

Vuorovaikutusraportti

Ultramariinikuja 2 ja 4 (kortteli 33389), asemakaavan muutos

Päivätty 25.7.2022
Diaarinumero HEL 2020-001797
Hankenumero 0585_12
Asemakaavakartta nro 12789



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 23.8.–10.9.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai posti-osoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuu-lutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



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 23.8.–10.9.2021

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

HSY:n kannanotossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta todettiin seuraavaa:

Korttelia 33389 ympäröiville katualueille on suunniteltu ja rakennettu yleiset vesihuoltolinjat Kuninkaantammen keskustan asemakaava-alueen katuhankkeiden yhteydessä. Kortteli on liitettävissä ko. rakennetuihin vesihuoltolinjoihin. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakennusoikeuden määrään, kaupunkirakenteen tiivistymiseen ja muuttuviin näkymiin, pysäköintimahdollisuuksiin alueella sekä lintujen elinoloihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen määrää on tarkistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Kaupunkirakenteen tiivistyminen ja rakentamisen määrä

Mielipiteessä vastustetaan mm. käyttötarkoituksen muuttamista asumiin sekä nykyistä asemakaavaa ja ympäristöä tiiviimpää rakentamista. Lisäksi vastustetaan viitesuunnitelmaa, jonka lähtökohtana on rakennusoikeuden maksimointi. Havainnekuvan tietojen perusteella tonttitehokkuus on $e = 1,46$, mikä on mielipiteen mukaan suurin tehokkuus Kuninkaantammessa. Kaavamuutoksen tavoite noudattaa Kuninkaantammen kaupunkirakennetta ei mielipiteen mukaan toteudu. Esitetyn sijaan mielipiteessä kannatetaan ensisijaisesti nykyisten laboratoriorakennusten korvaamista korkeintaan 3-kerroksisella toimistorakennuksella, sekä toivotaan korttelin väljyyden säilyttämistä nykyisellään. Uudisrakennukset tulisi sijoittaa pääosin purettavien rakennusten paikalle ilman, että alueen yleisilme muuttuu. Purkutyöt ja rakentaminen tulisi toteuttaa niin, ettei nykyistä puustoa tarvitse kaataa kuin mitä nykyisessä kaavassa on esitetty. Lisäksi kannatetaan tontin autopaikkojen siirtoa maan alle. Toissijaisesti mielipiteessä ehdotetaan nykyisen laboratoriorakennuksen tilalle korkeintaan 3-kerroksista asuinrakennusta, joka olisi reilusti irti katualueesta ja säästäisi mm. nykyisen lehti-
puurivistön korttelin koillisrajalla.

Vastine

Sekä korttelin 33389 viitesuunnitelman että koko Kuninkaantammen keskustan suunnittelun lähtökohtana ja periaatteena on ollut katuja reünstävät, pääosin 2–5-kerroksiset asuinrakennukset sekä niiden rajaamat korttelipihat. Kaava-alue on ollut nykyistä kaavaa laadittaessa poikkeus tästä periaatteesta: kortteli kaavoitettiin Suomen ympäristökeskuksen laboratoriotoiminnan ehdoilla sen jatkuvuus turvaten. Laboratoriotoiminnan siirryttyä muualle ja rakennusten jäätyä tyhjilleen on korttelia suunniteltu samoja lähtökohtia ja periaatteita noudattaen kuin on Kuninkaantammen keskustaa kaavoitettaessa aikanaan noudatettu. Nykyisen toimitilarakennuksen muuttamista esimerkiksi muuhun toimitalokäyttöön tai asumiseen ei ole pidetty toiminnallisesti tarkoituksenmukaisena tai mahdollisenakaan muun muassa rakennuksen kerroskorkeuden ja suuren runkosyvyyden vuoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä esillä olleessa havainnekuvassa oli kuvatekstissä esitetty virheellisesti itse viitesuunnitelmaa suurempi asuinrakentamisen määrä, eli noin 11 400 k-m². Tämä on kaavaratkaisussa korjattu vastaamaan viitesuunnitelman asuin- ja liiketilarakentamisen määrää, eli 10 340 + 200 k-m². Kaavaratkaisussa korttelin 33389 koko rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on yhteensä 13 840 k-m². Korttelitehokkuus on $e = 1,35$. Ympäröivien kerrostalovaltaisten kortteleiden kaavanmukaiset korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 1,0–1,35$. Kaavaratkaisu noudattaa siten ympäröivän alueen rakentamistehokkuutta.

Kaavanlaadinnan tavoitteena on ollut, että nykyisen rakennuksen sisäpihalla oleva puusto säilytetään. Toisaalta kaavaratkaisu edellyttää asukkaiden autopaikkojen sijoittamista pihakansien alle ja rakennusten kellariin. Jotta molemmat tavoitteet toteutuisivat ja niiden toteutumiselle olisi riittävästi tilaa, tulee uudisrakennukset rakentaa lähes tontin rajaan kiinni. Turkoosikujan varren lehtipuuriviä ei siksi voida säilyttää, mutta kaavassa on määräys uusien puiden istuttamisesta toisaalle Turkoosikujan varteen.

Uudisrakentaminen nykyisiä asuinrakennuksia vastapäätä

Mielipiteen mukaan asuntoa ostettaessa on ollut tiedossa, että Turkoosikujan toiselle puolelle asuntoa vastapäätä on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu 2-kerroksinen asuintalo. Kaavaratkaisussa se on kuitenkin muutettu 3–4-kerroksiseksi kerrostaloksi. Mielipiteen mukaan kerrostalo reilun 10 metriä asuintalon edessä vie kaiken valon terassipihoilta ja yläkerran makuuhuoneilta, joten mielipiteessä toivotaan, että suunnitelmaa muutettaisiin tältä osin nykyisen kaavan mukaiseksi. Lisäksi toivotaan, ettei uudisrakennuksen parvekkeita rakennettaisi Turkoosikujan puolelle.

Vastine

Kaavaratkaisun johdosta Turkoosikujan nykyisten asuntojen näkymät muuttuvat jonkin verran voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, toisin sanoen 2-kerroksinen rivitalon tilalle osoitetaan 3–4-kerroksinen kerrostalo. Kaavaratkaisun tavoitteena kuitenkin on, että rakennusten varjostusvaikutus ei oleellisesti muutu nykyiseen kaavaan verrattuna: viitesuunnitelmassa on huomioitu nykyiset asuinrakennukset mm. sijoittamalla uudisrakennus reilusti irti katualueen rajasta Turkoosikuja 4:n kohdalla. Kun nykyisen kaavan mukaisen rivitalon rakennusalan etäisyys Turkoosikujan katualueesta on 1 metri, kaavaratkaisussa kerrostalon rakennusalan etäisyys vastaavassa kohdassa on noin 6,8 metriä. Pienimmillään nykyisten asuinrakennusten ja uuden kerrostalon rakennusalan välinen etäisyys on noin 16 metriä. Lisäksi kaavaratkaisu edellyttää puurivin istuttamista uudisrakennuksen ja kadun väliselle tontinosalle, mikä pehmentää näkymiä asuntojen välillä ja antaa osaltaan näkösuojaa. Kaavan pohjaksi laaditussa viitesuunnitelmassa on asuntojen parvekkeita osoitettu Turkoosikuja 4:n suuntaan jonkin verran, mutta pääosa parvekkeista suuntautuu muihin suuntiin.

Pitkäaikaisen pysäköinnin järjestäminen Kuninkaantammessa

Mielipiteen mukaan pitkäaikaisten pysäköintipaikkojen puute on Kuninkaantammen alueella ongelma. Korttelissa 33389 sijaitsevat ja ulos vuokratut pysäköintipaikat ovat olleet tärkeitä alueen pysäköintipaikkatarpeen tyydyttämisessä. Mielipiteessä kysytään, miten tämä tarve tullaan tyydyttämään kaavamuutoksen jälkeen?

Vastine

Korttelissa 33389 sijaitsevat, aiempaan laboratoriot toimintaan liittyvät tilapäiset autopaikat ovat olleet vuokrattuna ulkopuolisille halukkaille. Kaavamuutoksen toteutuessa kortteliin rakennetaan asuntoja ja toimitilaa, joihin liittyvät autopaikat osoitetaan autohalleihin pihakansien alle ja rakennusten kellariin. Ulkopuolisille vuokratut pysäköintipaikat poistuvat korttelista kokonaan.

Asemakaava määrittelee, kuinka paljon pysäköintipaikkoja asukkaiden käyttöön tulee vähintään toteuttaa, mutta ei aseta paikkamäärälle ylärajaa. Rakennuttajat päättävät tontteja suunniteltaessa, kuinka paljon pysäköintipaikkoja asukkaiden käyttöön toteutetaan. Kuninkaantammessa käytetty pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksyttyyn Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeeseen. Laskentaohjeen mukaisesti vähimmäismäärään vaikuttaa tontin sijainti ja etäisyys eriasteisiin julkisen liikenteen yhteyksiin. Kuninkaantammen keskustassa pidempiaikainen pysäköinti on järjestetty pääosin tonttien omissa pysäköintihalleissa tai pysäköintitonteilla. Lyhytaikainen pysäköinti on osoitettu katujen varrelle. Kaupunki ei ole suunnittelemassa pitkäaikaiseen pysäköintiin tarkoitettujen autopaikkojen toteuttamista alueella, kaupungin omia asuntorakentamishankkeita lukuun ottamatta. Kadunvarsipaikkoja eli lyhytaikaisia

paikkoja lisätään sitä mukaa, kuin talojen ja katujen rakentaminen etenee.

Rakennusten lasipinnat ja lintujen huomioiminen

Mielipiteen mukaan ylimääräisestä, linnuille vaarallisesta lasista on päästävä eroon, erityisesti ulkonevissa lasiparvekekopeissa rakennusten kulmissa. Lisäksi tulisi varmistaa, että rakennusten kolopesijälinnuille on tarjolla pesäpaikkoja.

Vastine

Kaavamuutosalueelle tai sen ympäristöön ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu tärkeitä lintualueita. Kaavassa ei anneta yksityiskohtaisia määräyksiä ikkuna-aukotusten ja lasipintojen osalta. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa. Kaavaratkaisu ohjaa piha-alueen vehreyteen säilytettävän puuston ja uuden kasvillisuuden istuttamisen kautta eikä estä lintujen pesäpaikkojen sijoittumista tonteille.
