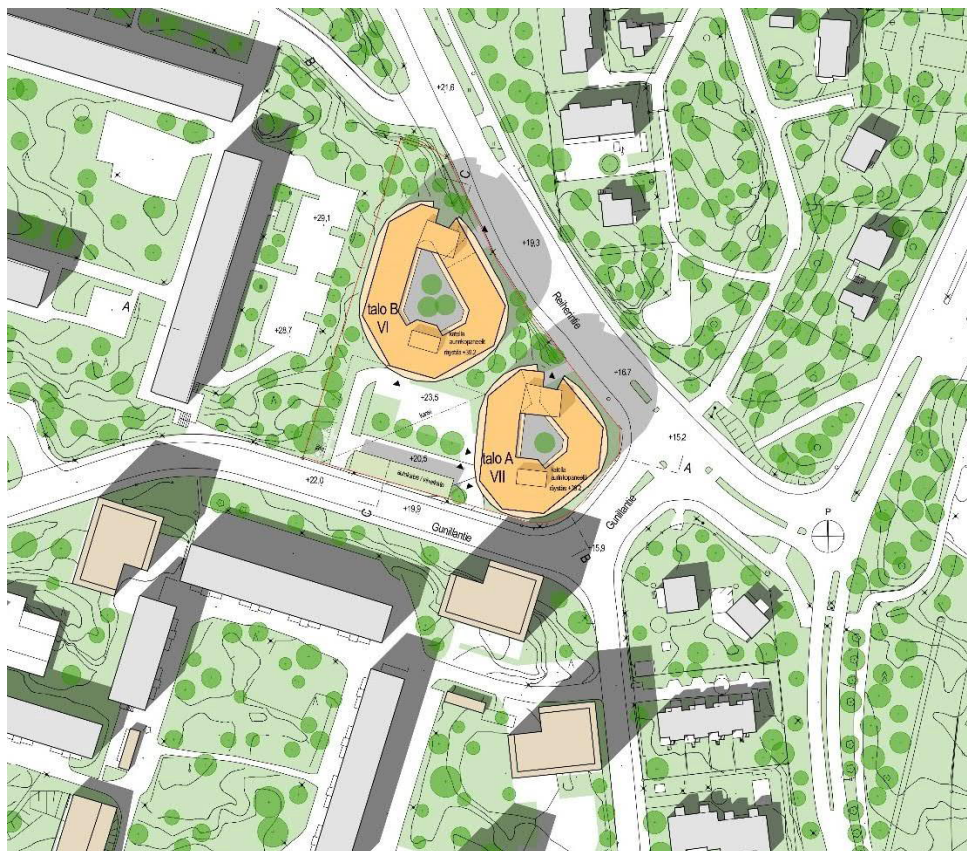


VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Gunillantien ja Reiherintien kulman (49. kaupunginosa Laajasalo) asemakaavan muutos (nro 12525)



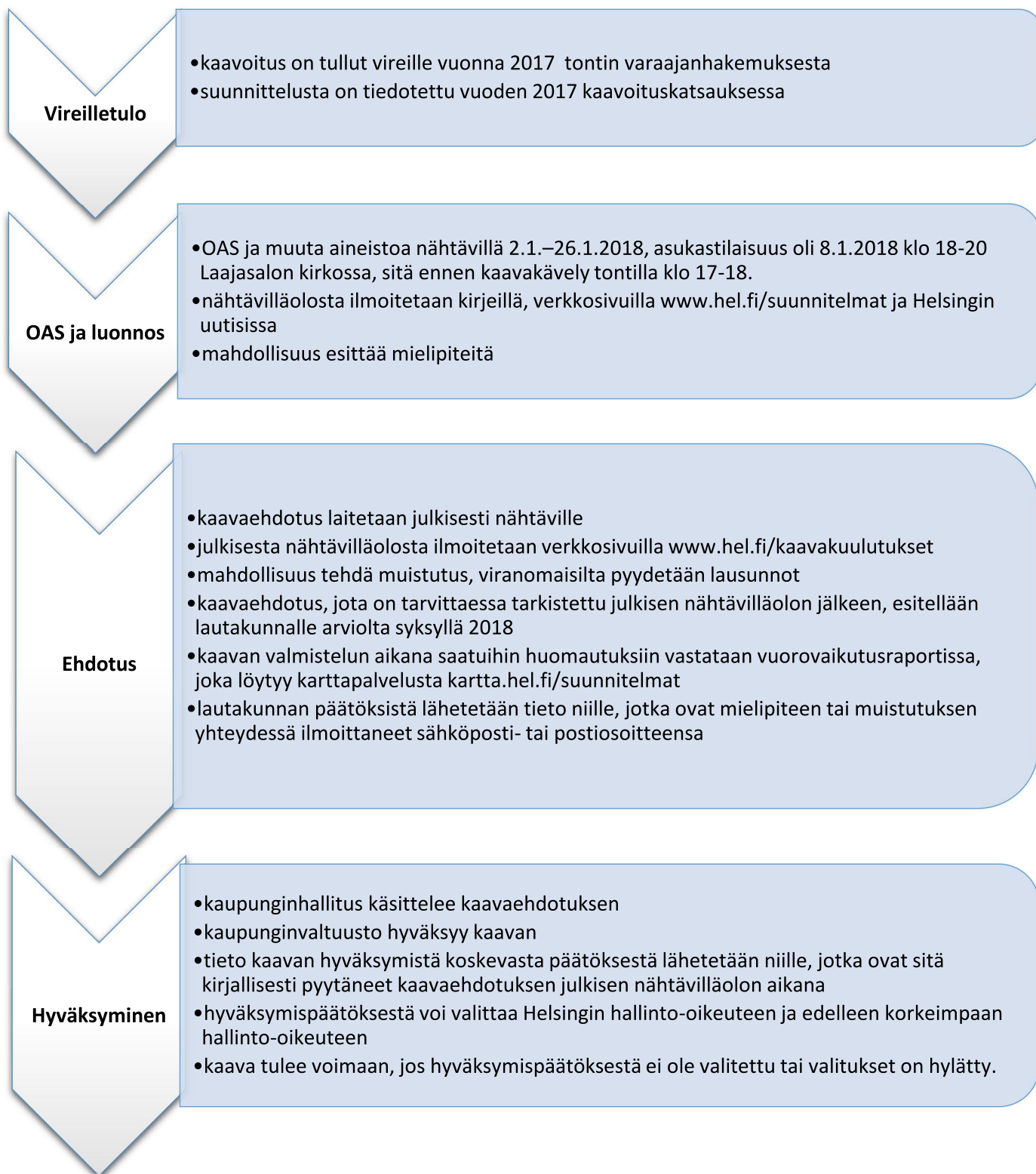
Kuva: Optiplan Oy

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 sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 2.1.–26.1.2018

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaiskannanottoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin vain seuraavalta

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Kannanotot kohdistuivat HSY:n uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve- ja kustannus selvityksiin sekä vesihuollon putkien ja laitteiden tila-vausten huomioimiseen.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaavan toteuttaminen ei edellytä HSY:n uusien verkostojen rakentamista tai vanhojen verkostojen uudelleen järjestämistä.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat nostettuun rakennusoikeuteen tontilla ja kerrosten lukumäärän kasvattamiseen sekä rakennusmassojen sijaintiin tontilla. Mielipiteet kohdistuivat myös liikennemeluun ja sen heijastevaikutuksiin naapuritonttien suuntaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavakarttaa on muutettu. Rakennusala on siirretty Reiherintieltä poispäin ja katualueen varteen on osoitettu enemmän istutettavaa tontin osaa. Kallioalueita on merkitty säilytettäväksi. Katualueesta ja rakennusten aiheuttamasta heijastemelusta on teetetty meluselvitys.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Asemakaavamuutoksen lähtökohdista

Mielipiteissä esitettiin, että kaavamuutos ei ole edennyt normaalia suunnittelureittiä ja että se on tuotu arvioitavaksi valittujen rakennuttajien toimesta kilpailutettuna ratkaisuna. Mielipiteissä ihmeteltiin myös, miksei valmisteilla olevan kaavan määräyksiä ole huomioitu rakennuttajien vuonna 2016 järjestämän suunnittelukilpailun voittaneessa ehdotuksessa.

Vastine

Helsingin kaupunki käynnisti keväällä 2016 ensimmäistä kertaa Kohtuuhintainen kerrostalo -kilpailun, jonka tavoitteena oli löytää uusia ratkaisuja kohtuuhintaiseen asuntorakentamiseen. Kilpailu järjestettiin ilmoittautumis- ja neuvottamennettelyin osana kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa ja sen tuloksena kiinteistölautakunta valitsi toteuttajat Yliskylässä sijaitsevalle Gunillantien ja Reiherintien kulman tontille. Toinen kilpailussa mukana ollut tontti sijaitsi Mellunkylän Kivikossa. Kilpailuun saatiin yhteensä seitsemän hakemusta. Kilpailun voittaja valittiin kaupungin asiantuntijoista muodostuvan työryhmän voimin. Asiantuntijat arvioivat ehdotuksen sopivuutta alueelle. Gunillantien ja Reiherintien kulmatontin toteuttajiksi valittiin Kojamo Oyj (entinen VVO-yhtymä Oyj) ja SSR Uusimaa Oy.

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi Laajasalon Yliskylässä sijaitsevan tontin myymisen Kojamo Oy:lle. Tontti oli varattu Kohtuuhintainen kerrostalo -kilpailun voittavalle ehdotukselle luovutettavaksi. Koska tontille tulee varausehtojen mukaan rakentaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, se tuli kaupunginhallituksen hyväksymien maanluovutuksen periaatteiden mukaan myydä. Tontille suunniteltu talo A (Kojamo) on vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde ja talo B on Hitas-omistusasunto- tuotantoa.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä oli myös mahdollisuus esittää viite- ja konseptisuunnitelmassa poikkeamia asemakaavasta ja sen määräyksistä, mikäli ne parantavat suunniteltujen hankkeiden kohtuuhintaisuutta, kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, asuntoratkaisuja tai yleisesti hankkeen toteutuskelpoisuutta.

Helsingin kaupunki on painottanut varauksensaajan valinnassa erityisesti rakentamisen kohtuuhintaisuutta sekä hinta-laatusuhdetta parantavia ratkaisuja. SSR Uusimaa Oy ja Kojamo Oyj ovat Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan kaupunginhallitukselle esittämät tontin 49076/6 varauksensaajat ja toteuttajat. Perusteluissaan kaupunginhallituksen nimittämä arviointiryhmä totesi valitusta viite- ja konseptisuunnitelmasta mm. seuraavaa: ”SSR Oy:n ja Kojamo Oy:n suunnitelma on kaupunkikuvallisesti näyttävä ja mieleenpainuva ehdotus. Ulko- ja sisätilojen kokonaisuus on elämyksellinen ja rikas. Suunnitelmassa on paljon asumiseen liittyviä laatutekijöitä ja asukkaille on jätetty valinnanvapautta. Erityisesti näiden ansiosta hinta-laatusuhde nousee korkeaksi. Suunnitelmassa on valoisa tontinosa oleskelupihana lounaiskulmalla. Pieni määrä luonnontilaista piha-aluetta jää myös Reiherintien puoleisiin näkymiin. Julkisivuja voisi jatkossa kehittää ja kadunvarren korkeahkoja tukimuureja ja sokkeleita voi kaupunkikuvalliselta ilmeeltään kehittää. Pysäköinti on esitetty tehokkaana, kaksikerroksisena keskitettyä pysäköintinä. Kerroslukumäärää on kasvatettu niin, ettei kaavan mukainen räystäskorkeus nouse”

Voimassa oleva asemakaava

Mielipiteen esittäjät eivät pidä hyväksyttävänä, että lainvoimaista asemakaavaa (2017) muutetaan. Nykyistä kaavaa oli vuorovaikutettu asukkaiden kanssa ja se oli kohtuullistettu sopimaan pienkiinteistöalueen reunarakentamiseen. Uusi rakennushanke pitäisi sovittaa lainvoimaisen asemakaavan mukaiseksi.

Vastine

Gunillantien ja Reiherintien kulman asemakaavan muutosluonnos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin strategiaohjelman mukaisesti.

Yleiskaavassa 2002 kaava-alue on kerrostalovaltaista aluetta. Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen ja noudattaa osaltaan yleiskaavassa alueelle asetettuja rakentamisen määrän ja mittakaavan tavoitteita.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Helsingin uudessa yleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.10.2016) alue on kokonaisuudessaan asuntovaltaista aluetta A2. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Yleiskaavan toteuttaminen muuttaa Laajasalon rakennettua ympäristöä. Suunnitteleamalla Laajasaloon mahdollisimman monipuolisista rakennuskantaa syntyy alueelle vaihtelevaa kaupunkiympäristöä sekä monimuotoinen väestöpohja.

Syksyllä 2018 asemakaavoituspalvelut totesivat tontille tehdyn ehdotuksen poikkeavan niin paljon voimassa olevasta asemakaavasta, ettei se katsonut hanketta voitavan edistää poikkeamispäätöksellä. Hankkeesta käynnistettiin asemakaavan muutos. Kaavamuutosprosessi siihen liittyvine nähtävilläoloinen on parhaillaan vireillä. Kojamon ja SSR Uusimaa Oy:n ehdotus tontin käytöstä poikkeaa asemakaavan mukaisesta mm. suuremmalla rakennusoikeuden määrällä ja rakennusten kaavan mukaista suuremmilla pohjapinta-aloilla. Rakennusten kerros-luku on voimassa olevan kaavan mukaista suurempi, mutta koska pysäköintiä ei ole osoitettu asuinkerrosten alle kuten voimassa olevan kaavan mukaisessa ratkaisussa, rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaiset kerrokset alkavat alemmalla ja saman vesikattokorkeuden alle mahtuu useampia kerroksia. Yksinkertaistettuna ehdotetut rakennukset

ovat paksurunkoisempia ja massiivisempia, mutta eivät voimassa olevan kaavan mukaista korkeampia.

Nähtävilläoloaikana saadun palautteen sekä asiantuntijaharkinnan pohjalta, asemakaavoituspalvelut valmistelevat asemakaavan muutosehdotuksen. Asemakaavoituspalvelun uusien prosessilinjauksien mukaisesti kaavaehdotus tässä tapauksessa laitetaan nähtäville ennen sen viemistä kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn. Nähtävilläolon aikana (30 pv) kaavaehdotuksesta on mahdollisuus jättää muistutus. Maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisen 30 pv:n nähtävilläolon jälkeen asemakaavoituspalvelut valmistelee ns. tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Samassa vaiheessa annetaan vastineet sekä saatuihin mielipiteisiin (parhaillaan käynnissä oleva nähtävilläolo) sekä muistutuksiin (MRL:n mukainen nähtävilläolo). Kaupunkiympäristölautakunta voi joko hyväksyä tehdyn asemakaavan muutosehdotuksen vietäväksi edelleen kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi tai palauttaa sen uudelleen valmisteltavaksi. Lopullisen päätöksen asemakaavan muutoksesta eli tontille tulevasta rakentamisesta tekee kaupunginvaltuusto.

Rakennusoikeus ja rakennusten korkeus

Mielipiteen esittäjät eivät hyväksy kaavaluonnoksessa esitettyä rakennusoikeuden nostoa 8 600 k-m²:stä 11 250 k-m²:iin eikä kerrosten lukumäärän nostoa viidestä seitsemään kerrokseen. Rakennusten massoja pidetään liian suurina eivätkä ne sovi kyseiselle paikalle. Mielipiteissä huomautetaan myös pientaloalueiden reuna-alueiden kohtuullisesta rakentamisesta. Maksimikerrosmääränä pientaloalueiden vieressä pidetään kolmea kerrosta. Tämä kaavaratkaisu aiheuttaa musertavalla ympäristövaikutuksella pientaloalueen asuttavuuden mielekkyyden kadottamisen. Rakennusten rakennusoikeuksia ja kerroskorkeuksia ehdotetaan alennettavaksi ja suositeltiin niiden porrastamista rinteeseen mukaan. Rakennuksia pidettiin tyylikkäänä, mutta matalampana ne sopisivat paremmin maisemaan ja jo rakennettuun ympäristöön.

Vastine

Kaava-alue, joka liittyy Reiherintien lounaispuolen kerrostaloalueeseen, on tarkoituksenmukaista suunnitella kerrostalokortteliksi, jossa maastonmuodot ja korkeuserot voidaan hyödyntää mm. pysäköintiratkaisussa. Lisäksi Kruunusilltojen rakentaminen ja Laajasalon muuttuvat liikenneyhteydet puoltavat rakentamisen volyymin kasvattamista tällä alueella.

Pientaloja on pyritty asemakaavoittamaan Laajasalossa alueille, jossa se on tarkoituksenmukaista. Pientalojen rakentaminen laajassa mitta-kaavassa on ollut asemakaavojen toteuttamiskelpoisuutta ja kerrosala-

tavoitteita tarkasteltaessa haastavaa. Kaavoituksessa on otettu huomioon myös Helsingin asuntotuotantotavoitteet ja kaupunginvaltuuston hyväksymä asumisen ja maankäytön ohjelma. Kaavoittamalla pientaloja ei voida taata tonttimaata Helsingissä tärkeänä pidettyyn tuettuun asuntotuotantoon eikä saavuttaa Helsingin kasvun edellyttämää asuntojen määrää.

Projektisuunnitelmassa on saatu parempi tonttitehokkuus nykyisen kaavan mukaisella räystäskorkeudella. Asuinkerrosten lukumäärä vaihtelee 3–7 välillä. Rakennusten kerrosluku on kaavan mukaista suurempi, mutta koska pysäköintiä ei ole osoitettu asuinkerrosten alle kuten nykyisen kaavan mukaisessa ratkaisussa, rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaiset kerrokset alkavat alemmaa, saman vesikattokorkeuden alle mahtuu useampia kerroksia. Yksinkertaistettuna ehdotetut rakennukset ovat paksurunkoisempia ja massiivisempia, mutta eivät kaavan mukaista korkeampia.

Rakennusmassat

Rakennusten massoja pidetään liian suurina eikä niitä pidetä paikkaan sopivina. Rakennusten pyöreitä muotoja tosin pidetään parempina kuin kulmikkaita betonitaloja. Tontille ehdotettiin myös yhtä rakennusmassaa kahden sijaan.

Vastine

Rakennukset on sijoitettu tontille maaston mukaisesti korkeuserot ja luonnonolosuhteet huomioiden. Pyöreänmuotoinen massoittelu ottaa vaikutteita kalliomaaston ja liikenneväylien muodoista.

Nykyisen kaavan 5 rakennusmassaa pilkkovat tontin osiin, kun sitä vastoin projektisuunnitelman ratkaisun 2 rakennusmassaa vaikuttavat siten, että tontin viher- ja kalliopintaa pystytään hyödyntämään asumismukavuutta ja ympäristöön soveltuvuutta nostavasti. Pyöreät rakennusten muodot parantavat näkymiä niin rakennettaviin asuntoihin kuin katsottaessa naapureista päin. Ainoastaan muutama asunto katsoo suoraan naapuritaloa päin, toisin kuin nykyisen kaavan mukaisessa suunnitelmassa.

Rakennusten sijainti

Rakennuksia ehdotetaan sijoitettavaksi 10–15 metriä Reiherintien reunasta, jotta Reiherintien varteen voidaan sijoittaa puurivi ja katualueelle jää tulevaisuuteen laajennusvaraa.

Vastine

Projektisuunnitelmaa on kehitetty tontinluovutuskilpailun jälkeen mm. keventämällä julkisivujen yleisilmettä sokkelien ja tukimuurien poistamisella ja korvaamalla niitä säleköillä ja istutuksilla. Myös julkisivun jäsentelyyn ja samalla ympäristöön sopivuuteen värivalinnoilla tuodaan vaihtoehtoja.

Luonnonmukaista kalliopintaa tontilla pyritään säilyttämään niin paljon kuin mahdollista. Säilytettävästä kalliosta on laadittu kaavamääräys.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen projektisuunnitelmassa ja kaavakartassa talomassoja on siirretty Reiherintieltä tontille päin ja samalla hieman alaspäin Gunillantielle. Näin on saatu lisää tilaa Reiherintien katupoikkileikkaukseen ja vähennetty mahdollisen julkisivujen aiheuttaman heijastuksen meluvaikutusta.

Liikenne

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli kerrottu uudessa yleiskaavassa alueen olevan asuntovaltaista aluetta, jota sivuaa varaus pikaraitiotielle. Alueella on uuden yleiskaavan mukaan raideliikenteen yhteystarve. Mielipiteen esittäjät haluavat selvityksen, mitä tarkoittavat uuden yleiskaavan maininnat raideliikenteestä sekä miten kasvavat liikennetarpeet ratkaistaan tulevaisuudessa Reiherintiellä. Alueen liikennesuunnitelmista halutaan uutta tietoa.

Vastine

Yleiskaavassa on raideliikenteen yhteystarve-merkintä, joka alkaa Koirasaarentieltä ja kaartaa osoittamaan Laajasalontien suuntaisesti kohti etelää. Yhteys voidaan yleiskaavan mukaan toteuttaa pikaraitiotienä, metrona tai rautatienä. Varauksen tarkentaminen edellyttää maankäytön ja liikenteen selvityksiä. Yleiskaavan suunnitteluun liittyvissä arvioissa varaus on ajateltu sijoittuvan kalliotunneliin Koirasaarentieltä alkaen, mikäli kyseessä olisi pikaraitiotie. Muilla yleiskaavan tarkoittamilla raideliikennemuodoilla toteutettuna koko yhteys pitää suunnitella lähtökohdista alkaen uudelleen, koska Kruunusillat-hankkeen mukainen raitiotiejärjestelmä ei ole näiden kanssa yhteensopiva. Pikaraitiotie voi liittyä Kruunusillat-hankkeen rataan. Yleiskaava viittaa Laajasalon eteläpuolelle mahdollisesti sijoittuviin merkittäviin maankäytön muutoksiin. Tällaisia ei kuitenkaan aktiivisesti suunnitella, eikä niitä ole näköpiirissä. Tämä kyseinen asemakaavahanke ei toteutuessaan lisää merkittävästi liikennettä lähialueella. On tietenkin mahdollista, että kaupunki muulla tavoin parantaa joukkoliikenteen ja muun liikenteen olosuhteita lähialueilla.

Melu

Liikennemelun voimistumisesta Reiherintiellä ja projektisuunnitelman mukaisten rakennusten aiheuttamasta melutason noususta oltiin huolestuneita. Tästä syystä toivottiin selvityksiä suunniteltujen rakennusten vaikutuksista liikennemeluun ja varsinkin sen heijastuminen korttelin 49069 tonteille. Kaavassa esitetyjä uusia rakennuksia haluttiin siirrettäväksi kauemmaksi tiestä ja julkisivuihin ehdotettiin asennettavaksi melusieppoja. Mielenpitoessa oltiin huolestuneita, miten ja kuka vastaa vastapäisen korttelin 49069 talojen melusuojauksesta, jos tilanne on asukkaista riippumatta muuttumassa.

Vastine

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu liikennemeluselvytys, jossa on melumallinnuksen avulla selvitetty tulevien rakennusten heijastusvaikutus olemassa olevin asuinrakennuksiin. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Meluselvityksen perusteella voidaan todeta, ettei kaavaratkaisun mukainen uusi rakentaminen merkittävästi heijasta liikennemelua kaava-alueen ympärillä sijaitseville asuinalueille. Keskiäänitason kasvu on suurimmillaankin vain 0,1 dB. Selvityksen mukaan uusien rakennusten kaarevat pinnat hajottavat äänen eri suuntiin eikä kadun välittömässä läheisyydessä ole pitkää yhtenäistä pintaa, joka voisi heijastaa ääntä olemassa olevan asutuksen luokse. Kaava-alueen luoteispuolelle uudet rakennusmassat toimivat meluesteenä eli niillä on melulta suojaava vaikutus. Asemakaavaehdotuksen mukaisen maankäytön toteuttaminen ei merkittävästi vaikuta korttelin 49069 melutasoihin.

Projektisuunnitelma-aineisto

Mielipiteen mukaan projektisuunnitelma ei anna totuudenmukaista kuvaa päättäjille. Projektisuunnitelmassa kerrotaan Gunillantien ja Reiherintien kulman pohjois- ja itäpuolen hajanaisesta pientaloasutuksen alueesta, kun se mielipiteen kirjoittajan mukaan on tiiviisti rakennettua aluetta. Projektisuunnitelman julkisivukuvissa esitettyä taustalla olevaa metsää ei ole olemassa ja kuvat antavat päättäjille virheellistä tietoa ympäristöstä. Suunnitteluaineistoon tulisi lisätä kuvia, jotka on otettu vastapäätä korttelia 49069.

Vastine

Mielipiteet on huomioitu siten, että projektisuunnitelman tekstiä ja julkisivukuvia on muutettu ympäristön suhteen totuudenmukaiseksi. Korttelia 49069 vastapäätä olevista rakennuksista on projektisuunnitelmassa esitetty sekä julkisivu- että mallinnoskuvia.

Rakennustyöhaitat

Mielipiteissä esitettiin huoli mahdollisista tulevista rakennustyöhaitoista, jota suunnitellut laajat kallioleikkaukset ja räjäytykset tuovat asukkaille ja heidän rakennuksilleen. Mielipiteen esittäjä haluaa tietää, miten nämä melu- ja tärinä Haitat minimoidaan.

Vastine

Rakennustyön aiheuttamiin mahdollisiin haittoihin otetaan kantaa rakennuttajan puolesta rakentamisen aloituksen yhteydessä.

Rakennuttajan mukaan kallionlouhinnassa noudatetaan suurta huolellisuutta, naapuritalojen katselmuksia tehdään ennen ja jälkeen louhintaa ja rakennuttaja vastaa mahdollisista vaurioista.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 8.1.2018

Nähtävilläoloaikaan 2.1.–26.1.2018 pidettiin asukastilaisuus 8.1.2018 klo 18–20 Laajasalon kirkossa. Sitä ennen järjestettiin kaavakävely tontilla klo 17–18. Asukkaita oli saapunut tontille ilmaisemaan huolensa suunnitelmista. Eniten keskustelua herätti suunniteltujen rakennusten koko, rakennusoikeuden lisääminen, kerroslukujen määrän korotus sekä liikenteen meluhaitat. Kaavahanke esiteltiin Laajasalon kirkon asukastilaisuudessa, mutta siellä hankkeesta ei noussut keskustelua. Kaavan valmistelija oli esittelemässä kaavaa myös Uutta Itä-Helsinkiä -tapahtumassa 18.4.2018 sekä Laajasalopäivillä 26.5.2018.
