

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**VUOROVAIKUTUSRAPORTTI**

Lauttasaaren alueen (Särkiniementie 3) asemakaavan muutos (nro 12533)



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

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016_ tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 20.8.-9.9.2018 , 28.8.2018_ järjestetty päivystys info- ja näyttelytila Laiturilla (käyntiosoite Narinkka 2):ssa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Lauttasaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta joulukuussa 2019
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuu-lutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 20.8.-9.9.2018.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kunnallistekniikan sijoittamiseen, eikä Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymällä ollut huomautettavaa Särkiniementi 7:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Viereisen Särkiniementie 5 tontin läpi kulkeva DN100 kaukolämpösyöttö tulee säilyttää myös tulevaisuudessa, ja sijoittaminen suunnitella tarvittaessa uudelleen Särkiniementie 5 tontin kautta Särkiniementie 3 tontille, eikä Helen Oy:llä ollut muuta huomautettavaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaava-alueen rakennukset liitetään olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Kaukolämpöyhteyden huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa on annettu kaavamääräys. Kiinteistön oman keskijännitemuuntamon jatkokäytöstä tulee neuvotella yleisen verkonhaltijan kanssa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Saapuneista kannanotoissa seuraavat tahot ilmoittivat, ettei lausuttavaa ole:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Rakennukset liitetään olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Kaukolämpöyhteyden huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa on annettu kaavamääräys. Kiinteistön oman keskijännitemuuntamon jatkokäytöstä tulee neuvotella yleisen verkonhaltijan kanssa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:

- Toimitilojen säilyttämisen tarpeeseen alueella ja tässä hankkeessa.
-

- Kaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutoksen riittämättömiin perusteluihin.
- Alueen pienteollisuuden ja toimitilan katoamiseen, toiminnan köyhtymiseen.
- Alueen muuttumiseen asuinvaltaiseksi yksipuolisesti, jonka vuoksi myös toimintaedellytykset heikkenevät asiakasvirtojen puuttuessa päiväsaikaan.
- Muutoksen aiheuttamaan yrittämisen ja alueen elinvoimaisuuden heikentämiseen.
- Viitesuunnitelmissa esitettyyn rakentamisen liian suureen Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 esitetyn $e = 1,9$ enimmäistehokkuuden ylittävään tehokkuuteen $e = 2.08$.
- Ympäristöönsä sekä eteläkärjen yleisilmeeseen nähden korkeampaan rakentamiseen, joka aiheuttaa näköesteen olemassa olevista asunnoista.

Tarkemmin mielipiteiden sisältö on esitetty liitteenä olevissa mielipiteissä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tontin rakentamisen tehokkuutta on vähennetty viitesuunnitelman tehokkuudesta Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa 2018 esitettyyn enimmäislään $e=1.9$ tonttitehokkuuteen ja seitsemäs kerros on rajattu vajaaksi julkisivusta sisäänvedetyksi kerrokseksi.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Toimitilojen säilyttämisen tarve alueella, käyttötarkoituksen muutoksen riittämättömät perustelut, alueen toiminnan köyhtyminen.

Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymä Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 on valmisteltu yhteistyössä alueen yritysten, kiinteistönomistajien ja asukkaiden, sekä kaupunginosayhdistysten kanssa. Myös Lauttasaaren Yrittäjät ovat olleet mukana vaikuttamassa tässä valmistelussa. Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa po.tontti kuuluu alueeseen asuintonttien korotukset, täydentävä ja kokonaan uudelleen rakentaminen, uudistuvat tontit etelässä ja lännessä.

Toimitilakäytön muuttaminen asuinkäyttöön on Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 mukainen. Suunnitteluperiaatteissa on arvioitu,

suunniteltu ja vuorovaikutettu koko Vattuniemen alueen maankäyttölli-
set periaatteet, myös po tontin tarkoituksenmukainen käyttö suhteessa
koko alueen tulevaan kehittymiseen.

Suunnitteluperiaatteissa on osoitettu Vattuniemen keskeisimmille ton-
teille velvoite rakentaa tontin rakentamisen tehokkuudesta vähintään
25% toimitilaa. Toimitilan säilyttämisen velvoite koskee tontteja jotka
sijaitsevat tällä keskeisimmällä alueella, jolla toimintaedellytykset ja si-
ten työpaikkojen säilymisen odote ovat suurimmat.

Tontin 31120/1 muuttaminen asumiseen on Vattuniemen suunnittelu-
periaatteiden mukaista ja perusteltua, sillä tontti sijaitsee syrjäisessä
Särkiniementien päätteessä asuntovaltaisella alueella Vattuniemen ete-
läkärjessä, kaukana tästä keskeisimmästä alueesta, jonne toimitilan ta-
voite on kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän Vattuniemen
suunnitteluperiaatteet 2018 ja Helsingin yleiskaavan tavoitteen mukai-
sesti keskitetty.

Viitesuunnitelmissa esitetyn rakentamisen liian suuri tehokkuus ja korkeus ympäristöönsä, sekä eteläkärjen yleisilmeeseen nähden.

Tontti kuuluu Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden A I –vyöhykkeeseen, jossa rakentamisen kokonaistehokkuus voi enimmillään olla 1.9 ja enimmäiskerrosluku kahdeksan kadun tasosta. Tämä tarkoittaa vesikat-
kon ylimmän kohdan korkeusasemaa enimmillään noin +35.0 metriä merenpinnan tasosta. Kaavassa enimmäiskerrosluku uudisrakennuk-
selle on seitsemän.

Kaavassa on esitetty ylimmän seitsemännen sisäänvedetyn kerroksen vesikat-
kon korkeusasemaksi +34.3 metriä merenpinnan tasosta. Itälahdenkatu 8 osoitteessa sijaitsevien rakennusten katon koron jäädessä +31.5 metriä merenpinnan tasosta. Paitsi maanpinnan korkeusaseman vaihtelu, vaikuttaa olemassa olevan kerrostalokannan vesikat-
kon korkeusasemaan myös rakennusajankohtansa matalampi kerroskorkeus, jolla on vesikat-
kon korkeuteen madaltava kerrannaisvaikutuksensa.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukaan rakennuksen arvokkain osa suojellaan asemakaavalla.

Yhteenveto kaavapäivystyksestä 28.8.2018

28.8.2018 järjestettyyn päivystykseen info- ja näyttelytila Laiturilla (käyntiosoite Narinkka 2):ssa ei saapunut yhtään osallista.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.8.–23.9.2019
