



VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Särkiniementie 10 asemakaavan muutos (nro 12449)

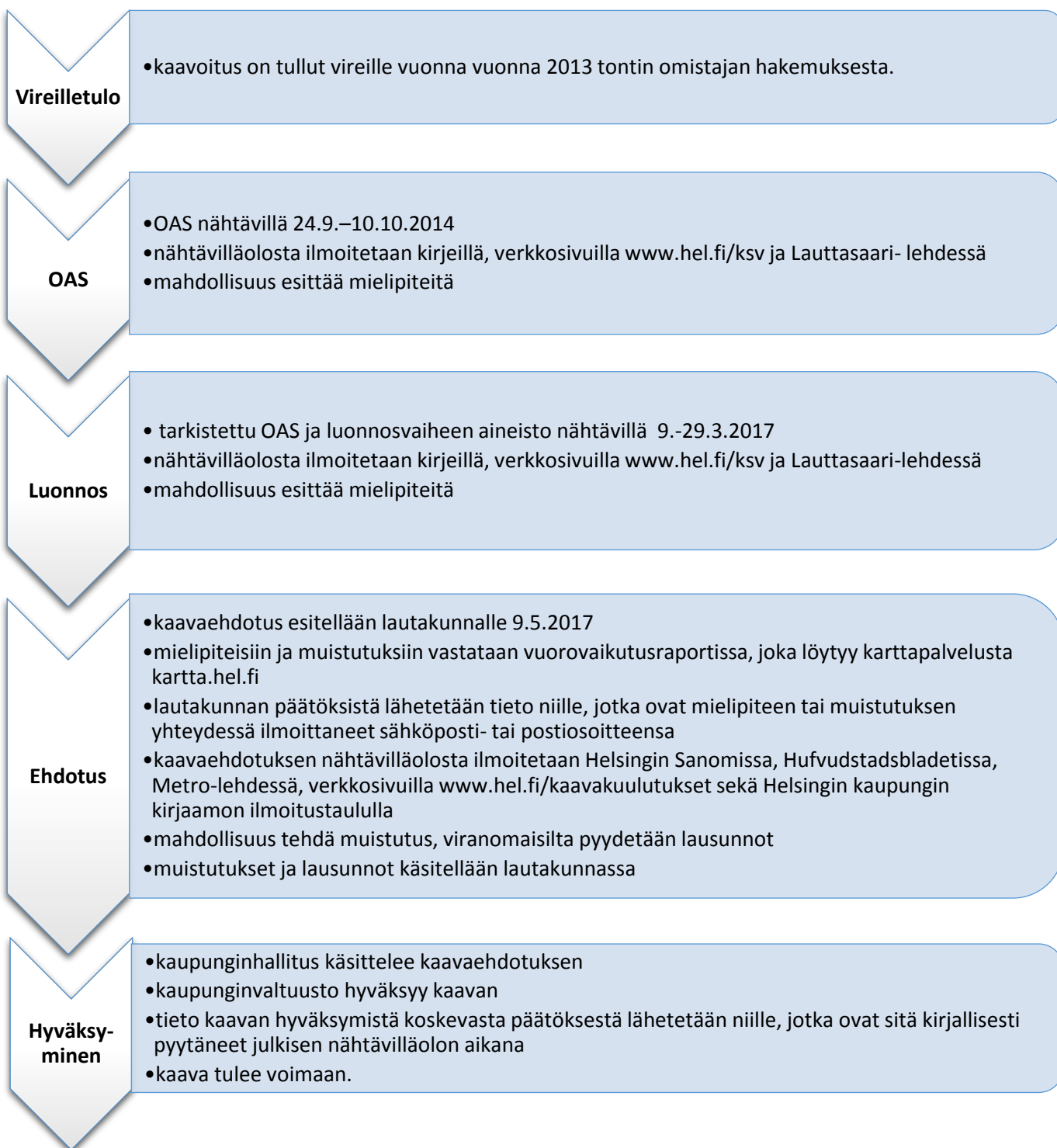


Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 24.9.–10.10.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipidekirjeitä saapui 9 kpl, jonka lisäksi yksi 2016 saatu mielipidekirjoitus. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
- kaupunginmuseo
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui kulttuurihistoriallista merkittävään rakennusten suunnitteliin (arkkitehti Else Aropaltio), joka tunnetaan Lauttasaaren asuinrakennusarkkitehtuurin kehittäjänä, sekä suunnittelualueen läheisyydessä korttelissa 31122 (Särkiniementie 18) vuonna 2010 voimaantulleeseen asemakaavan muutokseen, jossa vuoden 1985 asemakaavan kaksikerroksista rivitalojen korttelialue muutettiin pääosin kaksi–kolmikerroksisten asuinpientalojen ja asuin-kerrostalojen korttelialueeksi.

Suunnittelualueen ensimmäisessä, vuoden 1950 asemakaavassa eräänä tavoitteena on ollut rantavyöhykkeen rakennuskannan pienimittakaavaisuus. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että tätä tavoitetta kunnioitetaan myös nyt esillä olevan suunnittelualueen ja jatkossa koko Vattuniemen länsirannan kortteleiden kehittämisessä. Lähtökohtana tulee olla, että rakennuskannan korkeus rajoitetaan enintään esitettyyn kolmeen kerrokseen ja vahvistetaan alueen vehreää ja pienimittakaavasta ominaisuutta. Tätä periaatetta noudattaen myös Särkiniementie 10 rakennusten osittainen korotus ja muutos näiden rakentamisaikakaudelleen melko tyyppillisten rakennusten alkuperäiseen arkkitehtuuriin on mahdollista, kunhan se suunnitellaan ja toteutetaan laadukkaasti alkuperäistä arkkitehtuuria ja alueen ominaisuutta kunnioittaen. Asemakaavan muutoksessa tämä tulee varmistaa riittäväillä lisärakentamisen materiaali- ja kattokaltevuusmääräyksillä sekä pihojen vehreyttä vahvistavilla määräyksillä.

Kaupunginmuseo katsoo, että edellä mainituin ehdoin Särkiniementie 10 lisärakentamista ohjaava asemakaavamuutos on mahdollinen ja

sillä voidaan tukea alueen alkuperäistä kaavallista ratkaisua ja luoda olemassa olevaa rakennuskantaa kunnioittava kokonaisuus, joka sopeutuu lähiympäristöönsä, sen katutilaan ja näkyymiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Särkiniementie 10 rakennusten osittainen korottamisessa noudatetaan kaupunginmuseon lausunnossa esitetyn Särkiniementie 18 asemakaavan suunnitteluperiaatteita. Kaavassa on viherkattomääräys.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (24.9.2014) koskevia mielipidekirjeitä saapui 9 kpl, jonka lisäksi yksi 2016 saatu mielipidekirjoitus. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat rakennusten korottamisesta vastapäisille asunnoille aiheutuvaan näköalojen menetykseen ja asuntojen pimenemiseen, aiheutuvaan mielipahaan ja psyykkiseen terveyshaittaan, asuntojen arvon alenemiseen, suunnitelman puutteellisiin selvityksiin ja kokonaisu suunnitelman puuttumiseen, Särkiniementien rannan puolen yhtenäisen kaupunkikuvan rikkoontumiseen ja sen kevyen ilmeen muuttamiseen raskaaksi, alueen ja ulkoilun alueiden viihtyvyyden alenemiseen, Särkiniementie 10 rakennukset suunnitelleen arkkitehti Else Aropaltion arkkitehtuurin tärvellykseen, parkkipaikkojen ja yhteistilojen riittävyteen ja taloyhtiöiden tasapuoliseen kohteluun mahdollisissa tulevaisuuden korottamishankkeissa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Vattuniemen alueelle on tehty asuinrakennusten alueellinen korottamistarkastelu, jossa korottamisen vaikutuksia on tarkasteltu naapurien alueiden varjoisuuden, kaupunkikuvan ja näkymien muutosten ja asuntoyhtiöiden tasapuolisen kohtelun suhteen. Särkiniementie 10 rakennusten osittainen korottamisessa noudatetaan kaupunginmuseon mainitseman esimerkin, Särkiniementie 18 suunnitteluperiaatteita. Autopaikkoja tontille suunnitellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjeen mukaisesti. Yhteistilojen mitoitus suunnitellaan rakennusvalvonnan laatiman yhteistilojen ohjeen mukaisesti.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Selvitysten ja kokonaissuunnitelman puuttuminen

Vastine

Alueelle on tehty asuinrakennusten alueellinen korottamistarkastelu, jossa korottamisen vaikutuksia on tarkasteltu naapurien alueiden varjoisuuden, kaupunkikuvan ja näkymien muutosten ja asuntoyhtiöiden tasapuolisen kohteluun.

Näköalojen menetykset ja asuntojen pimentyminen. Aiheutuva mielipaha ja psyykkinen terveyshaitta, asuntojen arvon aleneminen.

Vastine

Osittain korotettu kerrostalo saattaa estää lähinnä matalan ilta-auringon suoran paistamisen Särkiniementien toisella puolella sijaitsevan asuntojen länsijulkisivulle. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa olosuhteiden muutos on väistämätöntä.

Naapureiden tasapuolinen kohtelu antaa mahdollisuuden kehittää rannanpuoleista, yhtenäistä kaupunkikuvaa. Särkiniementie 10 lisärakentamisessa on mahdollista kunnioittaa rakennukset suunnitelleen arkkitehti Else Aropaltion arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Särkiniementien rannan yhtenäisen kaupunkikuvan rikkoontumiseen ja sen kevyen ilmeen muuttumiseen raskaaksi,

Vattuniemen alueelle tehdyn asuinrakennusten alueellisen korottamistarkastelun perusteella käsitellään Särkiniementie 10 suunniteltu korotus ja myös mahdollisesti seuraavat korottamishankkeet.

Asuntokortteli osoitteessa Särkiniementie 18 on kaavoitettu ja rakennettu kaksi- ja osittain kolmekerroksille asuinrakennuksille ja tulvariski huomioiden niin, että alimman asuntokerroksen lattian taso on tasolla 3 metriä merenpinnasta lukien. Kolmikerroksisten rakennusosien katto korkeus on asemakaavassa +17.20. Ranta-alueen rakennuskannan korottamista on suunniteltu vastaavan periaatteen mukaisesti osittaisen kerroksen korotuksena. Tätä periaatetta noudattaen myös Särkiniementie 10 rakennusten osakerroksen korotus ja muutos näiden rakentamisaikakaudelleen melko tyyppillisten rakennusten alkuperäiseen arkkitehtuuriin on mahdollista, kunhan se suunnitellaan ja toteutetaan laadukkaasti alkuperäistä arkkitehtuuria ja alueen ominaisluonnetta kunnioittaen.

Alueen ja ulkoilualueiden viihtyvyyden alenemiseen,

Vastine

Kaavamuutos koskee tonttialuetta. Ulkoilualueet säilyvät muutoksessa ennallaan.

Parkkipaikkojen ja yhteistilojen riittävyys, liikenne

Särkiniementie 10 asemakaavan autopaikkamääräys on alueelle hyväksytyn autopaikkaohjeen mukainen. Tontin nykyiset 26 autopaikkaa ylittävät kaupunkisuunnittelulautakunnan autopaikkaohjeen vähimmäisvaatimukset. Yhteistilat mitoitetaan rakennusvalvontaviraston yhteistilo-ohjeen mukaisesti. Kaavaratkaisun mahdollistaman uuden rakentamisen, 750 k-m², arvioidaan lisäävän vain vähän henkilöautoliikennettä alueen katuverkkoon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 9.–29.3.2017

Viranomaisten kannanotot

Tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusviraston kannanotto kohdistui siihen, että kaavan valmistelussa tulee huomioida tontin liikennejärjestelyt ja pysäköintijärjestelyt sekä pelastustiet. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tontin liikennejärjestelyt ja pysäköintijärjestelyt sekä pelastustiet on kaavan valmistelussa otettu huomioon.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Tontin liikennejärjestelyt ja pysäköintijärjestelyt sekä pelastustiet on suunniteltu kaavan valmistelussa käytetyssä viitesuunnitelmassa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 13 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat ehdotuksen kelvolliseen tapaan toteuttaa tiivistämistä ilman merentäyttöä tai viheralueille rakentamista, tarpeeseen säilyttää rakennusten alkuperäinen arkkitehtuuri ja yhtenäinen kaksikerroksinen rantavyöhyke, maiseman muutokseen ja puisto- ja merinäkymien supistumiseen ja tästä johtuvaan asuntojen arvon laskuun, ehdotuksen paikalle huonosti sopivaan arkkitehtuuriin, rakennusten korotuksen lähes koko kerroksen levyiseen laajuuteen ja korotuksen aiheuttamaan näkyvyyshaittaan asuntojen yksityisyydelle, mahdollisuuden estää näkyvyyshaitta poistamalla rannan puoleisen rakennuksen eteläpäädyn terassi tai rakentamalla näköyhteyden katkaiseva seinämä terassille, nykyisen liiketilan muuttamiseen asunnoiksi rakennusten korottamisen sijaan, nykyisistä rakennuksista esitettyyn virheelliseen kerroslukuun kolme, kun oikea luku on kaksi kerrosta, leikkauskuvan virheellisyyteen, vaihtoehtoon purkaa nykyiset rakennukset ja rakentaa uudet korottamisen sijaan, Särkiniementie 18 osittain kolmikerroksisen rakennuksen alempaan sijaintiin niin, että sitä ei voi käyttää perusteluna nro 10 korottamiseen, Särkiniementie 10 asukkaiden kohtuuttomaan rakentamisaikaiseen haittaan sekä tasapuolisuuden uusien viherkattojen käytössä, yhteistilojen riittävyteen, naapuritalojen ilman rakennusten korottamista tehtyihin putkiremontteihin, vaikeuteen arvioida maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusta rakennetun ympäristön vaalimisen ja kiellon hävittää erityisiä arvoja toteutumista, maaseudun pitämiseen asuttuna.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Särkiniementien alueelle on tehty asuinrakennusten alueellinen korottamistarkastelu, jossa korottamisen vaikutuksia on tarkasteltu varjostumisen, kaupunkikuvan ja näkymien muutosten ja asuntoyhtiöiden tasapuolisen kohtelun suhteen. Särkiniementie 10 kaavoituksessa menetellään kaupunginmuuseon lausunnon mukaisesti jatkamalla Särkiniementie 18 kaavoituksen periaatteita. Yhteistilojen mitoitus suunnitellaan rakennusvalvonnan laatiman yhteistilaohjeen mukaisesti, niiden tasapuolinen käyttö kuuluu taloyhtiölle.

Särkiniementie 10 rakennuksissa on kaksi asuinkerrosta ja autotalli/yhteistilakerros Ne ovat nykykäytännön mukaan kolmikerroksisia, mikä aiheuttaa ymmärrettävästi sekaannusta eri-ikäisiä kaavadokumentteja tarkasteltaessa. Tarkistetussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty korttelileikkauskuva on saadun mielipiteen johdosta tarkastettu ja todettu oikein laadituksi.

Viitesuunnitelmaluonnosten suunnittelu jatkuu kaavan hyväksymisen jälkeen rakennuslupakäsittelyyn, jossa esitetyjä mielipiteitä on mahdollista ottaa huomioon

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakennusten alkuperäisen arkkitehtuurin ja rannan kävelyreitit maiseman yhtenäisen kaksikerroksien rakennusrivin säilyttäminen

Vastine

Särkiniementien alueelle on tehty asuinrakennusten alueellinen korottamistarkastelu, jossa korottamisen vaikutuksia on tarkasteltu varjostumisen, kaupunkikuvan ja näkymien muutosten ja asuntoyhtiöiden tasapuolisen kohtelun suhteen. Kaavaratkaisu noudattaa kaupunginmuuseon lausunnon ohjetta jatkaa Särkiniementie 18 kaavoituksen periaatteita.

Puisto- ja merinäkymien supistuminen, näkyvyyshaitta asuntojen yksityisyydelle ja siitä johtuva asuntojen arvon lasku. Korotuksen lähes koko kerroksen laajuus.

Vastine

Osittain korotettu kerrostalo saattaa estää lähinnä matalan ilta-auringon suoran paistamisen Särkiniementien toisella puolella sijaitsevan asuntojen länsijulkisivulle ja rajoittaa eräitä näkymiä, kuitenkin vähemmän kuin täyspitkällä kerroksella korottaminen. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa olosuhteiden muutos on väistämätöntä.

Rannan puolen rakennuksen eteläpäädyn terassin poistaminen tai näköyhteyden katkaisevan seinämän rakentaminen terassille

Vastine

Hankeen suunnittelu jatkuu kaavan hyväksymisen jälkeen rakennuslupakäsittelyyn, jossa esitetyjä mielipiteitä on mahdollista ottaa huomioon

Nykyisten rakennusten purkaminen ja uusien rakentaminen korottamisen sijaan ja Särkiniementie 10 liiketilan muuttaminen asunnoiksi rakennusten korottamisen sijaan

Vastine

Kadunvarren rakennuksessa on noin 200 k-m² liiketila, josta kaavaratkaisussa puolet on määrätty liiketilaksi. Kaavaratkaisu perustuu tontinomistajan hakemukseen.

Rakennusten esitettyyn virheellinen kerrosluku kolme kun oikea luku on kaksi kerrosta,

Vastine

Särkiniementie 10 rakennuksissa on kaksi asuinkerrosta ja autotalli/yhteistilakerros Ne ovat nykykäytännön mukaan kolmikerroksisia, mikä aiheuttaa ymmärrettävästi sekaannusta eri-ikäisiä kaavadokumentteja tarkasteltaessa.

Esitetty korttelileikkaus on virheellinen

Vastine

Tarkistetussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty korttelileikkauskuva on saadun mielipiteen johdosta tarkastettu ja todettu oikein laadituksi.

Särkiniementie 18 osittain kolmikerroksinen rakennus sijaitsee kadun osalla, joka on alempana eikä sitä voi käyttää perusteluna nro 10 korottamiseen,

Vastine

Kaavaratkaisu perustuu Särkiniementien rakennusten korottamismahdollisuuteen riippumatta tien korkeusaseman vaihtelusta.

Särkiniementie10 asukkaiden kohtuuton rakentamisaikainen haitta ja tasapuolinen kohtelu viherkattojen käytössä.

Vastine

Kaavaratkaisun toteutus ja yhteistilojen suunnittelu ja toteutus kuuluu sitä hakeneelle taloyhtiölle.

Vaikeus arvioida kaavaratkaisua maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksen rakennetun ympäristön vaalimisesta ja kiellosta hävittää erityisiä arvoja.

Vastine

Kaavaratkaisusta on pyydetty lausunnot ympäristö- ja rakennussuojelusta vastaavilta viranomaisilta. Kaavaratkaisussa on noudatettu saatuja lausuntoja.

Maaseudun pitäminen asuttuna.**Vastine**

Kaavaratkaisu toteuttaa kaupungin hyväksymän Asunto- ja maankäyttöohjelman asuntotuotantotavoitetta.
