

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

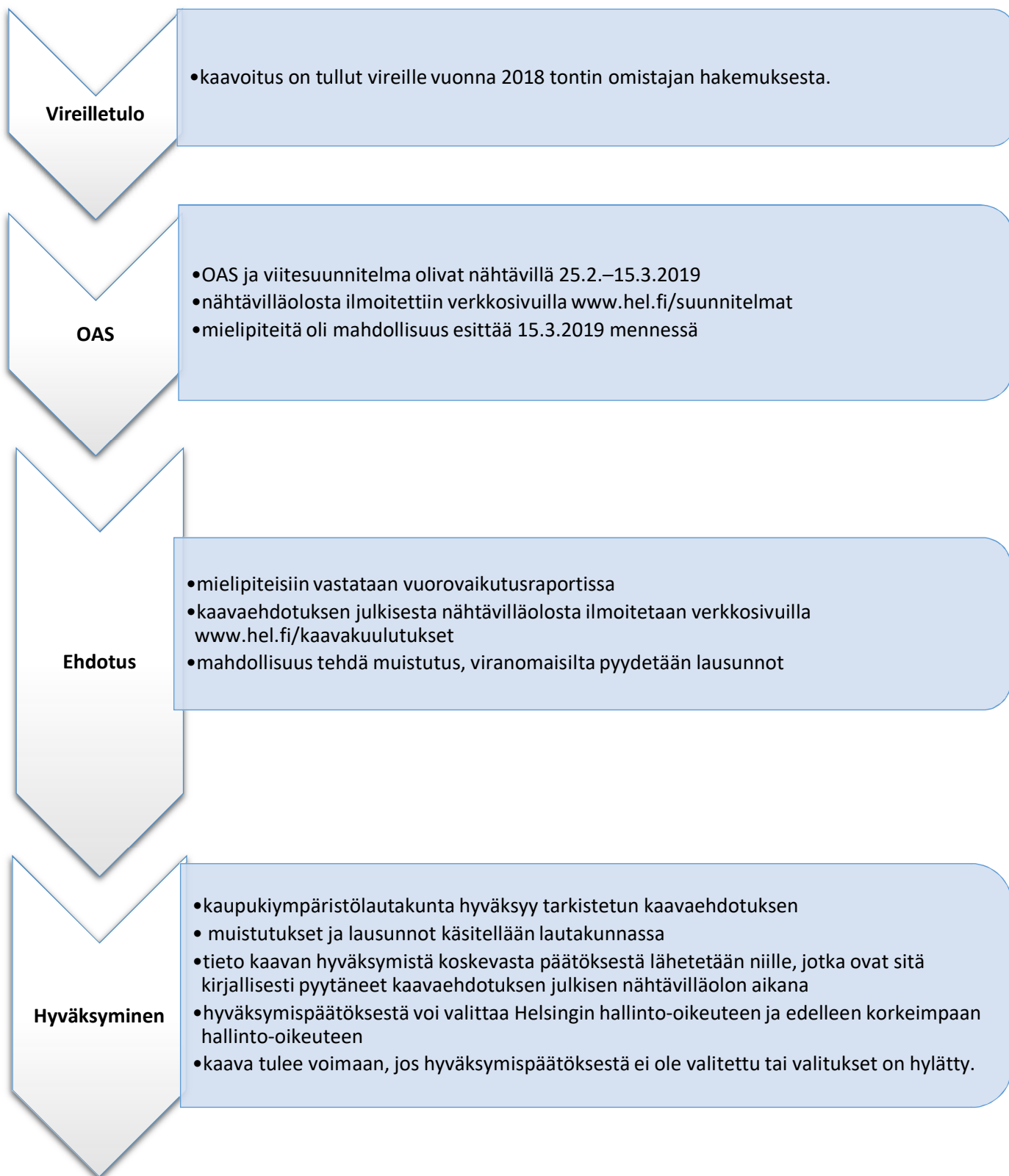
Munkkiniemi, Tiilimäki 22 asemakaavan muutos (nro 12573)

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 nähtävilläolo 18.2.–15.3.2018

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaiset pitävät kannanotoissaan uudisrakentamisen toteuttamista tontilla mahdollisena. Aukiosommitelman säilymisen tutkimista suositellaan. Uudisrakentamisen ympäristönsä sopivaa arkkitehtonista laatua on edelleen ohjattava kaavamääräyksiin. Rakentaminen laajennetulle tontille tulisi toteuttaa Tiilimäen arvokasta rakennuskantaa ja kaupunkikuvaa kunnioittaen ja alisteisesti suhteessa nykyiseen suojeltuun rakennukseen. Laajennusosa ei saa haitata valonkiertoa Alvar Aallon entisessä ateljeerakennuksessa. Suojellun rakennuksen julkisivun säilymisen kannalta laajennuksen suunniteltu suuntautuminen on oikea.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä rakennusalojen sijoittumisella sekä kaavamääräyksiin.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, jolla ei ollut huomautettavaa.
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo
- Museovirasto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kannanotot on otettu huomioon kaavatyössä määräyksiin julkisivu- ja kattomateriaaleista ja -muodoista, rakentamisen enimmäiskorkeudesta sekä uudisrakentamisen sijoituksesta suhteessa Tiilimäkeen. Rakennusaloilla ohjataan myös, että uudisrakentaminen jakautuu tasaisesti tontille ja sopeutuu ympäristöön.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinrakennuksen suojelumääräys säilyy. Laajennus tulee toteuttaa yksikerroksisena pihan puolelle. Rakentaminen sovitetaan olevaan rakennukseen määräyksillä, jotka koskevat mm. julkisivumateriaaleja ja vesikattoa. Tiilimäen puoleinen suojellun rakennuksen julkisivu ja piha-alue säilytetään koskemattomana. Varjostusvaikutus Alvar Aallon ateljeerakennukseen on tutkittu. Laajennusosa varjostaa ateljeerakennuksen toisen kerroksen toimistotiloja ilta-päivän tai illan myöhäisinä tunteina sulkemisajan jälkeen matalan aurinkukulman vuodenaikoina.

Symmetrisen aukiosommitelman säilymisestä luovutaan. Nuottapolun ja Tiilimäen kulmaus ei nykyisellään vastaa Eliel Saarisen suunnitelmia ja

sen hyödyntäminen täydennysrakennusmaana nähdään Helsingin kaupunkistrategian mukaisena. Kaavamääräyksillä varmistetaan, ettei uudisrakennus peitä suojeltua rakennusta jalankulkijan näkymistä ja että katujen rajaama kulmaus näyttäytyy edelleen vehreänä.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat sellaisiin kaupunkikuvallisiin sekä asemakaava- ja kulttuurihistoriallisiin seikkoihin, joihin tontin laajentaminen ja suunniteltu uudisrakentaminen vaikuttavat. Nykyisen rakennuksen laajentamisen vaikutus suojeluarvoihin haluttiin selvitetävän. Uudisrakentamisen toivottiin toteutuvan ilman tontin laajentamista. Tonttiin liitettävän katualueen kasvillisuuden vähenemisen nähtiin heikentävän alueen biodiversiteettia. Kahden mielipiteen liitteenä oli lähes sama ehdotus vaihtoehdoista uudisrakentamisen, istutusten ja tonttiliittymän sijoittumisesta. Toisessa mielipiteen liitteessä ehdotettiin myös pysäköinnin järjestämistä Tiilimäen puolelle pihaa. Mielipiteistä yhdessä pyydettiin tutkimaan varjostusvaikutusta Alvar Aallon ateljeerakennukseen.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Kaupunkikuva kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella

Asemakaavamuutoksella edistetään Helsingin kaupunkistrategian mukaista täydennysrakentamista. Täydennysrakentaminen sovitetaan arvokkaaseen ja historiallisesti kerrokselliseen rakennuskantaan määräyksillä, jotka koskevat uudisrakentamisen tapaa ja materiaaleja. Rakennusten suurin sallittu korkeusluku on kaksi. Suojeltu asuinrakennus säilyy tärkeissä katunäkymissä, kun uudisrakentaminen toteutuu osittain yksikerroksisena. Rakennukset ohjataan sijoittumaan sellaiselle etäisyydelle Tiilimäen katulinjauksesta, etteivät ne hallitse katukuvaa. Suojellun rakennuksen Tiilimäelle suuntautuva julkisivu hoidettuine etupihan kasvillisuusalueineen säilyy ehjänä. Viitesuunnitelma sisältää 3D –massoitteluluonnoksen rakennuksista katunäkymissä sekä katujulkisivuhahmotelmat.

Varjostusvaikutus Alvar Aallon entiseen ateljeerakennukseen on tutkittu. Kaavaehdotuksessa laajennusosa on yksikerroksinen. Matalana laajennuksen varjo ulottuu matalan auringon kulman vuodenaikoina vasta myöhäisinä iltapäivän tai illan tunteina. Varjostusta eri vuodenaikoina on havainnollistettu kuvin, jotka ovat kaavaehdotuksen liitteenä.

Tontin uuden piha-alueen istutuksia säilytetään tai uudistetaan. Alueella tulee olla puita ja pensaita. Tiilimäen ja Nuottapolun kulmauksen

saa rajata istutuksilla ja korkeintaan 30 cm korkealla rajauksella katualueesta, jolloin se näyttäytyy edelleen vehreänä kohtana katunäkymissä.

Uudisrakennuksen pihan autopysäköinti ei hallitse näkymiä, kun asuntokohtaisia autopaikkoja sijaitsee myös rakennuksessa. Uusi tonttiliittymä sijoitetaan Nuottapolulle mahdollisimman lähelle rakennusta. Silloin ajamiseen käytetty ala pysyy tontilla suppeana ja istutettavaksi määrättävä ala mahdollisimman laajana. Tonttiliittymän leveyttä rajoitetaan. Katujen rajaamaan kulmaukseen ei saa sijoittaa uuden tontin kulkuhyteyttä tai autopaikkoja.

Asemakaavahistoria ja suojelu

Asemakaavamuutoksen myötä Eliel Saarisen asemakaavahistoriallisesta symmetrisestä aukiosommitelmasta luovutaan, kun katualueen osa liitetään tonttiin. Aukio on toteutunut vain linjauksena kiinteistö- ja katuverkostossa. Sen käytölle ei ole tällä hetkellä toiminnallisia tavoitteita. Tila hahmottuu näkymissä villiintyneen puutarha- ja luonnonkasvillisuuden valtaamana kulmauksena muuten huolitellussa huvilapihaympäristössä. Asemakaavamääräyksillä varmistetaan vehreys sillä entisen aukion osalla, johon ei osoiteta rakentamista.

Tontin kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan asuinrakennuksen suojelumääräys pysyy voimassa ja julkisivu koskemattomana Tiilimäen suuntaan. Laajennus sijoitetaan pihan puolelle ja se sovitetaan julkisivu- ja kattomateriaaleiltaan sekä koroiltaan nykyiseen rakennukseen.

Kaupunkiluonnon monilajisuuden säilyminen

Uudisrakentamisen myötä kasvillisuuspinna-ala vähenee. Uudisrakennus ei sijoitu kokonaan entiselle katualueen osalle, jolla kasvaa puutarhakaupunginosan biodiversiteettia rikastuttavaa lajistoa, kuten pähkinäpensaita. Asemakaavamuutoksessa Tiilimäen ja Nuottapolun rajaama kulmaus, n. 100 m² alue, on istutettava tai luonnontilassa hoidettava. Määräykset sallivat tontin erottamisen kadusta vain istutuksin, joihin voi liittyä matala luonnonkivinen rajaus. Alueelle ei osoiteta liikennöintiä ja sen kasvillisuutta on mahdollista paitsi säilyttää, myös istutuksin rikastuttaa.

Täydennysrakentaminen nykyiselle tonttialueelle (vrt. mielipiteiden vaihtoehtoluonnokset)

Asemakaavamuutos on käynnistynyt tontin omistajan hakemuksesta. Täydennysrakentaminen on Helsingin kaupunkistrategian yksi tavoite.

Tiilimäki 22 asemakaavamuutoksen yhteydessä on nähty mahdolliseksi nostaa tonttitehokkuus vastaamaan naapuritonttien tehokkuuksia.

Asemakaavamuutokseen ryhtymistä edelsi tontin täydennysrakentamisen tutkiminen. Nuottapolun linjausta myötäilevä rakennus näyttäytyi eheän kokonaisuuden kannalta hyvältä ratkaisulta. Nuottapolun korkeuseroista johtuen Nuottapolku 3 vastaisen rajan läheisyyteen rakentaminen edellyttäisi korkeaa sokkeliä ja hankaloittaisi tonttiliittymän järjestämistä.

Tontin omistaja on asemakaavamuutoshakemuksessa ilmoittanut halukkuutensa lunastaa rakennusoikeudella nykyisen katualueen osan Nuottapolun ja Tiilimäen kulmauksessa. Alue näyttäytyi olosuhteiltaan luontevana täydennysrakennuspaikkana. Uudisrakentamiselle on asemakaavamuutoksessa varattu kasvavaa tonttitehokkuutta vastaavat rakennusalat ja sopivat sijainnit. Käytettävissä olevan rakennusoikeuden jakamisella uudis- ja laajennusosan välillä on, paitsi huomioitu rakentamisen tasapainoinen jakautuminen tontilla, myös ennakoitu mahdollinen tontin jakaminen tulevaisuudessa. Tämä on yksi peruste myös sille, että tontille on suunniteltu kaksi tonttiliittymää.

Uudisrakennukselle osoitetun rakennusalan etäisyys Tiilimäestä vastaa Tiilimäen nykyisen rakennuskannan etäisyyksiä. Katujen rajaama kulmaus on kaavamuutoksessa tonttialuetta, joka istutetaan tai hoidetaan luonnontilaisena. Kulmaukseen ei osoiteta liikennöintiä.
