

Helsinki

Kaavanumero 13007

Vuorovaikutusraportti

Vanhanlinnankuja 1 ja 2



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2016-011497
Projektinumero 0000092
ProjectWise-numero 0750_26

Vuorovaikutusraportti

Asemakaavan vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavaratkaisun valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä. Vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Päiväty: 3.11.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esilläolo (AKL/MRL 63 §): 3.10.2022–28.10.2022

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 3.11.2025–2.12.2025

Kannen kuva: Näkymä Vanhanlinnantieltä uusia rakennuksia vasten. Kuva: LUO arkkitehdit

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineiston esilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineisto oli esillä 3.10.2022–28.10.2022. Lisäksi järjestettiin:

- Verkkoasukastilaisuus 6.10.2022

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 15 kpl.

Vastineet OAS-aineistoa koskeviin mielipiteisiin

Vastineet mielipiteisiin on laadittu aihepiireittäin.

Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

Valtaosassa mielipiteitä otettiin kantaa suunniteltuun rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Osa piti viitemateriaalin esitystä epäsopivana ja osa sopivana ympäristöönsä.

Kehä I:n varrella olevien rakennusten toivottiin olevan kaupunkikuvalliselta ilmeeltään korkeatasoisia. Asuinkerrostalojen toivottiin ottavan enemmän vaikutteita olemassa olevasta rakennuskannasta.

Viitesuunnitelman rakennusten väliin muodostuneista piha-alueista tuli keskenään ristiriitaisia mielipiteitä. Osassa mielipiteistä pidettiin talojen välien piha-alueista ja osassa ne koettiin epäviihtyisinä. Osassa mielipiteitä toivottiin, että alueen väljyys ja vehreys tulisi säilyttää. Alueelle toivottiin korkeaa viherkerointia.

Lisärakentamisen tarve mielipiteiden perusteella ymmärrettiin yleisesti hyvin, mutta rakentamisen tehokkuus sekä rakennusten sijainti ja koko herättivät eräviä mielipiteitä. Rakentamisen tehokkuutta pidettiin suuressa osassa mielipiteitä liian korkeana.

Mielipiteissä tuotiin esiin huolta suunnitelmien rakennusten aiheuttamasta varjostusvaikutuksesta ja näkymien rajautumisesta yleisesti. Erityisesti esille nousi D-talo (myöh. Talo E), jonka katsottiin varjostavan liiallisesti Kuusistonlinnantie 1:n rakennusta sekä estävän näkymiä. Mielipiteissä ehdotettiin, että D-taloa tulisi madaltaa ja rakentamista tulisi sijoittaa enemmän korttelin länsiosaan, lähemmäs Kehä I:tä.

Yleiskaavassa alue on pääosin C1-aluetta, jolla rakentamisen tehokkuus on nykyistä korkeampaa. Kaavahankkeen tavoitteita ovat muun muassa asuntotutannon kasvun nopeuttaminen AM-ohjelman mukaisesti, asumiskustannusten nousun hillintä, tasapainoisten kaupunginosien luominen ja asumistiheyden nousu alueella. Kaavahankkeen viitesuunnittelussa uudet rakennukset on sijoitettu olemassa oleva kaupunkirakenne huomioiden yleiskaavan ja alueelle laadittujen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Piha-alueita rajaamalla parannetaan merkittävästi oleskelualueiden olosuhteita verrattuna nykytilanteeseen, jossa meluarvot ylittyvät. Kaavaehdotusvaiheessa pihasuunnitelmaa on tarkennettu täyttämään korttelikohtaisen viherkertoimen raja-arvo. Viherkertoimen myötä uudisrakennusten tontit rakentuvat vehreiksi. Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota siihen, että viihtyisien leikki- ja oleskelualueiden rakentaminen on mahdollista. Kaavamääräyksellä määrätään piha-alueet rakennettaviksi yhteisiksi asuinkerrostalojen korttelialueella. Kaava-alueen koillisosan puistoalueeseen liittyvä puustoinen alueen osa on määrätty säilytettäväksi puustoisena. Alueelle tyypillinen virtaava maisema säilyy korttelin sisäosissa niissä määrin kuin mahdollista.

Uudisrakennusten varjostusvaikutusta on tarkasteltu ja tuloksia esitetty osana viitesuunnitteluaineistoa. Osoitetta Kuusistonlinnantie 1 lähimpänä olevan rakennuksen (ennen D-talo, nyt Talo E) sijoittelua ja mitoitusta on muutettu siten, että sen etäisyys naapurirakennuksesta kasvaa ja varjostusvaikutuksia lievennetään. Uudisrakennuksen korkeus ei ylitä vastapäisen rakennuksen alimpien asuinhuoneistojen lattiatasosta mitattuna rakennusten välistä etäisyyttä (45 asteen valokulma).

Viitesuunnitelman olemassa olevien rakennusten suuntaiset rakennukset (kuten Talo E) toteutetaan korkeampina 7–8-kerroksisina ja asuinkerrostalojen osalta julkisivuiltaan vaaka-aiheisina. Rakennusten ullakotatoteutetaan olemassa olevien kerrostalojen tapaan. Näillä keinoin ne kiinnittyvät paremmin samassa koordinaatistossa olevaan Puotinharjun 1960-luvun rakennuskantaan. Rakentamisen painottaminen korttelin länsiosiin rikkoisi rakennusten kiinnittymistä kerrostalokorttelin 1960-luvun rakennuskantaan, johon suunnitteluratkaisuilla on pyritty tietoisesti tukeutumaan. Tällöin kokonaisuus hahmottuisi kaupunkikuvassa hajanaisempana ja vähemmän selkeänä.

Alueen Vanhanlinnantien suuntaiset 6-kerroksiset asuinkerrostalot ottavat vaikutteita väritykseensä muusta ympäröivästä arkkitehtuurista. Näissä rakennuksissa katot toteutetaan aumakattoisina, harjakattoisina tai vaihtelevin kattomuodoin. Liike-/toimisto- ja pysäköintirakennuksen julkisivuja ohjataan määräämällä ne vaihteleviksi ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiksi ja niihin tulee toteuttaa tilanteesta riippuen rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin sopiva julkisivuvalaistus tai köynnösseinää.

Suunnitteluratkaisuissa on pyritty tasapainottamaan lisärakentamisen tarpeet ja alueen ympäristöön sopeutuminen siten, että kokonaisuus tukee sekä kaupunkikuvallisia tavoitteita että asuinympäristön viihtyisyyttä. Suunnitelmien soveltumista ympäristöönsä on kuvattu lisää kulttuurihistoriallisia arvoja koskevassa vastineessa.

Asuntojakauma

Yhdessä mielipiteessä toivottiin monipuolisuutta asuntoihin, koska mielipiteen mukaan alueelta puuttuvat suuret perheasunnot 5h+k kerrostaloissa.

Vastine

Asuntotyypeistä ja hallintamuodoista sovitaan kaupungin ja vuokralaisen välisessä toteuttamissopimuksessa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuodoista sovitaan maankäyttösopimuksessa. Näissä sopimuksissa ohjataan asuntojen, joissa on vähintään kolme asuinhuonetta, prosentuaalista osuutta. Tätä ohjauskeinoa käyttämällä ei voida määrätä juuri tietynkokoisia asuntoja, vaan tarkempi asuntojakauma jää hankkeeseen ryhtyvän päätettäväksi sopimusten reunaehdot huomioiden. Kaava-alueella sijaitsee olemassa olevassa rakennuksessa mielipiteessä toivotun kokoisia perheasuntoja 14 kpl.

Lintujen turvallisuus

Lintujen turvallisuutta koskien saapui yksi mielipide. Viitesuunnitelman liikeraakennuksen julkisivuratkaisua pidettiin lintujen turvallisuutta parantavana. Mielipiteessä huomautettiin katutasossa olevien liiketilojen ikkunoiden suuruudesta ja paikoittain parvekevyöhykkeillä muodostuvista suurista lasipinta-aloista.

Vastine

Kaavaehdotukseen on lisätty määräys lintujen törmäysriskin minimoimisesta.

Alueen palvelut

Monessa alueen palveluita koskevassa mielipiteessä tuotiin esille, että nykyiselle rauhalliselle asuinalueelle ei tulisi rakentaa uusia liiketiloja. Osassa mielipiteistä uusia liiketiloja toivottiin tälle alueelle lisää. Liiketilojen koettiin aiheuttavan liikehdintää ja melua alueella.

Osa mielipiteistä kohdistui Vanhanlinnantien ja Kuusistonlinnantien kulmaan suunniteltuun liiketilaan. Tähän toivottiin jotakin muuta kuin ravintolatoimintaa tai ainakin, että mahdolliset terassit sijoittuisivat Vanhanlinnantien puolelle.

Vastine

Yleiskaavan C1-alueella rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Asemakaavassa ei määritellä yksittäisen liiketilan tyyppiä ja siksi myös ravintoloiden salliminen kaavamääräyksellä on tarkoituksenmukaista. Asemakaavassa on määrätty, että jokaiseen rakennukseen tulee toteuttaa yksi sellainen liiketila, jossa on rasvanerottelukaivo ja rasvahormi. Vanhanlinnantien varrella rakennusten maantasokerrokset tulee rakentaa pääosin liiketiloiksi. Kaavas suunnittelussa on haluttu varmistaa liiketilojen monipuolisuuden mahdollisuus.

Vanhanlinnantien ja Kuusistonlinnantien kulma on varattu kaavakartassa istutettavaksi alueen osaksi. Mahdolliset terassit tulee siis rakentaa Vanhanlinnantietä kohti.

Puusto

Mielipiteettä tuotiin esiin huoli suuresta koivusta, joka sijaitsee viitesuunnitelman D-talon lähellä (saatu sijainti: 60°12'55.7"N 25°05'19.1"E). Koivua ei tulisi kaataa, koska se tuo iloa alueen asukkaille.

Vastine

Kyseinen koivu sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella tontilla 45078/3. Maise-
makuvallisesti merkittävien puiden kaatamisesta päättää rakennusvalvontavi-
ranomainen.

Kaavahankkeen yhteydessä alueen puusto on kartoitettu, ja tavoitteena on ollut säilyttää mahdollisimman paljon puita rakentamisen edellytykset huomioiden. Mikäli puita joudutaan poistamaan, niiden tilalle on esitetty korvaavaa kasvillisuutta rakennusten sisäpihoille. Lisäksi korttelialueilla noudatetaan Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaista alueellista viherkerrointa, mikä varmistaa viherympäristön säilymisen ja uudistumisen.

Liikenne

Mielipiteessä tuotiin esille huoli tontin 45078/2 lisääntyvästä liikenteestä. Vanhojen parkkipaikkojen poistuessa kaikki liikenne pysäköintilaitokseen kulkisi piha-
han kautta ja liikennettä lisäisi myös tontilla 45078/1 sijaitseva varastorakennus. Näillä olisi toteutuessaan negatiivisia vaikutuksia piha-alueen turvallisuuteen ja asumisviihtyvyyteen. Mielipiteissä myös edellytettiin, ettei huoltoliikennettä, varsinkaan jätehuoltoa, tulisi järjestää Kuusistonlinnantien kautta.

Vastine

Viitesuunnitelman pysäköintirakennukseen voidaan ajaa sekä pohjois- että eteläpuolelta. Suuri osa tontin 45078/2 (Vanhanlinnankuja 1) läpi tapahtuvasta liikenteestä kohdistuu E-F-rakennuksen yhteydessä olevaan maanalaiseen pysäköintipaikoitukseen nykytilanteessakin. Tulevaan pysäköintirakennukseen sijoituu myös olemassa olevien taloyhtiöiden autopaikkoja. Kahdesta suunnasta tapahtuva sisäänajo ei merkittävästi lisää tontin läpi tapahtuvaa liikennettä nykytilaan verrattuna, sillä eteläpuolinen ajoreitti pysäköintitaloon on lyhyempi.

Kaavaehdotusvaiheessa suunnitelmia on muokattu siten, ettei ajoyhteys tontin 45078/2 (kaavassa 45078/7) läpi ole suora. Tällä arvioidaan olevan ajonopeutta hidastava ja sitä kautta turvallisuutta lisäävä vaikutus viitesuunnitelman tilanteeseen verrattuna.

Vanhanlinnankujalla liikenne kasvaa nykytilanteeseen verrattuna. Kuusistonlinnantien kautta kulkee nykytilanteessakin ajoyhteys tontille. Kaavaehdotuksessa ajoyhteys on säilytetty.

Tonttirajat

Mielipiteessä tuotiin esille, että viitesuunnitelman E-rakennus (nykyinen talo F) ja rakennuksen pihaa sijaitsee nykyisellä katualueella. Mielipiteessä ilmaistiin, ettei ole tarkoituksenmukaista että kaupunki hallitse ja ylläpitää osaa taloyhtiön piha-alueesta.

Vastine

Vanhanlinnankujan katualueen ja tontin (entinen 45078/1) välistä rajaa muutetaan kaavaprosessin yhteydessä siten, ettei piha-aluetta jää kaupungin ylläpidettäväksi.

Vuorovaikutus

Mielipiteessä toivottiin ehdotusvaiheeseen läsnä järjestettävää asukastilaisuutta.

Vastine

Tässä kaavahankkeessa ei tulla järjestämään asukastilaisuutta enää ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotus on nähtävillä 3.11.–2.12.2025 ja tällöin on mahdollista jättää muistutus. Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa.

Viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanotot OAS-aineistosta

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yhdyskuntatekniikkaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuinkerrostalojen korttelialueen uudisrakennusten sijoittumista, ulkonäköä ja mitoitusta on tarkennettu sopimaan paremmin alueen olemassa olevaan ja ympäröivään rakennuskantaan.

Vastineet OAS-aineistoa koskeviin viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanottoihin

Vastineet kannanottoihin on laadittu aihepiireittäin.

Yhdyskuntatekniikka

Kannanotossa ilmoitettiin, että aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu Vanhanlinnantien ja Kuusistonlinnantien varteen. Lisäksi Vanhanlinnankujalla sijaitsee vesijohto ja

hulevesiviemäri. Asemakaavan muutos ei edellytä yleisen vesihuollon lisärakentamista. Mahdollisten johtosiirtojen tarve Vanhanlinnankujalla on selvitettävä jatkosuunnittelussa.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Vanhanlinnankujalla sijaitsevien mahdollisten vesi- ja hulevesiviemärien johtosiirtojen tarve selvitetään katurakentamisen ja kortteleiden rakennusten jatkosuunnittelussa.

Kulttuurihistorialliset arvot

Kannanotossa edellytettiin kahden uudisrakennuksen tai rakennusosan poistamista suunnitelmista ja asuinrakennusten runkosyvyiden pitämisessä alueelle ominaisessa 12 metrissä. Erityisesti huomautettiin pysäköintitalon yhteyteen rakennettavasta Talo A:sta, joka kannanoton mukaan vaikuttaa selkeimmin korttelin asumismukavuuteen ja pihasuunnittelun väljyyteen rakennustehokkuuden optimoinnin kautta. Tämän lisäksi talo B:n sommittelua suunnitelmassa pidettiin väkinäisenä ja rakennuksen luoteisosan karsimista edellytettiin. Kannanotossa tuotiin esille alueen suunnitteluperiaatteiden tavoitteita sovittava uudisrakennukset olevaan rakennuskantaan ja kehoitettiin niiden näkökulmien kehittämistä suunnitelmissa.

Vastine

Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti Helsingin kaupunkikehitys perustuu kaupungin ja sen asuinalueiden tasapainoiseen kehitykseen, urbaanin kaupunkirakenteen ja arvokkaan luonnon harkittuun yhteensovittamiseen sekä ensisijaisesti joukkoliikenteeseen nojautuvaan liikennejärjestelmään. Tämän kaavamuutoksen myötä toteutetaan yleiskaavan 2016 ja alueen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti keskustamaista tiivistä täydennysrakentamista tehokkaasti palvelevan joukkoliikenteen äärelle. Suunnittelualue sijaitsee aivan Puotilan metroaseman vieressä ja on osa Itäkeskuksen ja Puotilan metroaseman välille muodostuvaa keskusta-aluetta. Alueelle toteutettava kehämäinen täydennysrakentaminen parantaa piha-alueiden turvallisuutta ympäröivän liikenteen haitoilta.

Kaavavalmistelussa on kiinnitetty huomiota seikkoihin, joilla uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöönsä ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavavalmistelussa rakennuksia on tarkennettu OAS-vaiheen viitesuunnitteluaineistoon verrattuna kerrosluvun, runkosyvyiden, ulkomuodon, ullakkotasojen ja julkisivujen osalta. Rakentamisen tehokkuustavoitteet huomioiden uudisrakentaminen soveltuu hyvin olevaan rakennuskantaan. Tosin muuttaen piha-alueiden luonnetta avoimen julkisesta suljetummaksi ja vaikuttaen rakentamisen myötä asuntojen näkymiin.

Uudisrakentamisen sijoittelussa ja kerrosluvuissa on huomioitu alueella vallitseva koordinaatisto. Olemassa olevien 8-kerroksisten asuinrakennusten (maanpäällinen kellari ja seitsemän asuinrakennusta) suuntaiset uudisrakennukset on tarkennettu 7-8-kerroksisiksi. Muut Vanhanlinnantien suuntaiset asuinrakennukset ovat suunnitelmissa 6-kerroksia. Tällä tavoin uudisrakentaminen kiinnittyy

korttelialueeseen luontevammin.

Olevien rakennusten kanssa samansuuntaista uudisrakennuksia on kaavan jatkosuunnittelussa tarkennettu sopimaan paremmin olevaan rakennuskantaan julkisivujen värin, materiaalien ja vaaka-aiheiden sekä ullakkojen osalta. Näitä rakennuksia koskien kaavaan on lisätty määräys, että niiden julkisivut tulee sovitaa alueella vallitsevaan tyyliin. Kaavavalmistelun edetessä asuinkerrostalokorttelin asuinkerrostalojen rakennussyvyudeksi on tarkennettu 13 metriä, joka on edeltävää suunnitelmaa kapeampi ja lähempänä alueen 1960-luvun rakennuskannan 12 metriä. Pysäköintitalon yhteyteen rakennettava uudisrakennus sopii alueelle muodostuvaan rakeisuuteen sekä korttelialueen korkeampien rakennusten rytmiin. Rakennusten vaihtelevan sijoittumisen vuoksi alueen virtaavan maiseman periaatteet säilyvät mahdollisuuksien rajoissa korttelialueen sisällä. Olevista rakennuksista ja uudisrakennuksista muodostuu pitkiäkin viistonäkymiä, vaikka suorat näkymät muuttuisivatkin.

Alueen 1960-luvun asuinrakennusten suuntaisten uudiskerrostalojen ullakoille on mahdollistettu toteutettavaksi ilmanvaihtokonehuoneita tai muita vain väliaikaiseen oleskeluun tarkoitettuja tiloja. Uudisrakennusten kattomaailma on toteutettava alueella vallitsevaan tapaan. Vanhanlinnantien varrella tiensuuntaisten asuinrakennusten katot on määrätty aumakatoiksi, harjakatoiksi tai vaihteleviksi kattomuodoiksi. Nämä hieman matalammat uudisrakennukset sitovat kaupunkimaisemmaksi muuttuvaa aluetta osaksi alueen muuta rakennuskantaa ja suunniteltua kehitystä. Viereisten kortteleiden kerrostalot ovat lämpimiä maavärejä ja sekä olevasta että Puotilan metroaseman alueen suunnitellusta rakennuskannasta löytyy harjakattoja ja vaihtelevia kattomuotoja.

Alueen uudisrakennukset luovat väistämättä oman kerrostumansa kaupunkikuvaan ja muuttavat alueen luonnetta keskustamaisemmaksi ympäristöksi.

Yhteenvedot OAS-aineistoa koskevista tilaisuuksista

Tilaisuus 6.10.2022

Asukastilaisuudesta ei tehty muistiota. Vanhanlinnankuja 1–2:n hanke esiteltiin verkkoasukastilaisuudessa 6.10.2022. Verkkoasukastilaisuudessa hanketta esitteli silloin hankkeesta vastannut johtava arkkitehti Mikko Näveri. Verkkoasukastilaisuuden tallenne oli nähtävissä kahden viikon ajan Helsingin Kaupunkiympäristön toimialan Youtube-kanavalla ja sai siellä 117 katselukertaa. Kaikki tilaisuudessa keskustellut asiat on nostettu esiin myös kirjallisissa mielipiteissä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 3.11.2025–2.12.2025

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi