

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Laurinmäenkuja 3:n ja Sentnerikuja 2 ja 4:n asemakaavan muutos (nro 12670)

**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 2020 yksityisten tonttien omistajien hakemuksesta ja kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 15.4.–11.5.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- 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 vuonna 2021
- 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
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- 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 15.4.–11.5.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen vesihuoltoon, junaliikenteen aiheuttamien melu-, runkomelu- ja värinähaittojen huomioimiseen, museoviranomaisten väliseen työnjakoon sekä kulttuuriympäristön suojeleluun ja säilymiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on tehty yhteistyötä kaupunginmuseon kulttuuri-perintöyksikön kanssa ja laadittu tarvittavat liikennemelu-, värinä- ja runkomeluserelvitykset.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kaavaratkaisu ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat radan läheisyydessä sijaitseville alueille on huomioitu teettämällä kortteliin 29186 suunnitellusta uudesta AK-korttelialueesta liikennemeluserelvitys sekä värinä- ja runkomeluserelvitys (Promethor 1.4.2020 ja 5.11.2019). Selvitysten perusteella kaavaratkaisussa on annettu tarvittavat kaavamerkinnot ja -määräykset, joilla varmistetaan AK-korttelialueen jatkosuunnittelussa terveelliset ja turvalliset asumisen olosuhteet. Kyseisen korttelialueen rakennuttaja vastaa melun- ja runkomeluntorjunnan kustannuksista. Myös korttelin 29174 liikennemeluserelvityksessä (A-Insinöörit Suunnittelu Oy 3.4.2020) ja sen pohjalta annetuissa kaavamääräyksissä on huomioitu junaliikenne. Kortteliin ei ole laadittu erillistä värinä- ja runkomeluserelvitystä. Rakennuksen lähimmän nurkan kohtisuora etäisyys on sillalla kulkevasta raiteesta noin 60 metriä, lähimpien nykyisten asuinrakennusten sijaitessa hieman yli 20 metrin päässä raiteesta. Junaliikenteen ei arvioida todennäköisesti aiheuttavan merkittävää runkoääntä tai värinää kortteliin 29174.

Korttelin 29186 itäpuolella sijaitsevista 1. maailmansodan aikaisista linnoiterakenteista on pidetty muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu. Muinaisjäännös tulee otetuksi huomioon ja kohteen raja-alue on merkitty kaavakarttaan sm-merkinnällä. Kaupunginmuseo on todennut,

ettei Laurinmäenkuja 3:n purettavalla rakennuksella ole merkittäviä rakennustaiteellisia tai muita arvoja. Kaupunginmuseolle on lähetetty tiedoksi Sentnerikuja 2:n viitesuunnitelmat.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Laurinmäenkuja 3:n uudisrakentamiseen, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä Sentnerikujan muiden kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksiin. Kaavan kokonaisratkaisu ja tavoitteet huomioon ottaen Laurinmäenkujan alueen kehittämistä mielipiteessä esitetyllä tavalla ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi. Laurinmäenkujan katukuva muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Sentnerikujan kiinteistöihin liittyen on laadittu selvitys Vihdintien länsipuolella sijaitsevien tuotantolaitosten vaikutuksesta maankäytön suunnitteluun ja huomioitu pysäköintilaitoksen tuleva laajentamismahdollisuus.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Laurinmäenkuja 3:n uudisrakentaminen

Pohjois-Haaga seura ry toteaa, että elinkaarensa päähän tulleen toimistorakennuksen korvaaminen uusilla asuinrakennuksilla on luontevaa. Uusien asuinkerrostalojen pitää sopia ja sijoittua luontevasti jo rakennettuun ympäristöön, eivätkä ne saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa vanhoille asuintaloille esimerkiksi varjostamalla enemmän kuin vallitsevassa tilanteessa.

Toisen mielipiteen esittäjän mukaan kaavahanke tulisi ottaa uudelleen arvioitavaksi. Asuinrakentamisen pelätään heikentävän lähistön asumisviihtyisyyttä. Uudisrakentaminen tulisi sopeuttaa lähiympäristön rakennuskantaan. Kadunvarsien viheralueet mainitaan keskeisenä tekijänä. Laurinmäenkujan varren pelätään rakentuvan liian tiiviiksi ja korkeaksi. Uudisrakentamisen todetaan sijoittuvan melualueelle. Uuden asuinrakentamisen sijaan Laurinmäenkuja 3:n tontille toivotaan puistoa. Tontin läheisyydessä olevien bunkkerien tulisi olla asukkaiden saavutettavissa.

Vastine

Kaupungin tavoitteena on lisätä asukkaiden määrää hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueilla. Uudisrakentaminen muuttaa Laurinmäenkujan itäpuolen kaupunkikuvaa, mutta uudisrakentaminen ei kohtuuttomasti poikkea ympäröivästä kaupunkirakenteesta. Laurinmäenkujan itäpuolen rakennettu ympäristö poikkeaa jo nykytilanteessa Laurinmäenkujan länsipuolisesta pienkerrostaloalueesta.

Suunniteltu kadunvarren uudisrakennus ei viisikerroksisena tule olemaan korkeampi kuin lähellä sijaitsevat viisikerroksiset rakennukset

Laurinniityntie 1 ja Laurinniityntie 2. Laurinmäenkujan varrella kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinrakennuksen etelä- ja pohjoispuolelle piha- ja autohallirakenteita istutuksineen, joten kadun itäreunaan ei tule koko pituudelta kerrostalorakentamista eikä varjostusvaikutusta voida pitää kohtuuttomana. Laurinmäenkuja 3:n itäosaan suunniteltujen 8-kerroksisten asuinrakennusten on katsottu liittyvän radan varren suu-remman mittakaavan rakennuskantaan ja siten sopeutuvan suurmaisemaan. Niiden varjostusvaikutus ei merkittävästi ulotu Laurinmäenkujan länsipuolelle.

Lassilan pienkerrostaloalueella on tyypillistä, että tontin kadunvastaisessa reunassa on istutettu vyöhyke tai pensasaita. Maankäytön tehossuudessa on usein silti tarkoituksenmukaista sijoittaa rakennus katualueen reunaan, mikä parantaa kiinteistön oleskelupihan kokoa. Laurinmäenkujan itäpuoli on nykytilanteessa pitkälti rakennettu tai pysäköintikäytössä. Viitesuunnitelman mukaisesta pysäköintijärjestelystä ja kadun kaltevuudesta johtuen uusi kansipiha istutuksineen jää tontin eteläosassa kadun tasoa ylemmäksi. Kaavaratkaisu edellyttää pihakannen istuttamista ja osa istutuksista tulee näkymään katumaisemassa.

Liikennemeluserelvityksen perusteella on laadittu tarvittavat kaavamerkinnät ja määräykset siten, että asunnoissa, parvekkeilla ja pihan oleskelualueilla saavutetaan melutason ohjearvot.

Neuvottelussa museoviranomaisten kanssa on todettu, että suojeltavien linnoiterakenteiden aitaaminen putoamisen estämiseksi ei ole tavoiteltavaa. Museoviranomaisten suositus oli, että etenkin lasten pääsyä linnoitteiden alueelle tulisi rajoittaa rajaamalla uudisrakennettavan pihapiirin itäreuna rakennuksin. Linnoitteiden alueelle on kuitenkin pääsy Kehä I:n eteläreunan ulkoilutieltä. Varsinaiseksi virkistysalueeksi linnoitteiden alue soveltuu heikosti junaliikenteen melun takia.

Laurinmäenkuja 3:n yksityisomistuksessa olevan tontin lunastaminen kaupungille ja muuttaminen puistoksi ei ole kaupungin tavoitteiden mukaista, koska lähialueella on hyvä virkistysalueiden tarjonta: mm. kunnostettu Laurinniityn leikkipuisto, Lassilan liikuntapuisto ja Mätäjoen varsi.

Liikenne ja pysäköinti Laurinmäenkujan ympäristössä

Kääntöpaikan kaventamista ei pidetä perusteltuna. Nykytilanteessa Laurinmäenkujan kiinteistöjen sisäänuloteita käytetään kääntöpaikkoina. Uudisrakentamisen myötä liikenne tulisi häiritsevästi lisääntymään kunnossapito- ja kotiinkuljetuspalvelujen liikenteen takia. Onko selvitetty, olisiko lähipysäköintilaitoksissa kapasiteettia irrottaa pysäköintitilaa, jottei lisää pysäköintiluolia tarvitsisi rakentaa? Parkkipaikkakysymyksissä olisi tärkeää toimia yhteistyössä.

Vastine

Laurinmäenkujan käänöpaikan pienentäminen on katsottu mahdolliseksi, koska katu muuttuu työpaikka-alueen kadusta asuntoalueen tonttikaduksi. Tonttikadun käänöpaikan suunnitteluohje edellyttää henkilöauton kääntymistä suoraan ja kuorma-autolla peruuttaen. Mikäli kääntymistä tonttiliittymissä ilmenee nykyisin, ei syynä ole kadun päässä olevan käänöpaikan koko. Asiointiliikenne nykyiseen toimisto-kiinteistöön poistuu kaavan toteutumisen myötä. Pysäköinnin yhteisratkaisut ovat tavoiteltavia ja usein tilankäytöltään tehokkaita. Laurinmäenkuja 3:n eteläisellä naapuritontilla sijaitsee Lassi-Parkki –niminen pysäköintiyhtiö, jonka hallinnoimassa pysäköintilaitoksessa on usean lähi-alueen kiinteistön pysäköintipaikkoja osakkeina. Laurinmäenkuja 3:n omistaja on selvittänyt pysäköinnin yhteisjärjestelyjen mahdollisuutta mutta päätenyt tavoitteeseen järjestää uuden asuntorakentamisen tarvitsemat pysäköintipaikat oman kiinteistön alueella.

Sentnerikujan varren kiinteistöjen kehittämismahdollisuudet

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia, joka omistaa toimitilakiinteistön Sentnerikuja 1 ja osuuden Sentnerikuja 4:n pysäköintiyhtiöstä toivoo omistamansa toimitilakiinteistön käyttötarkoituksen muuttamista alueellisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Nyt valmisteltavassa kaavaratkaisussa tulee varmistaa, että yhteisessä omistuksessa oleva pysäköintilaitos tulee palvelemaan tasapuolisesti omistajiaan ja heidän omistamiensa kiinteistöjen tulevaisuuden tarpeita. Koska alue tulee kehittymän suunnitteluperiaatteiden mukaiseksi, asemakaava tulee laatia niin, että se huomioi myös naapurikiinteistöt. Koska alueen kiinteistönomistajilla on välittömiä asemakaavan muutostarpeita, tulee varmistaa osapuolten tasapuolinen kohtelu alueen kehittämisessä sekä tutkia mahdollisuudet esim. yhteiselle asemakaavamuutokselle.

Vastine

Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymät alueelliset suunnitteluperiaatteet antavat lähtökohdan kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutosten tarkastelulle alueen tulevissa kaavahankkeissa, joiden valmistelu aloitetaan kiinteistönhaltijoiden aloitteesta ja hakijoiden teettämien viite-suunnitelmien perusteella. Sentnerikujan kohdalla erityistä selvittämistä vaatinut asia on Vihdintien länsipuolella sijaitsevien tuotantolaitosten aiheuttamat mahdolliset rajoitteet uudelle asumiselle ja muille ns. herkille toiminnoille. Ennen vaarojen arviointiselvityksen valmistumista (joulukuussa 2020) uuden maankäytön suunnitteluun Sentnerikujan ympäristössä on liittynyt epävarmuuksia. Asemakaavoitus on todennut tarkoituksenmukaiseksi edistää korttelin muiden toimitilakiinteistöjen kaavallista tarkastelua ja kiinteistöjen teettämää viitesuunnittelua vasta alueen lähtökohtatietojen tarkennuttua.

Sentnerikuja 4:n pysäköintitontin osalta kaavaratkaisussa muuttuu suurin sallittu kerrosluku neljään. Tämä mahdollistaa tulevaisuudessa neuvottelut pysäköintilaitoksen laajentamisesta ja pysäköinnin yhteisjärjestelyistä Sentnerikujan korttelin länsipuolisen alueen kaavoituksen yhteydessä. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa viereisiä kiinteistöjä palvelevien ulkoiluvälinevarastojen sijoittamisen Sentnerikuja 4:n tontille. Asemakaavoituksen näkemyksen mukaan kumpikaan kaavaratkaisun muutos ei heikennä pysäköintiyhtiön osakkaiden asemaa eikä tulevia kehittämismahdollisuuksia.
