

Kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Lapinlahdenkatu 8, asemakaavan muutos (nro 12658)



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, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 12.–30.8.2019. Kaavoittaja oli tavattavissa 14.8. klo 16.00–18.00 osallisuustila Bryggassa, keskustakirjasto Oodissa.
- Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Kamppi-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville 17.8.–15.9.2020
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta marraskuussa 2020
- 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



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 12.8.–30.8.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisosan kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin. Viitesuunnitelmassa esitettyä rakennusta pidettiin liian korkeana ja sen katsottiin työntyvän voimakkaasti Lapinlahdenkadun katutilaan. Suunnitelman toivottiin ottavan paremmin huomioon tontin 1950-luvulla rakennetun asuintalon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisosan suunnitelmasta on poistettu katolla sijaitseva IV-konehuone. Lisäksi ylintä kerrosta on kaivennettu hiukan siten, että sitä ei rakennettaisi kiinni 1950-luvun osaan.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Uudisrakentaminen muuttaa korttelin umpikortteliksi ja sillä on vaikutuksia sekä olemassa olevan 1950-luvun rakennuksen kaupunkikuvalliseen asemaan että Lapinlahdenkadun katutilaan. Lapinlahdenkadun pohjoispuolisen rakennusrivistön julkisivu- ja räystäslinja on hyvin yhtenäinen. Kadun eteläpuoli ei kuitenkaan muodosta samalla tavalla yhtenäistä linjaa, eikä uudisosa siten olennaisesti poikkea rakennusrivistöstä. Huolimatta siitä, että rakentaminen ulotetaan nykyistä lähemmäs katua, kadun ja julkisivun väliin jää yli 6 metriä tilaa ja lisäksi katupuurivi jää nykyiselle paikalleen julkisivun eteen.

Suunnitelmaa on kannanoton ja mielipiteiden johdosta muutettu siten, että katolta on poistettu IV-konehuone ja kaavaehdotukseen on merkitty uudisrakennukselle ylin sallittu korkeusasema (+35.2). Näin rakennusmassa ei nouse korttelin yleistä korkotasoa ylemmäs vaan se on likimain yhtä korkea kuin samalla tontilla sijaitseva 1950-luvun osa, samassa korttelissa sijaitseva Lastenkodinkatu 5:n rakennus sekä kadun toisella puolella vastapäätä sijaitseva Lapinlahdenkatu 21:n rakennus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeinen viranomaisyhteistyö

Kaupunkikuvallisten vaikutusten arvioinnissa on tehty tiivistä yhteistyötä Helsingin kaupunginmuseon kanssa ja uudisrakennuksen sovittamisesta kaupunkikuvaan on järjestetty erillinen tapaaminen, jossa kaupunginmuseon kannanotossa esiin tuodut huomiot on käyty läpi. Lisäksi hankkeen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu kaupunkikuvatyöryhmässä 9.3.2020, joka totesi lausuntonaan muun muassa, että julkisivun etäisyys katulinjasta kestää tässä korttelissa vaihtelua, vaikka uudisrakennus sijoittuu viereisiä rakennuksia ulommaksi. Uudisrakennusta pidettiin kuitenkin liian korkeana suhteessa viereiseen, saman tontin asuinrakennukseen ja myös korkeusasema suhteessa vastapäisiin rakennuksiin vaatii lisäselvityksiä ja arviointia.

Uudisrakennuksen kerroslukua ei ole viranomaisyhteistyössä esiin nousseista huomioista huolimatta muutettu vaan rakentaminen on muilla keinoin sovitettu paremmin tontin olemassa olevaan asuinrakennukseen mm. kaventamalla ylimmän kerroksen massaa ja poistamalla katolta erillinen ilmanvaihtokonehuone. Arvioitaessa muutosten vaikutuksia on päädytty siihen, että ympäröivä kaupunkikuva kestää 7-kerroksisen rakennusmassan sijoittamisen tontille, eikä uudisrakennus merkittävästi poikkea ympäröivän rakennuskannan korkeudesta. Valmisteluaineistoon on lisätty alueleikkauskuva, jonka perusteella kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu. Kerrosten vähentäminen olisi ristiriidassa kaupungin asettamien täydennysrakentamisen tavoitteiden kanssa ja heikentäisi hakijan mukaan uudisrakennuksen toteuttamisen edellytyksiä.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen liialliseen korkeuteen, vastaapäisten asuntojen viihtyisyyden ja valoisuuden merkittävään vähenemiseen ja siten osakkeiden arvon alenemiseen. Lisäksi uudisosan katsottiin olevan poikkeava elementti Lapinlahdenkadun kaupunkikuvassa sekä korkeuden että julkisivulinjan suhteen, rikkovan ehjän kokonaisuuden ja varjostavan katutilaa. Lisäksi mielipiteissä kiinnitettiin huomiota keskustan toiminnallisen kokonaisuuden ja riittävien liike- ja toimitilojen säilymiseen, pysäköintipaikkojen riittävyyteen ja liikenteen sujuvuuteen sekä rakennusaikana että sen jälkeen, koulu- ja päiväkotitilojen kapasiteetin ylittymiseen, hulevesien hallintaan ja katupuiden säilymiseen. Mielipiteissä haluttiin myös varmistaa, että kohteeseen toteutetaan asuinhuoneistoja huoneistohotellin tai muun majoitustilan sijaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisosan suunnitelmasta on poistettu katolla sijaitseva IV-konehuone ja ylintä kerrosta on hieman kavennettu. Katupuut edellytetään säilytettäväksi tai uudelleenistutettaviksi. Tontilla edellytetään noudatettavan Helsingin viherkerrointa, mikä osaltaan edesauttaa hulevesien hallintaa. Lapinlahdenkadun puolelle edellytetään sijoitettavaksi liiketilaa ja majoitustoiminta

sallitaan ainoastaan tontin vanhaan osaan, joka jo nykyisellään toimii huoneistohotellina.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Uudisrakentamisen korkeus ja kaupunkikuva

Useassa mielipiteessä kritisoidaan uudisrakennuksen korkeutta. Mielipiteissä esitetään, että sen tulisi olla korkeintaan 4- tai 5-kerroksinen ja että se ei saisi ylittää Lapinlahdenkadun varren rakennusten muodostamaa yhtenäistä räystäslinjaa. Yhdessä mielipiteessä huomautettiin, että rakentamisessa pitäisi mieluummin hyödyntää tontin sisäpihaa.

Vastine

Suunnitelmaa on kannanoton ja mielipiteiden johdosta muutettu siten, että katolta on poistettu IV-konehuone ja kaavaehdotukseen on merkitty uudisrakennukselle ylin sallittu korkeusasema (+35.2). Näin rakennusmassa ei nouse korttelin yleistä korkotasoa ylemmäs vaan se on likimain yhtä korkea kuin samalla tontilla sijaitseva 1950-luvun osa, samassa korttelissa sijaitseva Lastenkodinkatu 5:n rakennus sekä kadun toisella puolella vastapäätä sijaitseva Lapinlahdenkatu 21:n rakennus.



alueleikkaus, Ahlman Arkkitehdit Arkitekter 2020

Rakennusoikeuden osoittaminen kadunvarren sijaan sisäpihalle ei ole tarkoituksenmukaista. Sisäpiha on tärkeä varata asukkaiden yhteiskäyttöön ja kasvillisuuden istuttamiseen, jolloin sillä on merkitystä myös hulevesien hallinnassa.

Uudisrakennuksen poikkeaminen kadun julkisivulinjasta sekä kadun ja vastapäisten asuntojen valaistusolosuhteet ja näkymät

Uudisrakentamisen katsotaan varjostavan liiaksi naapuritalojen asuntoja ja katutilaa, peittävän näkymiä ja alentavan näin asuntojen arvoa. Lisäksi uudisrakennuksen julkisivu työntyy liiaksi kadun suuntaan ja muodostaa katutilaan pimeän ja turvattomuutta luovan kapeikon.

Vastine

Lapinlahdenkadun, samoin kuin vastapäisten asuntojen valaistusolosuhteet ja näkymät tulevat muuttumaan uudisrakentamisen myötä. Uusi tilanne ei kuitenkaan poikkea kantakaupungille tyypillisestä tilanteesta, jossa rakennukset rajaavat katutilaa ja toisaalta kadun poikkeileikkaus olisi uudisrakennuksen kohdalla edelleen yli 20 m leveä. Uudisrakennuksen korkeus ei ylitä vastapäisen rakennuksen alimpien asuinhuoneistojen lattiatasosta mitattuna rakennusten välistä etäisyyttä (45 asteen valokulmasääntö).

Lapinlahdenkadun eteläpuoli ei muodosta selkeää ja yhtenäistä julkisivulinjaa samalla tavalla kuin sen pohjoispuoli. Rakennusrivistö eteläpuolella on varsin polveileva, eikä uudisrakennus siten muodosta tästä merkittävää poikkeusta. Rakennusten lisäksi olennainen katutilaa rajaava elementti sen eteläreunalla on puurivistö, joka kaavaratkaisussa edellytetään säilytettävän.

Toiminnallinen rakenne ja palvelut

Asemakaavassa tulisi varmistaa riittävien liiketilojen säilyminen tai liiketiloja tulisi nykyisestä lisätä. Keskusta-alueen päiväkodit ja koulut ovat täynnä. Asukasmäärän lisääntyessä päiväkotien ja koulujen tiloja ja resursseja tulisi lisätä.

Vastine

Lapinlahdenkadun puolella sekä uudisrakennuksen, että vanhemman osan 1. kerroksen tilat Lapinlahdenkadun puolella (yht. 225 k-m²) tulee osoittaa liiketilaksi, johon on sisäänkäynti kadulta. Päiväkotien ja koulujen tilantarpeen arvioinnissa huomioidaan uusien asemakaavojen tuoma asukasmäärän lisäys. Tiloja on keskusta-alueella tarpeeseen nähden niukasti ja niille etsitään jatkuvasti uusia paikkoja. Kohteen lähi-alueella mm. Ruoholahdenkatu 23:n tontille on vireillä asemakaavan muutos, jossa rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan kouluksi.

Majoitustoiminta

Mielipiteissä esitetään, että majoitustoimintaa ei pitäisi sallia kyseisessä kohteessa vaan tulisi varmistaa, että huoneistoja käytetään asuntoina. Tontilla nykyisin tapahtuva majoitustoiminta ja siihen liittyvä saattoliikenne on lisännyt alueen ajoneuvoliikennemääriä ja heikentänyt liikenneturvallisuutta.

Vastine

Kaavaehdotuksessa uudisrakentaminen on määritelty asumiseen, eikä siihen voida sijoittaa hotellia tai muuta majoitustoimintaa. Nykyisessä rakennuksessa toimivan hotellikodin toiminta sallitaan edelleen nykyi-

sessä laajuudessaan, mutta kaava mahdollistaa myös sen muuttamisen takaisin normaaliin vuokra-asumiseen, joka on kiinteistön omistajan pääasiallinen toimiala. Kiinteistön yhteistilat, auto- ja pyöräpaikat mitoitetaan ja piha-alue suunnitellaan joka tapauksessa vastaamaan pitkäaikaisen asumisen tarpeita koko kiinteistön osalta.

Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus

Liikenteen sujuvuuteen tulee panostaa sekä rakennusaikana että sen jälkeen. Alueella liikkuu paljon koululaisia ja päiväkotilapsia sekä jalan että pyörällä. Rakentaminen saa haitata liikenteen näkyvyyttä ja kulkuväylien tulee säilyä avarina.

Vastine

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Tontin ajoyhteys Lapinlahdenkadun puolella säilyy nykyisellään. Vaikka uudisrakennuksen julkisivu tulee nykyistä lähemmäs Lapinlahdenkatua, se ei ulotu kovin lähelle Lastenkodeinkujan ja Lapinlahdenkadun risteystä, eikä sillä näin ollen ole juurikaan vaikutusta risteyskseen näkemäalueisiin.

Rakentamisen aikaisista liikennejärjestelyistä sovitaan erikseen ennen rakentamiseen ryhtymistä, eikä niistä määrätä asemakaavassa.

Autopaikat

Uusille asukkaille ja liiketilojen asiakkaille pitäisi osoittaa riittävästi autopaikkoja tontille maan alle. Lapinlahdenkadulta on vaikea löytää pysäköintipaikkoja.

Vastine

Asukkaiden käyttöön osoitetaan autopaikkoja siten, että olemassa olevan rakennuksen nykyiset autopaikat säilyvät ja uudisrakennukselle osoitetaan asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015) mukaiset autopaikat. Suurin osa autopaikoista voidaan osoittaa lähialueen pysäköintilaitoksesta. Esimerkiksi lähin sisäänajo P-CityForumin pysäköintilaitokseen on Lastenlehdonpuiston kulmassa ja jalankulkusisäänkäynti n. 400 metrin etäisyydellä tontista.

Katupuut

Katupuut Lapinlahdenkadulla tulee säilyttää ja puita tulisi lisätä myös Lastenkodeinkujan puolelle.

Vastine

Lapinlahdenkadun puoleinen puurivi on asemakaavassa määrätty säilytettäväksi tai uudelleenistutettavaksi. Mikäli puut rakentamisen yhteydessä joudutaan uusimaan, se muuttaa katutilan ilmettä väliaikaisesti.

Asemakaavassa edellytetään lisäksi viherkertoimen tavoiteluvun täyttymistä, mikä edellyttää kasvillisuuden lisäämistä tontilla.

Hulevedet

Hulevesien hallinnassa on lähiympäristössä ongelmia, joita uusi rakentaminen entisestään pahentaa. Rankkasateiden aikana katualueen viemärit eivät vedä riittävästi ja vesi nousee kaduille ja kellareihin.

Vastine

Uusi rakentaminen sijoittuu pääasiallisesti nykyisen liiketilasiiven paikalle, eikä siten merkittävästi lisää tontin rakennetun tai muun vettä läpäisemättömän alueen pinta-alaa. Lisäksi asemakaavassa edellytetään Helsingin viherkertoimen tavoiteluvun täyttymistä, mikä osaltaan edesauttaa hulevesien hallinnassa. Nyt laadittava asemakaava ei koske katualuetta ja katualueen hulevesijärjestelyt ratkaistaan erikseen.

Yhteenveto tilaisuudesta, jossa kaavoittaja oli tavattavissa 14.8.2019

Tilaisuudesta ei tehty muistiota. Kaavoittaja, kiinteistönomistajan edustaja ja viitesuunnitelman laatinut arkkitehti olivat paikalla. Tilaisuudessa kävi muutamia naapuritalojen asukkaita ja osakkeenomistajia, joiden kanssa keskusteltiin erityisesti uudisrakennuksen korkeudesta ja vaikutuksista näkymiin. Kaikki tilaisuudessa keskustellut asiat on nostettu esiin myös kirjallisissa mielipiteissä.
