

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Pikku Huopalahti, Mannerheimintie 162, asemakaavan muutos (nro 12483)



Vuorovaikutusraportin sisältö

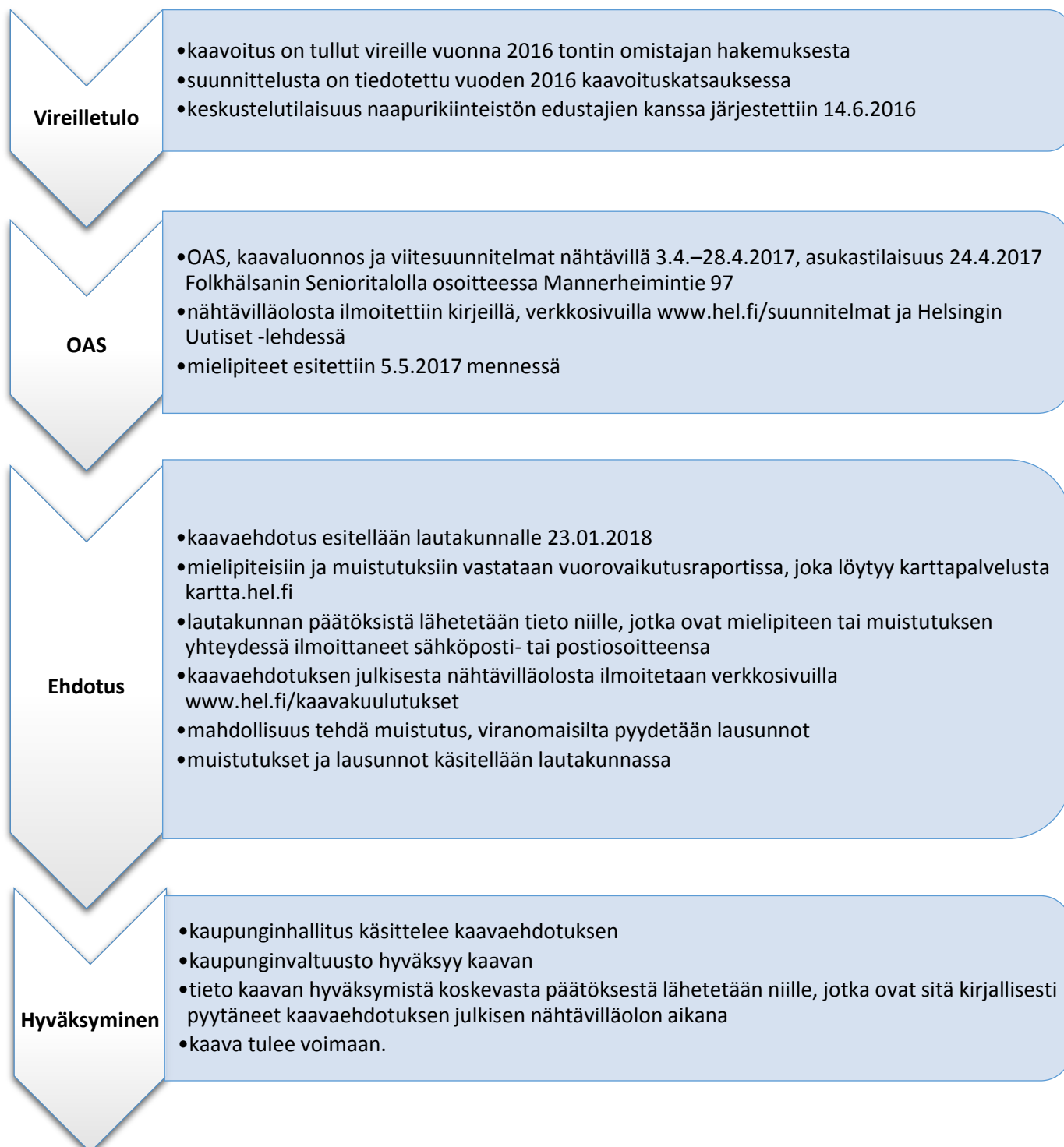
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

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

LIITE

Asukastilaisuuden 24.4.2017 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtävillä-olo 3.4.–28.4.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta kohdistuivat Mannerheimintien liikenteen aiheuttamiin ilmanlaatu- ja meluhaittoihin, raitioliikenteen aiheuttamiin runkoääniin, Mannerheimintien alla kulkevaan alikulkutunneliin ja Salmisaari-Kamppi-Ruskeasuo yhteiskäyttötunneliin sekä tukimuriin ja suojakaiteeseen, jotka sijaitsevat pihan ja Mannerheimintien katualueen rajalla.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että meluun ja ilmanlaatuun liittyviä asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkennettu. Maanalaisten tunneleiden sijainteja on tarkistettu. Pihasuunnitelmaa on kehitetty ja pihaan liittyviä määräyksiä on tarkennettu.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Ilmanlaatu ja meluhaitat

Parvekkeiden ja asuntojen suuntaukseen liittyviä asemakaavamääräyksiä on täsmennetty ympäristökeskuksen lausunnon mukaisesti. Mannerheimintien raideliikenteestä ei arvioida aiheutuvan merkittävää runkomelua tai tärinää suunniteltavalle uudisrakennukselle.

Maanalaiset tunnelit

Maanalaisten tunneleiden sijainteja on tarkistettu. Tunneleiden sijainnit sekä niiden vuoksi huomioitavat asiat on esitetty asemakaavaselostuksessa.

Pihakorot, tukimuuri ja suojakaide tontin rajalla

Pihasuunnitelman korkoja on tarkistettu. Maastoa voidaan muokata siten, että osa pihasta nostetaan lähemmäksi katutasoa. Tontin pohjoisosaan tulee sijoittaa uusi tukimuuri ja suojakaide. Kaupungille aiheutuvat kustannukset on arvioitu asemakaavaselostuksessa kohdassa ”Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset”.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen ja vaikutuksiin länsipuolen korttelin olosuhteisiin, Sanitäärinkadun pysäköintiongelmiin, uuden liiketilan asiakaspysäköintiin sekä uusiin ajoyhteyksiin naapurikiinteistöjen 16700/2 ja 16700/6 kautta. Mielipiteet kohdistuivat myös uudisrakennuksen kaupunkikuvalliseen ratkaisuun ja arkkitehtuuriin sekä liiketilojen määrään ja sijoitukseen. Tilkkan sairaalan arvoympäristön läheisyys (RKY) ja sairaalarakennuksen tärkeä asema alueen maamerkinä tuotiin esille. Mielipiteissä huomautettiin työmaaikaisista haitoista ja vaikutuksista mm. maanalaisiin tunneleihin ja Sanitäärinkadun naapurikiinteistön turvallisuuteen. Mielipiteissä huomautettiin myös puutteellisesta tiedottamisesta. Yhdessä mielipiteessä tuotiin esille, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittujen vaikutusten arvioinnissa pitää huomioida alueella jo asuvia asukkaita paremmin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusta on madallettu ja rakennusaloja on tarkistettu. Ajo- ja kulkuyhteyksien toimivuus on varmistettu. Julkisivuihin, parvekkeisiin, liiketilaan ja pihaan liittyviä asemakaavamääräyksiä on täsmennetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Uudisrakennuksen korkeus ja vaikutukset naapurikorttelin olosuhteisiin

Tilkkan kadun ja Lääkintälotanrinteen asuinrakennukset ja korttelipiha sijaitsevat uudisrakennusta huomattavasti alemmalla korkotasolla. Mielipiteessä tuotiin esille korkean uudisrakennuksen haitalliset vaikutukset korttelipihaan ja asuntojen päivänvalo-olosuhteisiin.

Uudisrakennuksen vaikutukset naapurikorttelin melu-, pöly- ja saaste-määriin

Mielipiteessä huomautettiin uudisrakennuksen sijoittamisesta liian lähelle Mannerheimintien ja Sanitäärinkadun naapuritaloja sekä talojen väliin muodostuvista kuiluista, jonka kautta melu, pöly ja saasteet kulkeutuvat korttelipihalle ja asuntoihin.

Vastine

Saatujen mielipiteiden pohjalta uudisrakennusta on jatkosuunnittelussa madallettu yhdellä kerroksella siten, että asuinrakennus saa olla enintään kahdeksan kerrosta. Pohjoispäädyn enimmäiskorkeus ei nouse Sanitäärinkadun naapurirakennusta korkeammaksi ja rakennuksen korkeus laskee hieman eteläpuolella sijaitsevan matalamman liikerakennuksen suuntaan. Luonnosvaiheen yhdeksännen kerroksen yhteistilat on siirretty yksikerroksiseen, osittain rinteeseen upotettuun talousrakennukseen. Uusi asuinrakennus sijaitsee nykyistä asuntolarakennusta useita metrejä lähempänä Mannerheimintietä. Uudisrakennus ei huononna korttelipihan ja länsipuolen rakennuksen asuntojen päivänvalolosuhteita.

Uudisrakennuksen ja naapurirakennusten väliin ei synny kapeita kuilumaisia tiloja, koska uudisrakennuksen luoteissivu avautuu korttelipihan suuntaan ja rakennuksen etelänaapurin puolella ei ole korkeata rakentamista lähellä tontin rajaa.

Sanitäärinkadun pysäköinti

Mielipiteissä huomautettiin Sanitäärinkadun nykyisestä paikoitusongelmasta ja vieraspaikkojen puutteesta. Mielipiteessä esitetään huoli vieraspaikkojen lisääntymisestä, joka hankaloittaisi nykyisen palvelutalon vieras- ja saattopysäköintiongelmia entisestään.

Liiketilän aiheuttama ajo ja pysäköinti

Mielipiteessä huomautettiin uudisrakennuksen pohjoispäädyn liiketilasta sekä liiketilän eteen tulevan pysäköinnin ja autoilun vaikutuksista jalankulkijoiden turvallisuuteen.

Ajo uudisrakennuksen paikoitushalliin

Mielipiteessä huomautettiin ajoyhteydestä uuteen paikoitushalliin ja ajon edellyttämästä sopimuksesta naapurikiinteistöjen kanssa.

Vastine

Osa uudisrakennuksen autopaikoista (15 ap) sijoitetaan Sanitäärinkadun nykyiselle LPA-alueelle, jossa tontilla 16700/5 on jo tällä hetkellä vastaava määrä autopaikkoja. Loput uudisrakennuksen autopaikoista sijoitetaan uudisrakennuksen pysäköintihalliin. Vieraspysäköintipaikat sijoitetaan katualueelle.

Sanitäärinkadulla on laskennallisesti 18 asiointipysäköintipaikkaa, joissa pysäköinti on sallittua pysäköintikiekkoa käyttämällä arkisin

2 tunnin ajan klo 8–20. Rajoituksella on haluttu tehostaa pysäköintipaikkojen käyttöä ja varmistaa niiden riittävä vaihtuvuus. Viikonloppuisin pysäköinti on rajoittamatonta. Sama pysäköintiperiaate on voimassa Pikku Huopalahden kadunvarsipaikoilla. Sanitäärinkadulla ja monella muullakin kantakaupungin kadulla ei ole nykytilan puitteissa mahdollista lisätä pysäköintipaikkojen määrää. Siksi on harkittava muita keinoja pysäköintipaikkojen käytön tehostamiseksi, kuten kadunvarsipaikkojen maksulliseksi muuttamista. Sanitäärinkatua tullaan tarkastelemaan osana Pikku Huopalahden ja Ruskeasuon alueellista pysäköintitarkastelua.

Asuinrakennuksen pohjakerrokseen sijoitetaan yksi liike-/työtila. Tila ei sijaintinsa ja kokonsa takia lisää työntekijä- tai asiakasmääriä merkittävästi. Rakentaminen ei vaikuta tontin ulkopuolella sijaitsevaan jalkakäytävään ja kulkuyhteyksiin.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaksi vaihtoehtoista ajoyhteyttä pysäköintihalliin. Kiinteistömuodostamislain 156 §:n 2 momentin mukaan asema-kaava-alueella saadaan perustaa kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen rasite, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle. Kiinteistö 16700/5 on tehnyt sopimuksen ajorasitteesta naapurikiinteistön kanssa.

Arvoympäristön huomioiminen

Mielipiteessä huomautettiin, että uudisrakennuksen sijoitus ja sen päädyn suunnan poikkeaminen Sanitäärinkadun rakennusrivistön linjasta heikentää Tilkan sairaalarakennuksen tornin näkyvyyttä merkittävästi Mannerheimintien suunnalta katsottuna. Mielipiteessä tuotiin esille, että Tilkan sairaalarakennus on alueen maamerkki, joka kuuluu Museoviraston valtakunnaallisesti arvokkaaksi määriteltyyn Tilkan sairaalarakennuksen arvoympäristöön (RKY, puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuri Helsingissä) ja on Docomomo-järjestön listaama modernin arkkitehtuurin merkittävä kohde.

Kaupunkikuva ja uudisrakennuksen arkkitehtuuri

Mielipiteessä huomautettiin nykyisen rakennuksen ja liiketilan sijoituksesta kuoppaan katutasoon nähden ja esitettiin toive uudisrakennuksen nostamisesta kadun tasoon, joka eheyttäisi kaupunkikuvaa ja mahdollistaisi kivijalkaliiketilöiden sijoittamista pohjakerrokseen. Mielipiteessä huomautettiin myös viitesuunnitelman julkisivuarkkitehtuurista, joka mitasuhteiltaan ja detaljoinniltaan poikkeaa alueen muusta arkkitehtuurista.

Vastine

Uudisrakennusta on madallettu yhdellä kerroksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen. Uudisrakennuksen enimmäiskorko (+39.8) ei nouse Sanitäärinkadun porrastuvaa rakennusrivistöä korkeammaksi. Sanitäärinkadun rakennusrivistö rajaa jo nykytilanteessa Tilkan sairaalan näkyvyyttä Mannerheimintieltä katsottuna. Uudisrakennuksen sijainnin ja päädyn suunnan vaikutus on nykytilanteeseen verrattuna vähäinen. Tilkan torni (räystäskorko +46.56) säilyttää asemansa alueen tärkeänä maamerkinä.

Hakija on laatinut kaupunkikuva-analyysin rakennuspaikan suhteesta lähiympäristöön. Rakennuspaikka sijaitsee kaupunkirakenteen murroskohdassa, jossa Mannerheimintien etelämpänä oleva tiivis katutila muuttuu avoimemmaksi ja puistomaisemmaksi kaupunkirakenteeksi. Uudisrakennus on sijoitettu rakennuspaikan eteläpuolisen rakennusrintaman linjaan. Koilliseen kääntyvä pääty hakee linjoja ympäristön rakennuksista ja katulinjoista. Uudisrakennusta ei tuoda lähemmäksi katuja, koska vehreä katutila ja tontin arvokas puusto halutaan säilyttää.

Tontin arvokkaiden puiden säilyttäminen edellyttää pihan korkotason osittaista säilyttämistä, mutta osittainen korottaminen lähemmäksi katu tasoa on mahdollista. Asemakaavamääräysten mukaan tulee järjestää jalankulkuyhteys kadulta uudisrakennuksen kadunpuoleiselle sisäänkäynnille, liike-/työtila tulee sijoittaa katutasoon ja rakennuksen ja kadun välinen alue tulee suunnitella huolitellusti.

Uudisrakennuksen pääasiallisiksi julkisivumateriaaliksi esitetään rapausta Meilahden, Vanhan Ruskeasuon ja Sanitäärinkadun rapattujen rakennusten mallin mukaan tai puhtaaksi muurattua vaaleaa tiiltä Folkhälsanin tiilirakennusten mallin mukaan.

Mannerheimintien liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittojen vuoksi ei ole mahdollista avata asuntoja pelkästään Mannerheimintien suuntaan. Viitese suunnitelmassa esitetään luhtikäytävää kadun puolelle. Kaavamääräyksen mukaan kadun puolelle sijoitettujen porrashuoneiden ja luhtikäytävien julkisivukäsittely ja aukotus eivät saa erottua muusta julkisivusta. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös viitese suunnitelmasta poikkeavia porrashuoneratkaisuja, ikkuna-aukokuksia ja detaljeja.

Tiedottaminen, vaikutusten arviointi

Mielipiteissä huomautettiin tiedottamisen puutteesta. Yhdessä mielipiteessä tuotiin esille, että kaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnissa pitää huomioida alueella jo asuvia asukkaita paremmin.

Vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävillä keväällä 2017. Nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla www.hel.fi/ksv ja Helsingin Uutiset -lehdessä. Tämän lisäksi naapurikiinteistöille ja muille osallisille lähetettiin kirje nähtävilläolosta. Hankkeesta on järjestetty kaksi keskustelutilaisuutta. Tieto hankkeesta ei valitettavasti ole saavuttanut lähialueen kaikkia asukkaita huolimatta siitä, että kaupungin lähettämässä saatekirjeessä kehoitetaan isännöitsijöitä toimittamaan tietoa kaavoituksesta asukkaille, osakkaille ja kiinteistössä toimiville yrityksille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on ilmoitettu, että kaavan toteuttamisen vaikutuksia, mm. ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen arvioidaan kaavan valmistelun yhteydessä. Valmistelun yhteydessä on tilattu liikennemeluselvytys ja rakennushistoriallinen selvitys ja hankkeesta on pyydetty kaupungin eri asiantuntijoilta. Suunnitelmia ja asemakaavamääräyksiä on laadittu ja tarkennettu selvitysten ja saatujen asiantuntijalausuntojen pohjalta. Vaikutusten arviointi on kuvattu selostuksen kohdassa ”Vaikutukset”.

Työmaa-aikaiset haitat

Mielipiteissä huomautettiin työmaan aikaisista haitoista. Asioita joita pyydettiin huomioimaan olivat turvallinen kulku naapurikiinteistöihin, työmaa-aikaisen raskaan kaluston liikkuminen jo nykyisin kapeilla ajo-reiteillä, rakennusaikainen melu ja pöly, rakennusliikkeiden työmaan aikainen pysäköinti, Majblommanin palvelutalon asukkaiden turvallinen liikkuminen sekä taksien, ambulanssien ja pelastusajoneuvojen pääsy palvelutaloon, kulku palvelutalon sisäpihan puolella oleviin esteettömiin sisäänkäynteihin, Majblommanin päätyasuntojen tuloilma ja asuntokohdaiset ilmanvaihtokoneet, purkutyön, louhinnan ja paalutuksen aiheuttama melu, maanlainen yhdystunneli sekä työmaaparakkien sijoitus.

Vastine

Kaikissa rakentamishankkeissa edellytetään tarkka työmaasuunnitelma rakennuslupavaiheessa. Työmaasuunnitelmassa on esitettävä mm. miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön, rakennuksiin ja maanalaisiin rakenteisiin minimoidaan. Työmaasuunnitelmassa esitetään miten kulkuyhteydet, ajoyhteydet ja pelastusreitit järjestään työmaan aikana. Naapureita kuullaan rakennusluvan yhteydessä.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 24.4.2017

Asukastilaisuudessa keskusteltiin uudisrakennuksen korkeudesta, sen vaikutuksista naapurin päivänvalo-olosuhteisiin, rakennusten väliin muodostuvista korkeista kuiluista ja niiden vaikutuksista korttelipihan

meluun ja tuulisuuteen. Tilaisuudessa keskusteltiin myös Sanitäärinkadun kadunvarsipysäköinnistä, maanalaisista tunneleista, hankkeen aikataulusta, työmaanaikaisista haitoista sekä uudisrakennuksen hallintamuodosta.

MANNERHEIMINTIE 162
Asukastilaisuus 24.4.2017

Folkhälsanin Senioritalon musiikkisali
Paikalla:
Juhani Solkinen, Kruunuasunnot
Sebastian Lönnqvist, Erat arkkitehdit
Anu Kuutti, KSV
Marina Fogdell, KSV
32 asukasta

Asukastilaisuudessa esitetyjä kannanottoja ja kysymyksiä:

- Uusi korkea rakennus tulee varjostamaan Tilkankatu 20:n piha-aluetta. Tilkankatu 20:n räystäskorkeus on n. nykyisen asuntolan kolmannen kerroksen tasolla. Kysyttiin korkean rakennuksen ja rakennusten väliin muodostuvien kuilujen vaikutuksista Mannerheimintieltä kulkeutuvaan meluun, ilmanvirtaukseen ym.
- Sanitäärikadun kadunvarsien pysäköintipaikat ovat jo nykyään riittämättömät. Vieraspysäköinnin lisääntyminen huolestuttaa. Kruunuasuntojen hallinnoima LPA-alue on huonosti hoidettu.
- Majblommanin senioritalon maanalaista yhdyskäytävää pitää huomioida.
- Tontin pohjoisosan jalopuun toivotaan säilyvän.
- Rakennustyön aikaiset haitat, mm. työmaaliikenne huolestuttaa. Majblommanin senioritalon esteettömät sisäänkäynnit sijaitsevat ainoastaan pihan puolella, jonka takia on tärkeää, että kulku säilyy turvallisena myös työmaan aikana.
- Purkamisen ja rakentamisen aikataulusta esitettiin kysymyksiä. Juhani Solkinen ilmoitti, että rakentaminen voi alkaa n. vuosi sen jälkeen, kun asemakaava on saanut lainvoiman (arvio n. kahden vuoden päästä).
- Purkamisvaiheen kestosta sekä louhintatöiden vaikutuksista esitettiin kysymyksiä. Juhani Solkinen ilmoitti, että purkutyö kestää 2–3 kuukautta ja että haitat pyritään minimoimaan.
- Uudisrakennuksen hallintamuodosta esitettiin kysymys. Juhani Solkinen ilmoitti, että Kruunuasunnot rakentaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.