai tontilta takaisin kadulle. Jäteauton pysähtyminen ajoradalla on melko lyhytkestoinen ja harvakseltaan tapahtuva haitta.

Ks. myös aiempi vastine mielipiteisiin *Liikenne ja pysäköinti*.

Nähtävilläoloaineisto

Suunnitelman vaikutusten havainnollistamisessa hyödynnettiin tavallisten aineistojen lisäksi Helsingin kaupungin kaupunkimalliin sijoitettua suunnitelmaa. Ohjelmistopäivityksen myötä syntyneiden tietoteknisten ongelmien vuoksi Damaskuksentie 4:n vapaasti käytettävää kaupunkimallia ei pystytty julkaisemaan verkossa asemakaavan aineistossa esitetyn mukaisesti. Tämän korvaamiseksi järjestettiin vuorovaikutustilaisuuksia, joissa mallia esiteltiin reaaliaikaisesti yleisön toiveiden mukaan.

Kaavaselostuksen liitteeksi on koottu ruutukaappauksia kaupunkimallista eri näkökulmista. Kaupunkimalli perustuu laserkeilattuun aineistoon, joten se on mitoiltaan tarkka mutta ei kovin yksityiskohtainen. Tämä korostuu kaupunkimallista liitteeseen otetuissa yksittäisissä kuvakaappauksissa, joita on tämän takia luultu vioittuneeksi.

Liitekuvia on tarkistetun ehdotuksen selostukseen täydennetty vuorovaikutuksessa esiin tulleiden toiveiden mukaisilla näkymillä.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamisen määrään ja mittakaavaan tontin keskelle sijoittuvan uudisrakennuksen osalta sekä sähköverkon, vesihuolto- ja kaukolämpöverkoston mahdollisiin siirtotarpeisiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Vastineet lausuntoihin

Helen sähköverkko (24.9.2021), **HSY** (28.9.2021) ja **Helen** (28.9.2021) muistuttavat lausunnoissaan teknisten verkostojen liittymisistä ja siirtotarpeista sekä niiden huomioimisesta jatkosuunnittelussa. Osa nykyisistä tontilla sijaitsevista teknisistä verkostoista sijaitsee tulevien uudisrakennusten kohdilla.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) (21.9.2021) ei ole lausuttavaa.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (Kaupunginmuseo) (30.9.2021) toteaa edelleen tontin maltillisen täydennysrakentamisen olevan mahdollista, tietyin reunaehdoin. Tontti sijaitsee maastollisesti Hämeentietä ja puistoaluetta ylempänä, mikä lisää sen näkyvyyttä. Tontin keskelle suunniteltua enimmillään kahdeksankerrosta rakennusta kaupunginmuseo pitää ylimitoitettuna kyseiseen paikkaan ja sijaintiin. Laajalle ulottuva rakennushahmo täyttäisi lähes koko tontin sydänalueen, olisi hahmoltaan vieras ja raskas ja sulkisi laajasti korttelin sisäisiä näkymiä. Esitetyn korkuisena se nousisi Hämeentien näkymässä vehreänä seinämänä levittäytyvän puustoisien vyöhykkeen latvusten yläpuolelle. Arabian tehtaan rakennetun ympäristön rinnalla vehreän ja puistomaisen julkisivun säilyminen eheänä on huomattavan tärkeä ja tasapainottava tekijä. Uudenkin rakentamisen tulisi korkeudeltaan jäädä latvusten alapuolelle ja mittakaavaltaan muiltakin osin sopeutua olemassa olevaan ympäristöönsä.

Damaskuksentien varren uudisrakennusta koskevat kaupunginmuseon tavoitteet on otettu sen näkemyksen mukaan riittävästi huomioon. Kaupunginmuseon pitää hyvänä myös ratkaisua, jossa asemakaavaan on esitetty olemassa olevien rakennusten säilymistä tukevat nykytilanteen

mukaiset rakennusalat ja –oikeudet sekä kerrosluvut. Myös tontin vehreään ja puistaisen ilmeen säilymiseen tähtäävät määräykset ovat tärkeitä.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä uudisrakentamisen lähtökohtana tulee olla sopeuttaminen ympäristöön ja sen ominaisuuteeseen, ei uudisrakennusten korostaminen.

Vastine

Korttelin sisäpihalle tuleva rakentaminen muuttaa väistämättä sisäpihan luonnetta ja sulkee näkymiä. Rakennuksen monimuotoinen ja porrastettu hahmo on pyritty huolellisesti sovittamaan suhteessa ympäröiviin rakennuksiin niin, että niiden kanssa tähtitalon matalammat rakennusosat rajaavat eri puolilleen pienipiirteisempiä ja jäsenöidympiä pihatiloja.

Hämeentieltä tarkasteltuna Arabian tehdaskorttelin rakennukset säilyvät näkymän dominanttina Hämeentien maisemassa eikä uusi rakentaminen uhkaa niiden asemaa. Vaikka uudisrakennuksen kahdeksankerroksinen osa on Hämeentien länsipuolen nykyisiä rakennuksia korkeampi, jää se eri etäisyyksiltä tarkasteltuna Arabianmäki –puiston puuston latvusten alapuolelle.

Täydennysrakentamisen lähtökohdaksi on haettu erityisesti tähän paikkaan räätälöity ratkaisu, joka tuo alueelle uuden ajallisen kerrostuman ja samalla sovittautuu ympäristön rakennuskantaan. Tavoitteena on ollut ympäristön huomioiva ja toteuttamiskelpoinen suunnitelma.

Ks. myös aiempi *Vastineet viranomaisten kannanottoihin*.
