

## VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Särkiniementie 10 asemakaavan muutos (nro 12449)

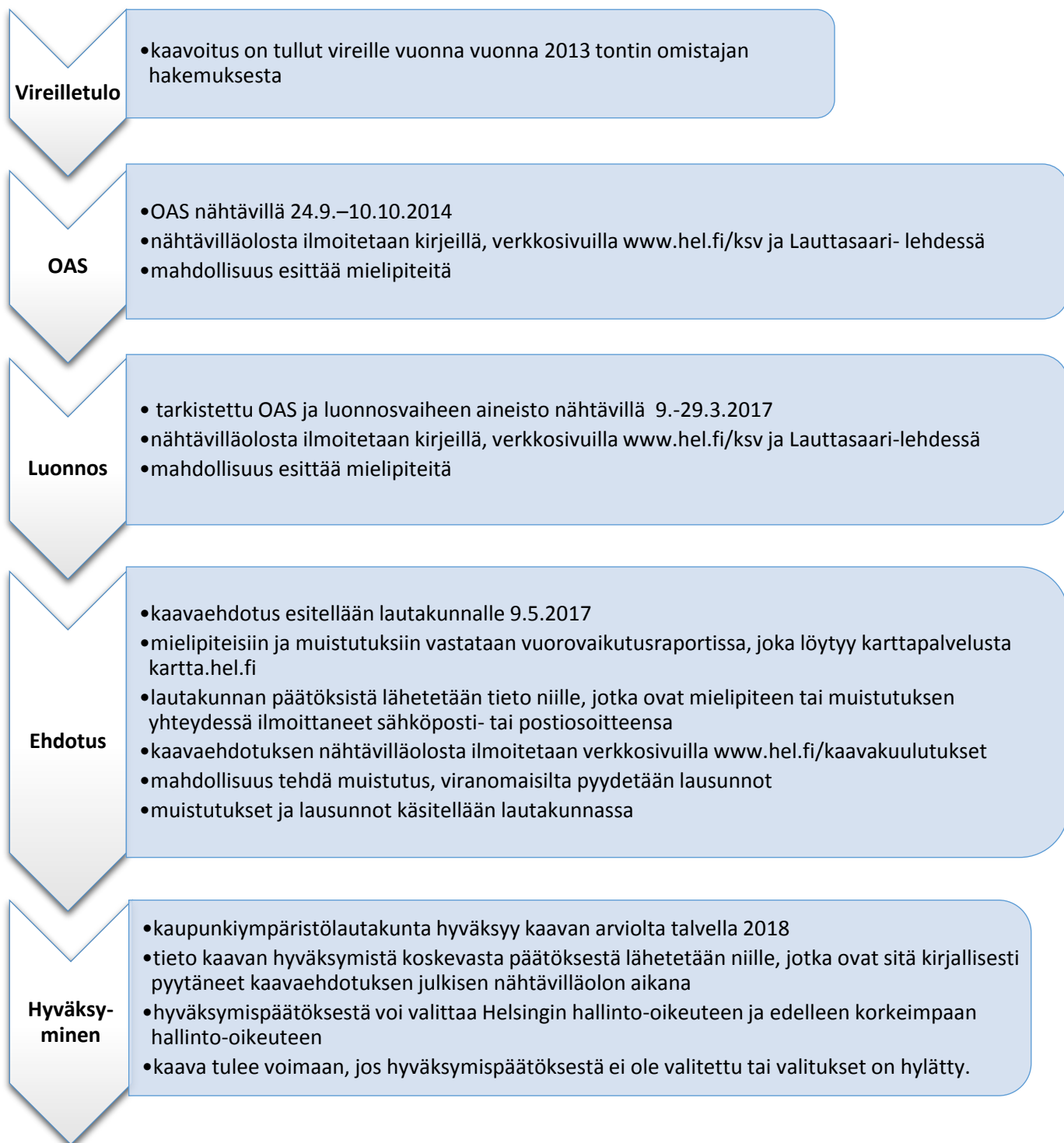


### Vuorovaikutusraportin sisältö

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 riittävästi lisärakentamisen materiaali- ja kattokaltevuusmääräyksillä sekä pihojen vehreyttä vahvistavilla määräyksillä.

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

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

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 (11.9.2014) 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 yhteinäisen kaupunkikuvan rikkoontumiseen ja sen kevyen ilmeen muuttamiseen raskaaksi, alueen ja ulkoilualueiden viihtyvyyden alenemiseen, Särkiniementie 10 rakennukset suunnitelleen arkkitehti Else Aropaltion arkkitehtuurin tärvellykseen, parkkipaikkojen ja yhteistilojen riittävyteen ja taloyhtiöiden tasapuoliseen kohteluun mahdollisissa tulevilla 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 kattokorkeus 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 ominaisuutta 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-m<sup>2</sup>, arvioidaan lisäävän vain vähän henkilöautoliikennettä alueen katuverkkoon.

Tarkistetun 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 merinäkyvien 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 näkyvien 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**

Särkinimentien 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-m<sup>2</sup> 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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.6.–10.7.2017

**Muistutukset ja kirjeet**

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat tontilla 31124/3 sijaitsevien rakennusten korottamiseen aiheuttamiin muutoksiin viereisen asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Helsingin Scarlett) asunnoista aukeaviin merinäköaloihin ja asuntojen arvon laskuun, jos merimaisema menetetään. Tontilla ei tule sallia rakennuksen korottamista. Korotukset eivät ole pienimuotoisia vaan niiden välistä säilyy näkymiä vain hyvin rajatusta sektorista. Tehty suunnitelma on asunto-osakeyhtiön mielestä kaupunginmuseon kannan vastainen, jossa pidetään tärkeänä rakentamisen pienimittakaavaisuutta ja alueen ominaisuusluonteen kunnioittamista, vehreyttä sekä alkuperäisen arkkitehtuurin kunnioittamista.

Asunnoista avautuvilla maisemilla on vaikutusta kiinteistöjen arvoon. Asunto Oy Helsingin Scarlett toteaa kirjeessään, että asemakaavaehdotuksessa on tehty muutoksia luonnosvaiheen suunnitelmiin vain vähän ja esitetty suunnitelma tarkoittaa merinäköalojen menetystä ja johtaa Särkiniementien länsipuolen alkuperäisen yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden ja kaupunginmuseon kannan vastaiseen lopputulokseen.

**Vastine**

Kaupunkirakenteen tiivistyminen johtaa väistämättä ympäristössä tapahtuviin muutoksiin, eikä esimerkiksi asunnoista avautuvia näkymiä voi kaupungissa pitää lopullisina ja pysyvinä. Yhden kerroksen korottaminen rajoittaa joidenkin vastapäisen taloyhtiön asuntojen ikkunoista ja

parvekkeilta aukeavia näkymiä, mutta kokonaisuutena ympäristössä tapahtuva muutos on kuitenkin suhteellisen vähäinen. Särkiniementie 10 yhden kerroksen korkuiset korotusosat on jaettu kahteen erilliseen rakennusmassaan, joiden välistä ja yli aukeaa edelleen näkymiä rantaan. Kaupungin tavoitteena on olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen ja tiivistäminen asukasmäärän kasvaessa. Harkittu olevien rakennusten korottaminen on yksi tapa tiivistää kaupunkirakennetta. Korottaminen ei supista olemassa olevia piha- tai viheralueita. Tonttia 31124/3 (Särkiniementie 10) koskevassa rakennusten korotussuunnitelmassa on otettu huomioon kaupunginmuseon kannanotot ja lausunnot rantavyöhykkeen pienimittakaavaisen rakentamisen, alueen vehreyden ja rakennusten alkuperäisen arkkitehtuurin kunnioittamisesta. Kaupunginmuseo katsoo, että rakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavaehdotuksen mukaisesti rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteitä ja alueen ominaisluonnetta kunnioittaen.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaupunginmuseon lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat lisärakentamista koskevien asemakaavamääräysten ohjaavuuteen materiaalien ja kattomuodon osalta. Kaupunginmuseo katsoo, että sen esittämiä pihojen vehreyttä vahvistavia määräyksiä on esillä olevassa suunnitelmassa riittävästi. Kaupunginmuseo toteaa, että kattomuotoja tai julkisivumateriaalia ei ole määritelty kaavassa, mutta lisärakentaminen on rajattu yksikerroksisena osalle vesikattoa ja kaavassa on määräys viherkaton rakentamisesta. Kaupunginmuseo katsoo, että lisärakentaminen on kuitenkin mahdollista toteuttaa kaavan määräyksillä laadukkaasti ja rakennusten ominaispiirteitä kunnioittaen, kunhan suunnittelijalla on riittävästi ymmärrystä. Muilla lausunnon antajilla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- pelastuslaitos
- kaupunginmuseo

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) ja pelastuslaitos.

### **Vastineet lausuntoihin**

Rakennusten osittainen korottaminen säästää piha- ja viheralueita ja on kaupunginmuseon asettamien suunnittelun lähtökohtien mukainen.

---

Rakennusten korkeus rajataan enintään esitettyyn yhden kerroksen korottamisen ja vahvistetaan alueen vehreää ja pienimittakaavaista ominaisuutta. Korotukset on jaettu pienimittakaavaisiin osiin, niin että niitä ei tehdä koko kerroksen kokoisina. Asemakaavan määräämät viherkatot lisäävät osaltaan korttelikonaisuuden vehreyttä. Asemakaavan viitesuunnitelman laatineella suunnittelijalla on kokemusta ja näkemystä vastaavanlaisista tehtävistä.

---