

HERTTONIEMEN PUUSEPÄNKADUN KORTTELEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (nro 12366)

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 31.12.2012–21.1.2013

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaluonnos nähtävillä 25.8.–12.9.2014

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 26.2.–1.4.2016

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

Nähtävillääolon jälkeen tehdyt muutokset ja vuorovaikutus

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 31.12.2012–21.1.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, viraston internetsivuilla, Herttoniemen kirjastossa ja Roihuvuoren kirjastossa. Suunnitelmaa koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 10.1.2013.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin yhteiseksi useamman alueen eri hankkeen kanssa. Puusepänkadun kortteleiden kaavamuu-
tos esiteltiin suunnitelmassa osa-alue 2:na. Niinpä suunnitelmasta saatujen viranomaisten kannanotoissa sekä mielipidekirjeissä on sisältöä koskien myös muita osallistumis- ja arviointisuunnitelman osa-alueita. Tämän vuorovaikutusraportin referaatteihin on koottu vain tätä kaavamutosta koskeva kannanottojen ja kirjeiden sisältö.

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle esiteltiin 9.12.2014 asemakaavaehdotus nro 12319, jonka lautakunta 20.1.2015 päätti palauttaa takaisin valmisteluun. Tässä vuorovaikutusraportissa on hyödynnetty kaavaehdotuksen nro 12319 liitteenä ollutta, 9.12.2014 päivättyä vuorovaikutusraporttia.

Viranomaisyhteistyö

Kiinteistöviraston tonttiosasto ilmoittaa, että toimistotilojen mitoituksessa tulisi huomioida alueen vähäinen toimistokysyntä. Kortteleiden suunnittelussa voisi olla mukana rakennusten omistajat ja mahdollisesti alueesta kiinnostuneet toteuttamiskelpoiset hankkeet. Alueella voisi tutkia aluevaihtojen mahdollisuuksia, koska osa nykyisistä tonteista on yksityisomistuksessa.

Kiinteistöviraston tilakeskus ilmoittaa, että tontille 43061/6 ei tällä hetkellä suunnitella opetustilojen vakiinnuttamista vaan opetustilat on suunniteltu siirrettävän Roihupellon teollisuusalueelle.

Rakennusvirasto ilmoittaa, että maankäytön tehostaminen ja tiivistäminen raideliikenteen varressa on kannatettavaa. Asemakaavaa laatiessa tulee kiinnittää erityistä huomiota pysäköintipaikkojen riittävyteen. Parkkipaikat tulee sijoittaa korttelialueelle, ja kadunvarsipysäköinti on ainoastaan täydentävä ratkaisu. Samaten kaavoissa tulee osoittaa riittävät tilavaraukset polkupyörien pysäköinnille.

Kaavatyössä rakennusvirasto pyytää, että kaduille jätetään riittävät tilavaraukset yhdyskuntatekniikkaa ja liikennettä varten, ja että esteettömyyden ohjearvot toteutuvat. Jotta ratkaisut ovat hyvin ylläpidettävissä ympärivuotisesti, on tärkeää kiinnittää huomiota ennen kaikkea katualueiden lumitilaan. Uutta kevyen liikenteen raittia suunniteltaessa pyydetään huomioimaan sen ylläpidettävyys ja työmatkapyöräilyn edellytysten tukeminen.

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto pitää tärkeänä, että alueella noudatetaan kaupunginhallituksen (29.10.2012) hyväksymiä esteettömyyslinjauksia. Erityisesti alueen läpi kulkevien kevyen liikenteen reittien tulisi olla helppoja hahmotettavia, selkeästi muusta liikenteestä rajattuja, turvallisia ja esteettömiä. Kevyen liikenteen reiteillä tulisi erotella jalankulku ja pyöräily. Palvelujen saavutettavuuden vuoksi myös hyvät joukkoliikenneyhteydet alueen palveluihin ovat tärkeitä.

Ympäristökeskus ilmoittaa, että kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää alueen käyttöhistoria ja pilaantuneen maaperän kunnostustarve. Asumisen sijoituksessa ja suunnittelussa tulee huomioida liikenteen melu ja epäpuhtauspäästöt sekä alueen toiminnoista ja niiden liikenteestä aiheutuvat ympäristöhaitat.

Kaupunginmuseo ilmoittaa, että sen näkemyksen mukaan osa-alueeseen 2 (Puusepänkadun korttelit) liittyy rakennussuojelutavoitteita. Puusepänkadun korttelissa sijaitsee mm. entinen SOK:n juurikasvarasto. Näiden kohteiden suojelutavoitteet on otettava huomioon suunnitteluperiaatteita ja asemakaavan suojelumääräyksiä laadittaessa. Kaupunginmuseo esittää, että kaavamuuotosalueen kortteleiden nykyisestä rakennuskannasta tehdään rakennusinventointi ja valokuvadokumentointi.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL pitää hyvänä, että Herttoniemen yritysalueetta kehitetään ja metroasemien läheisyydessä sijaitsevien alueiden käyttöä tehostetaan.

Helsingin seudun ympäristö palvelut -kuntayhtymä HSY ilmoittaa, että, rakennetut vesijohdot ja viemärit tulee huomioida kaavoituksessa ja selvittää johtokuja-aluevarausten tarve. Ilmanlaatu tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Linnanrakentajantielle suunnitellun tunnelin rakentaminen edellyttää huomattavia vesihuollon johtosiirtoja sekä viemäroinnin uudelleen järjestämistä yritysalueella. Tunnelin yleissuunnittelun yhteydessä on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma, jossa vesihuollon johtosiirrot on suunniteltu alustavasti. Ko. yleissuunnitelma tulee ottaa huomioon kaavoituksessa.

Vastine

Viranomaisten ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Asemakaavaosastolle on saapunut kirjeitse 6 mielipidettä (**Mi1–Mi6**) koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

NPF Megahertsi Oy:n (Mi1) näkemyksen mukaan Herttoniemen teollisuus- ja yritysalueen eteläosaa tulisi kaavoittaa tukeutuen Megahertsi-Gigahertsi-korttelin palvelukeskittymään, joka muodostaa tulevan kaupunginosakeskuksen ytimen. Megahertsi-Gigahertsi-korttelin välittömän naapuruston ulkopuolisen vyöhykkeen kortteleihin tulisi mahdollistaa kaupan, asumisen, palveluiden ja muiden vastaavanlaisten työpaikkojen rakentaminen. Näissä kortteleissa painopiste voisi nykyinäymin olla asumisessa.

Herttoniemi-seura (Mi2) kannattaa ajatusta siitä, että yritysalueen eteläosiin voitaisiin kaavoittaa asuntoja. Asuntorakentaminen yritysalueen reunoille mahdollistaisi yhtenäisen rakennusilmeen Linnanrakentajantielle ja Abraham Wetterin tielle. Herttoniemen alueella asuu paljon ikääntyvää väestöä ja asumisen suunnittelussa tulisi huomioida myös palveluasuminen ja senioriasunnot. Seura toivoo, että juurikasasema ja puhelinasema säilytetään kaupunkihistoriallisista syistä.

Vastine

Kaikki muutosalueen tontit tullaan todennäköisesti toteuttamaan yksityisinä rakennushankkeina ja niihin on mahdollista rakentaa asuntoja myös erityisryhmiä varten.

Entinen juuresvarastorakennus suojellaan osittain. Puhelinaseman rakennustaiteelliset arvot ovat merkittäväällä tavalla heikentyneet useiden muutosten ja laajennusten jäljiltä eikä sitä ei ole siten tarvetta suojella. Rakennuksen purkaminen mahdollistaa tontin ja Linnanrakentajantien katujulkisivun tasapainoisen kehittämisen.

Mielipiteen (Mi3) esittäjä esittää Laajasalosta Herttoniemen metroasemalle kulkevaa uutta joukkoliikennereittiä, joka kulkisi Puusepän kortteleiden läpi kevyen liikenteen yhteyden kanssa. Mielipiteen liitteenä on kuva ehdotetusta reitistä.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole vireillä suunnitelmia mielipiteen mukaisen joukkoliikenteen reitin kehittämiseksi. Laajasalon ja Herttoniemen välinen joukkoliikenne on suunniteltu Laajasalontien ja Linnanrakentajantien kautta kulkevaksi. Pääkadulla toteutettuna joukkoliikenteelle voidaan varata sen vaatimat tilat omalle kaistalleen ja häiriöherkyys pienenee. Ehdotuksen mukaisesti pienille tonttikaduille toteutettuna reitti jouduttaisiin pitämään sekaliikenteessä muiden ajoneuvojen kanssa. Tonteille kulkeva liikenne aiheuttaisi joukkoliikenteelle häiriöitä ja liikenteen asumiselle aiheuttamat meluhaitat lisääntyisivät entisestään.

Mielipiteen (Mi4) esittäjä pitää erittäin ilahduttavana, että vanhat teollisuusrakennukset Puusepänkadun ja Kirvesmiehenkadun välillä tutkitaan suojeltaviksi. Matalat rakennukset liittyvät hyvin kartanomaiseman taustaksi. Kartano on ollut laajan avoimen viljelymaiseman osana, ja olisi tärkeätä, ettei näkymiä säilyneestä kartanokeskuksesta pohjoiseen suljettaisi korkeilla rakennuksilla.

Vastine

Rakennusten suojeleminen: ks. mielipiteen Mi2 vastine.

Kaavasuunnitelma tähtää alueen keskustaprofiiliin sopivaan rakentamisen tehokkuuteen ja kaupunkimaisen katujulkisivun luomiseen Linnanrakentajantien varrelle. Uudisrakentaminen toimimaisine osuuksineen luo alueelle uuden ajallisen ja arkkitehtonisen kerrostuman teollisuusalueen, Herttoniemenrannan asuinalueen ja kartanoalueen kerrostumien oheen.

Helsingin Yrittäjät ry ja Itä-Helsingin Yrittäjät ry (Mi5) ilmoittavat, että Herttoniemen yritysalueen sisälle ei saa rakentaa asuntoja. Yritysalueen säilyttäminen yhtenäisenä teollisuusalueena on ehdottoman tärkeää. Yhdistysten mukaan yhtenäinen teollisuusalue lisää yritysten liiketaloudellista kannattavuutta ja yhtenäisen alueen murentuminen vaarantaa työpaikat. Teollisuus- ja asuntoalueiden yhdistämisellä on haittavaikutuksia kuten valvonnan tarpeen lisääntyminen, pysäköintiongelmat, ruuhkat ja meluhaitat asukkaille.

Kiinteistö Oy Puusepänkatu 11 (Mi6) toivoo, että alueen asemakaavan valmistelussa ei lähtökohtaisesti rajattaisi pois asuntorakentamisen mahdollisuutta Puusepänkatu 11 tontilta.

Vastine

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.1.2015 palauttaa aluetta koskevan asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun. Lautakunnan päätöksen mukaisesti Puusepänkatuun, Linnanrakentajantiehen ja Kirvesmiehenkatuun rajautuva kortteli on kokonaisuudessaan suunniteltu asuntorakentamista varten. Uusi asemakaavaehdotus on laadittu yhteistyössä korttelin kaikkien maanomistajien kanssa.

Kaavaehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.11.2015 hyväksymien Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen. Puusepänkatu 11 kiinteistö sijoittuu suunnitteluperiaatteiden keskusta-aluetta koskevassa kartassa alueelle, jota voidaan kehittää työpaikka-toimintoja varten.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhtäältä lisätä asuntorakentamisen mahdollisuuksia erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ja kattavien palveluiden äärellä ja toisaalta kohentaa alueen kaupunkikuvaa ja yleistä imagoa mahdollistamalla toteutukseen johtavien rakennushankkeiden käynnistämisen korttelissa, jota leimaa keskeneräisyys ja rapistuva rakennuskanta.

Asemakaavan muutos vähentää alueelta yritystoimintaa varten kaavoitettua tontti- ja kerrosalavarantoa. Yritystonteista asuintonteiksi muutetut kiinteistöt ovat kuitenkin olleet jo pitkään joko rakentamattomia, vajaasti rakennettuja tai omistajiensa mukaan vajaakäytössä. Alueen ulkoisen ilmeen kohentaminen uudisrakentamisella sekä toiminnallisen rakenteen monipuolistaminen ja elävöittäminen on omiaan kohentamaan alueen yleistä arvostusta ja imagoa, millä saattaa olla positiivinen myös vaikutus nykyiseen ja tulevaan yritystoimintaan.

Asuinrakennusten kivijalkaan on rakennettava monikäyttötiloja, joita voi käyttää mm. liiketiloina.

Yritystoiminnan ja asumisen yhdistämisen haittavaikutukset on arvioitu vähäisiksi. Asuntojen tuottama liikennemäärä on todennäköisesti pienempi kuin voimassa olevan kaavan mukaisten toimintojen tuottamat määrät. Alueella ei ole ympäristöhaittoja tuottavaa teollisuutta.

Asemakaavan valmisteluaineistoa nähtävillä 25.8.–12.9.2014

Asemakaavan havainneaineistoa oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, viraston internetsivuilla ja Herttoniemen kirjastossa. Aineistoa koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 4.9.2014.

Nähtävillä ollut havainneaineisto koski kokonaisuutta, jonka pohjalta laadittiin 9.12.2014 päivätty asemakaavanmuutosehdotus nro 12319. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 20.1.2015 kaavan uudelleen valmisteluun. Tämän vuorovaikutusraportin referaatteihin on koottu vain tämän kaavamuutoksen aluetta koskevien kannanottojen ja kirjeiden sisältö. Tässä vuorovaikutusraportissa on hyödynnetty kaavaehdotuksen nro 12319 liitteenä ollutta, 9.12.2014 päivättyä vuorovaikutusraporttia.

Viranomaisyhteistyö

Rakennusvirasto ilmoittaa, että uusien rakennusten sijoittelussa ja kaualueen mitoituksessa tulee ottaa huomioon auraslumien vaatima tila. Tämän lisäksi lumimassojen väliaikaiseen kasaamiseen vaadittava tila on otettava huomioon sekä muutosalueella että siihen rajautuvilla alueilla. Sorvaajanpuiston ja Asentajanpuiston välissä oleva alue tulee

suunnitella mahdollisimman leveäksi, valoisaksi ja viihtyisäksi viher-
vyöhykkeeksi, joka samalla luontevasti erottaa teollisuus- ja asuinalueen toisistaan.

Vastine

Uudet katualueet on mitoitettu käytettävissä oleva tilan ja normaalien mitoitushjeiden mukaisesti. Käytettävissä olevan vähäisen tilan ja rakentamisen kaupunkimaisten tehokkuustavoitteiden vuoksi Sorvaajanpuiston vehreää ja avointa ilmettä ei ole mahdollista jatkaa kohti länttä. Kirvesmiehenkadulla aurauslunta voi kasata esimerkiksi yhden tai useamman kadun laitaa rakennettavan asiointipysäköintiin tarkoitetun pysäköintipaikan kohdalle. Sorvaajankujan mutkakohdassa on tilaa lumen väliaikaiselle kasaamiselle.

Kaupunginmuseo ilmoittaa, että se on ollut mukana arvioimassa alueen rakennuskantaan mahdollisesti liittyviä suojelutavoitteita.

Kaupunginmuseo pitää entistä SOK:n peruna- ja juurikasvaraston rakennusta suunnittelualueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeisimpänä rakennuksena, joten sen säilyminen tulee jatkosakin turvata. Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunulan alustavassa idealuonnoksessa on tutkittu asuntojen ja ravintolan sijoittamista siipiosaan. Uusien ikkuna-aukkojen avaaminen olisi käyttötarkoituksen muuttumisen myötä tarpeellista. Asunto-osaan rakennusta kohdistuisi suuria muutoksia, jotka ovat nähtävissä myös julkisivuissa ja vesikatossa. Kaupunginmuseo pitää esitetyn kaltaista lähestymistä mahdollisena. Rakennuksen arkkitehtuuri kestänee esitettyjä muutoksia niin, että sen keskeiset ominaispiirteet ja hahmo edelleenkin säilyvät. Kaupunginmuseo esittää, että entisen peruna- ja juuresvaraston suojelutavoitteet otetaan asemakaavan muutoksessa huomioon suojelumerkinnän sisällyksessä.

Entisen peruna- ja juurikasvaraston naapuritontilla, Linnanrakentajantie 8:ssa sijaitsee puhelinkeskus, jonka ensimmäinen vaihe oli arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema vuonna 1941. Se oli arkkitehtuuriltaan laadukas pienimuotoinen kohde. Myöhemmät laajennukset ja muutokset on tehty 1950- ja 70-luvuilla ja niiden myötä kokonaisuuden rakennustaiteelliset arvot ovat merkittäväällä tavalla heikentyneet. Kolmas alueen teollisesta historiasta kertova rakennus on Puusepänkatu 5:n IKAS OY, jonka suunnittelija on Arthur Elg vuonna 1955. Museo ei ole esittänyt

pienimuotoista teollisuusrakentamista edustavalle rakennukselle suoje-
lumerkintää.

Vastine

Kaupunginmuseon ilmoittamat asiat on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Ympäristökeskus ilmoittaa, että suunnitelman mukainen asuntoraken-
tamisen lisääminen lähelle metroasemaa ja muutenkin hyvien joukkoli-
kenneyhteyksien ja palveluiden äärelle on hyvä tavoite. Suunnittelussa
on kuitenkin tarpeen huolellisesti selvittää ja ottaa huomioon liikenteen
melu- ja ilmanlaatuhaitat ja niiden torjuminen. Jatkosuunnittelussa ja
vaikutusten arvioinnissa kannattaa kiinnittää huomiota myös teollisuus-,
varasto- ja toimistorakennustonteilta mahdollisesti aiheutuviin ilmas-
tointilaitteiden meluhaittoihin. Myös Puusepänkadun varrella olevan
huoltoaseman ja pikaravintolan asiointiliikenteen haitat tulee huomioida
asumisen suunnittelussa. Pilaantunutta maaperää on alueella jo osin
kunnostettu. Alueen jatkokunnostustarpeet on tarpeen tuoda esiin
suunnittelun yhteydessä.

Vastine

Liikenteen aiheuttamat ympäristöhaitat on huomioitu kaavaehdotuk-
sessa. Huoltoaseman ja pikaravintolan asiointiliikenteen aiheuttamien
haittojen voidaan arvioida olevan muiden liikenteen vaikutusten ohella
erittäin vähäisiä.

Alueella tehdyillä maastokäynneillä ei ole todettu, että läheisten tonttien
ilmastointilaitteet aiheuttaisivat suunnittelualueelle meluhaittaa. Tämän
vuoksi kaavassa ei ole nähty tarpeelliseksi käynnistää laajoja mittauk-
sia ilmanvaihtolaitteiden melupäästöjen selvittämiseksi ja mallinnusta
melun leviämisen kuvaamiseksi. Aivan suunniteltujen asuntonttien vie-
ressä ei ole nykyisin ilmastointikonehuoneita.

Alueen maaperän pilaantuneisuustutkimuksia on kaavoituksen yhtey-
dessä täydennetty ja niistä tietoja on kaavaselostuksessa ja selvitysrä-
pöteissa. Alueen pilaantuneet maat puhdistetaan uuden käytön edel-
lyttämään tasoon. Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuutta
koskeva määräys.

Helsingin seudun ympäristö palvelut -kuntayhtymä HSY ilmoittaa,
että, korttelin 43057 läpi kulkee yleinen sekavesiviemäri, johon mm.

tontit 43057/5 ja 4 on liitetty ja johon johdetaan korttelialueen pinta-kuivatusvesiä. Ko. viemäri jää suunniteltujen uusien asuintonttien alle ja joudutaan siirtämään tai poistamaan käytöstä. Tonttien viemärointi-järjestelyt tulee ottaa kaavoituksessa huomioon ja sopia mahdollisista muutoksista kiinteistöjen kanssa.

Vastine

HSY:n ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Kiinteistöviraston tilakeskus ilmoittaa, että suunniteltavassa korttelissa, osoitteessa Abraham Wetterin tie 4, sijaitsee tällä hetkellä oppilaitoksena oleva rakennus. Tilakeskus on vuokrannut rakennuksen yksityiseltä omistajalta opetustoimen käyttöön. Rakennuksessa toimii Stadin ammattiopiston tekniikan ja logistiikan toimiala. Opetuskäyttö on määräaikaista ja loppuu, kun toiminnalle saadaan pysyvät tilat muualta. Tilakeskuksella ei ole huomautettavaa suunnitellusta asemakaavan muutoksesta.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Asemakaavaosastolle on saapunut kirjeitse 6 mielipidettä (**Mi7–Mi12**) koskien asemakaavan valmisteluaineistosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Kiinteistöjen Puusepänkatu 3 ja 5 edustaja (Mi7) ilmoittaa, että asemakaavan valmistelun tavoitteena on ilmeisesti ollut toiminnallinen, yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti näyttävä kokonaisuus, mutta tässä ei ole mielestämme onnistuttu. Koska kortteli on kaavan valmisteluaineistossa esitetty asuntopainotteiseksi, tulisi sitä punaista lankaa myös noudattaa koko korttelin laajuudella. Korttelin pohjoisosaan osoitettu TKT-kaavan mukainen rakentaminen heikentää asuinviihtyvyyttä ja lisäksi vähentää oleellisesti uusien rakennettavien asuntojen houkuttelevuutta. Suunnitelmassa oleva raitti on hyvä ajatus, mutta tässä luonnoksessa se jää torsoksi. Mikäli Puusepänkatu 5:n kaavamerkintänä säilyy TKT, emme tule purkamaan olemassa olevia rakennuksia uusien tieltä. Kysyntää kaavan valmisteluaineistossa esitetynkaltaiselle suuralle yksikölle ei yksinkertaisesti tällä hetkellä löydy. Näin ollen myös raitin rakentaminen vesitty.

Mielipiteessä on liitteenä aiemmin kaavan valmistelun aikana esitelty suunnitelma, jonka toivotaan olevan edelleen esillä yhtenä vaihtoehtona.

Vastine

Kaava-alueen rajaus ja käyttötarkoitukset: Ks. mielipiteiden Mi5 ja Mi6 vastine.

Kiinteistö Oy Helsingin Kirvesmiehenkatu 4 (Mi8) pitää hyvänä asuntorakentamisen sijoittamista Herttoniemen alueelle kortteliin, joka sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien läheisyydessä. Pyydämme, että kiinteistömme sisällytetään kaavamuutosalueeseen ja kiinteistölemme osoitetaan tehokasta kaupunkimaista asuntorakentamista. Toteamme kiinteistömme sijaitsevan voimassa olevan yleiskaavan mukaisella keskustatoimintojen alueella.

Valmisteluaineistossa on esitetty välittömästi tonttimme lounaispuolelle 12-kerroksinen rakennus. Emme pidä tonttiamme varjostavan rakennuksen sijoittamista esitettyyn paikkaan mahdollisena, ellei alueelle ole laadittu kokonaissuunnitelmaa, johon sisältyy myös omistamamme tontin alue.

Valmisteluaineistossa on Kirvesmiehenkadun eteläosan varsi muutettu viereistä asuntokorttelia palvelevaksi LPA-alueeksi. Emme pidä hyvänä tilannetta, jossa kadun varren paikkoja muutetaan jonkun kiinteistön yksinomaiseen käyttöön.

Vastine

Kaava-alueen rajaus ja käyttötarkoitukset: Ks. mielipiteiden Mi5 ja Mi6 vastine.

Osa tontin 43081/1 autopaikoista voidaan sijoittaa kadulla oleville LPA-alueille taloudellisesti edullisemmän pysäköintiratkaisun aikaan saamiseksi. Kirvesmiehenkadulle toteutetaan lisäksi uusia yleiseen asiointipysäköintiin tarkoitettuja pysäköintipaikkoja.

Mielipiteen (Mi9) esittäjä ilmoittaa, että kaavaehdotuksen umpikortteli on tiivis mutta valoisa, sekä muodostaa suojaisat ja turvalliset pihat. Ensimmäisen kerroksen liiketilat tuottavat alueelle kovin kaivattua eloisaa katukuvaa sekä työpaikkoja. Kaupunkikuvallisesti rakennusten

vaihteleva korkeus tuottaa mielenkiintoisen ja elävän kaupunkinäköymän eri etäisyyksiltä tarkasteltuna. Taloudellisesti, maan käytön tehokkuuden kannalta, liikenneyhteyksiltään ja asuntopoliittisesti kaava täyttää poikkeuksellisesti kaikki tavoitteet. Lyhyesti sanottuna, tämä on paras täydennyskaava Helsingissä vuosiin. Erinomaista. Toteutuksessa ei tule tinkiä materiaaleista eikä arkkitehtuurista, rakentamisen tulee olla samaa korkeaa tasoa kuin kaava. Olisi esimerkiksi toivottavaa että kerroskorkeus olisi normaalia korkeampi.

Rakentaminen voisi olla vielä hieman tehokkaampaa, mutta tilaisuudessa saadun tiedon mukaan pysäköintipaikkojen rakentamiskustannukset pakottavat rakentamaan vähemmän asuntoja. Tässä yhteydessä olisi syytä käyttää kaupungin uutta hyväksyttyä mallia, jossa voidaan toteuttaa alkuun puolet pysäköintipaikoista käyttäjämaksuilla rahoittaen ja loput maksukyisen kysynnän mukaan. Tämä toteuttaa kaupungin pysäköintipolitiikan käyttäjä maksaa periaatetta, säästää turhilta investoinneilta ja ennen kaikkea mahdollistaa useampien asuntojen rakentamisen.

Valitettavasti umpikorttelin ulkopuolella kaavasta on huomautettavaa. Puusepän kadun kulmassa on jätetty tontti teollisuuskäyttöön, se tulisi myös muuttaa sekoittuneeksi asuin- ja työpaikkakortteliksi, kuten umpikorttelin alue. Tilaisuudessa saadun tiedon mukaan tämä rajausta ennakoi tulevaa yleiskaavaa, joka on tässä suhteessa virheellinen. Herttoniemen tulevaisuus on kaupungin kasvussa, ei peltihallien museoinnissa.

Vastine

Mahdollisesta arkkitehtikilpailun järjestämisestä vastaa tontin toteuttaja. Kaupunkisuunnitteluvirasto kannattaa kilpailun järjestämistä kaupunkikuvassa poikkeuksellisen näkyvästä kohteesta.

Asuintonttien hajautunut omistus ja korttelin perusrakenne tukee huonosti vaiheittain toteutettavaa ja mahdollisesti ajan saatossa laajenevaa pysäköintiratkaisua.

Kaava-alueen rajausta ja käyttötarkoitukset: Ks. mielipiteiden Mi5 ja Mi6 vastine.

Mielipiteen (Mi10) esittäjä ilmoittaa, että tonttitehokkuus voisi olla 2,2...2,4. Herttoniemessä tällaisella paikalla ihmisillä ei ole kovin paljon

autoja, joten normista voisi joustaa. Mutta noin yleisesti hyvää kehitystä, jatkossa 10...20 % lisää tontille ja miksei toisinaan vähän enemmänkin, niin hyvä tulee! Autoille voisi ehkä ajatella kaavoittavansa pysäköintilaitoksen eri tontille, johon voi parkkiyrittäjä rakentaa laitoksen. Näin tulee pysäköinnille oikea hinta ja tulee testattua minkä verran paikoille on tarvetta.

Vastine

Ks. mielipiteen Mi9 vastine.

Herttoniemi-seura (Mi11) ilmoittaa, että se on erittäin tyytyväinen siihen, että tyhjenevää, osin hukkakäytössä olevaa teollisuusaluetta pienennetään ja sinne sijoitetaan asuinkortteleita. Toivomme, että tämä trendi vahvistuu. Suunnitelma on visuaalisesti onnistunut ja miellyttävän vaihteleva. Alueen ja sen ympäristön ilme sekä historialliset piirteet on siinä otettu hyvin huomioon.

Haluaisimme painottaa lasten ja lapsiperheiden ympäristöä ja palveluita suunnittelualueella. Asukastilaisuudessa kävi ilmi, ettei ole mietitty, missä korttelin lapset käyvät ala-astetta ja siten ei ole liioin suunniteltu turvallista koulutietä. Siihen pitäisi nyt paneutua. On myös suuri puute, ettei alueelle ole sijoitettu päiväkotia. Kaikki Herttoniemen päiväkodit ovat tällä hetkellä tupaten täynnä. Kun alueelle tulee satoja uusia asukkaita, tulee sinne myös runsaasti lapsiperheitä. Pihojen leikkipaikat näyttävät varjoisilta. Niiden sijoittumista olisi syytä suunnitella paremmin, sillä lasten leikkipuistot ovat vilkkaasti liikennöityjen pääväylien takana.

Vastine

Asemakaavan yhteydessä suunnitellaan tontin sisäiset yhteydet ja liittyminen ympäristöön. Erityistä huomiota kiinnitetään joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräliikenteen verkostoihin. Suuremman alueen liikenteellisiä parannuksia suunnitellaan jatkuvasti. Herttoniemenrantaan on jo nykyisin liikennevalo-ohjatut suojatiet. Abraham Wetterin tien suuntaan kulkeva raittisyhteys luo hyvän ja turvallisen yhteyden Roihuvuoren suuntaan. Sahaajankadun liittymää on tarkoitus parantaa tämän raittisyhteyden rakentuessa ja Roihuvuorentien ja Abraham Wetterin tien liittymään on kesällä 2014 rakennettu korotettu liittymä parantamaan koululaisten ja tämän raittisyhteyden kadunylitysten turvallisuutta. Kaavavalmistelu yhteydessä on selvitetty, että kaavamuuotos ei aiheuta

tarpeita päiväkotilojen rakentamiseen. Päiväkotilojen lisäämisen tarvetta tullaan tarkastelemaan jatkossa, kun asuntojen kaavoitus alueella jatkuu.

Kantakaupunkimaisuutta lähestyvä rakentamisen tehokkuus ja melulta suojattujen pihojen muodostaminen aiheuttavat väistämättä varjoisuutta. Kaikilta asuintonteilta löytyy kuitenkin eri vuorokauden aikaan aurinkoisia paikkoja, jotka ovat hyvällä pihasuunnittelulla hyödynnettävissä. Asemakaava ei määrää leikkipaikkojen sijaintia.

Mielipiteen (Mi12) esittäjä kiittää siitä, että Herttoniemen metroaseman ympäristön kehittäminen etenee. Periaate on hyvä ja kannatettava. Samoin se, että pyritään vahvasti siihen, että rakennukset muodostavat kadulle seinän - ja että vanhoille rakennuksille löydetään uusiokäyttöä. Juuri näin saadaan aikaan kerrostunutta kaupunkia, josta tulevat sukupolvet kiittävät meitä.

Muutaman toiveen haluaisin silti esittää. Ensinnäkin korttelin tehokkuutta kannattaisi pyrkiä nostamaan vielä nykyisestä. Helsingissä on jäljellä hyvin vähän paikkoja, jotka sijaitsevat paremmassa paikassa kuin tämä. Olisiko mahdollista antaa tuolle korkealle tornille oikeus merkittäväänkin määrään lisäkerroksia? Jos ongelmana on pysäköintinormi, kannattaa hyödyntää kaupungin hyväksymää pysäköintistrategiaa, jonka mukaan puolet paikoista voidaan toteuttaa myöhemmin, vasta kun niille on kustannuksia vastaavaa kysyntää.

Lisäksi kannattaa huomioida se, että voimassaoleva yleiskaava määrittelee myös pohjoisimman tontin keskustatoimintojen alueeksi. Huomiottaen merkittävän asuntopulan Helsingissä ja sen, että kaupunki on luvannut valtiolle nopeuttaa asuntokaavoitusta 25 % vuosittain, on vahvat ja painavat syyt ottaa myös tontti 43057/5 asuntorakentamisen käyttöön.

Lopuksi haluaisin vielä kolmen lapsen isänä toivoa, että nyt tehtävästä korttelista tehtäisiin astetta suljetumpi kuin se nyt on - kytetään rakennukset yhteen siten, että niiden sisäpuolelle muodostuu suojaisia sisäpiha. Syynä tähän toiveeseen on se, että nurkistaan avoimet pihat ovat vanhemmille stressaavia, kun lapsia joutuu vahtimaan paljon tarkemmin.

Suunnitelma vaikuttaa mielestäni selkeältä parannukselta alueen nykytilaan ja on ilo nähdä Herttoniemen muuttuvan askel askeleelta urbaanimpaan suuntaan.

Vastine

Tehokkuus ja pysäköinti: Ks. mielipiteen Mi9 vastine.

Kaava-alueen rajausta ja käyttötarkoitukset: Ks. mielipiteiden Mi5 ja Mi6 vastine.

Umpikorttelirakenteen paikoittainen avaaminen on osa kaupunkikuvalista massoitteluperiaatetta, jolla uusi rakentaminen pyritään sopeuttamaan ympäröivään, rakeisuudeltaan varsin erilaiseen kaupunkiin.

Pihat on mahdollista aidata.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 26.2.–1.4.2016

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 26.2.–1.4.2016.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan ja kaupunginmuseon lausunnot sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotto. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Helen Sähköverkko Oy:llä (15.4.2016) ja ympäristölautakunnalla (5.4.2016) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HSY toteaa (31.3.2016), että korttelin 43081 toteuttaminen edellyttää korttelialueella sijaitsevan sekaviemäriin siirtämistä Sorvaajankujalle. Kirvesmiehenkadun rakennussuunnittelun yhteydessä suunnitellaan Kirvesmiehenkadulle erillinen hulevesiviemäri nykyisen sekavesiviemäriin tilalle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida kustannustehokkaan, turvallisen ja ympäristöystävällisen jätehuollon järjestäminen korttelin asukkaille.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa (12.4.2016) todetaan, että korttelialueiden väliin rakennetaan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu Sorvaajankuja, joka tulee osittain pysäköintihallin päälle. Kaupunki rakentaa kadun ja sen rakenteet, ja kiinteistö vastaa pysäköintihallin ja sen kansirakenteen rakentamisesta. Kansirakenteen tulee kestää katurakenteet ja katualueen käyttökuorma sekä puut ja istutukset. Kansirakenteen suunnittelussa tulee käyttää rakennusviraston ohjetta "Yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjeet" (1.10.2013).

Muita uusia, rakennettavia yleisiä alueita ovat Abraham Wetterin tien, Linnanrakentajantien ja Kirvesmiehenkadun liittymäalueen vieressä oleva pieni katuaukio sekä Kirvesmiehenkadun pysäköintikaista, jalkakäytävä ja puurivi.

Yleisten alueiden toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonalisäveroä arviolta 900 000 euroa ja sekavesiviemärin siirtämisestä arviolta 120 000 euroa.

Pelastuslautakunnan lausunnossa (12.4.2016) todetaan, että kaava-alueen ajojärjestelyissä tulee huomioida, että pelastustoiminta onnettomuuden sattuessa on mahdollista. Palo- ja pelastuskaluston tulee päästä riittävän lähelle rakennusta, jotta palon sammuttaminen ja henkilöiden pelastaminen rakennuksesta on mahdollista. Kaavan tulee mahdollistaa palovesiaseman sijoittaminen Sorvaajankujalla sijaitsevalle (LPA-alueen eteläpuoliselle) keskusaukiolle. Mikäli parvekkeita korvataan lämpimillä, asuinkäyttöön soveltuvilla viherhuoneilla, tulee näiden tilojen kantavat rakenteet ja palo-osastointi toteuttaa muun asunnon kaltaisena.

Kaupunginmuseon lausunnossa (11.4.2016) todetaan, että kaavamuutos merkitsee paikallisesti erittäin suurta kaupunkikuvallista muutosta. Kortteleiden toiminta muuttuu myös oleellisesti, kun pienteollisuus ja yritystoiminta vaihtuvat asumiseksi ja sitä palveleviksi toiminoiksi. Muutos tuo uudenlaisia toimintoja ja elämää alueelle, jolla on pitkä teollisuusalueen historia. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että Herttoniemen teollisuusalueella tulevaisuudessa säilyy myös sinne vaikiintunut pienteollisuus- ja yritystoiminta, mikä tekee alueesta omaleimaisen ja kulttuurihistoriallisesti kiinnostavan.

Helsingin kaupunginmuseon tietoon on tullut kyseisen asemakaavamuutosalueen Puusepänskatu 3:ssa rakentamattomalla kallioalueella

sijaitseva mahdollisesti 1. maailmansodan aikainen, mutta todennäköisemmin 2. maailmansodan aikainen luola. Sitä ei ole huomioitu kaavan varhaisemmissa vaiheissa. Luola ei näy Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä, mutta se esiintyy Sirkku Laineen Helsingin maalinnoituksen sähköisessä aineistossa. Luolan sijainti näkyy kantakartassa. Luolan suuaukko on Puusepänkadun puolella. Kaupunginmuseo katsoo, että kyseinen luola ei estä suunniteltua rakentamista paikalla, mutta se tulee dokumentoida ennen tuhoutumista.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotossa (lausuntopyynnön lisätietoja Ahjo-järjestelmässä) todetaan, että yksityiselle maanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksen johdosta Khn 9.6.2014 (685 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto käy mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin neuvottelut on käyty. Kv:n puolesta ei ole muuta huomauttamista asemakaavaehdotuksesta nro 12366.

Vastine lausuntoihin

Lausuntojen saamisen jälkeen kaavamuutosehdotuksen kaava-alueen rajausta on muutettu. Lausunnoissa esitetyt huomautukset, jotka koskevat muutetun kaavaehdotuksen ulkopuolisia alueita, huomioidaan näitä alueita koskevissa kaavamuutoksissa, joiden laatimista jatketaan myöhemmin erillisenä tai erillisinä kaavaprosesseina.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutosehdotuksen aluerajausta on muutettu julkisen nähtävilläolon jälkeen siten, että kaavamuutos koskee vain tontteja 43057/10 ja 11 sekä osaa tontista 43057/9. Yksityisessä omistuksessa olevien tonttien 43057/4 ja 5 sekä kaupungin omistuksessa olevien tonttien 43057/7 ja 8, 43061/6 ja muiden muutosalueeseen aikaisemmin kuuluneiden kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta suunnittelua ja neuvotteluja jatketaan omana kaavatyönä. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen puhelimitse, sähköpostitse tai kirjeitse.

Muistutus

Muutetusta kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus (Koy Vuorenvarma ja Koy Puusepänkatu 3 / nykyiset tontit 43057/4 ja 5). Muistutuk-

sessä esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. asemakaavan aluerajauksen muutokseen, maankäytösopimusneuvotteluihin sekä neuvotteluissa käsiteltyihin aluejärjestelyihin ja yhdyskuntarakentamisen liittyviin kustannuksiin. Muistutuksessa vaaditaan, että edellä mainittuja tontteja ja erityisesti tonttia 43057/5 ei tule rajata ulos kaavasta, asia tulee palauttaa uuteen valmisteluun ja että prosessi kiinteistöjen velvollisuudesta osallistua kaavoituksessa yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin viedään loppuun viime kädessä kehittämiskorvausmenettelynä.

Muistutuksessa esitetään mm., että kaupungin vaatimukset ovat kaavoitusmonopolin ja julkisen vallan väärinkäyttöä, kaupungin sopimustointa käyttää sille kuulumatonta kaavoituksellista toimivaltaa ja että muutosehdotus on kiinteistöyhtiötä Puusepänkatu 3 (tontti 43057/4) ja erityisesti kiinteistöyhtiötä Vuorenvarma (tontti 43057/5) syrjivä ja aiheuttaa korvattavaa vahinkoa.

Vastine aihepiireittäin:

Kaavaan liittyvässä vuorovaikutusmenettelyssä käsitellään vain asemankaavaratkaisua ja asemakaavaprosessia.

Asemakaavan palautuminen asemakaavoitukseen ja kaavaehdotuksen muutoksen perustelut

Puusepänkadun kortteleiden asemakaavan muutosta nro 12366 ehdotetaan muutettavaksi siten, että se koskee vain Kirvesmiehenkatuun rajoittuvia korttelin 43057 tontteja 10 ja 11 sekä pientä kaupungin hallinnassa olevaa kaistaletta, joka kuuluu tonttiin 9.

Perusteena tälle muutokselle on se, että tonttien 43057/4 ja 5 omistajien eli muistutuksen tehneiden kanssa joudutaan jatkamaan neuvotteluja kaavan sisällöstä ja kaavan toteuttamiseen liittyvistä aluejärjestelyistä. Kaupungin omistamat tontit 43057/7 ja 8 liittyvät kaavaratkaisultaan tonttiin 43057/4, ja ovat siksi rajattu myös tämän kaavan ulkopuolelle. Tontti 43061/6 Kirvesmiehenkadun itäpuolella liittyy kaavallisesti vain uuden Sorvaajankujan raitin linjaamiseen ja on siksi myös tarkoituksenmukaista jättää kaavoituksen seuraaviin vaiheisiin, sillä Sorvaajankujan rakentaminen valmiiksi edellyttää joka tapauksessa kaavamuutosta tonteilla 43057/4 ja 5.

Tontti 43057/10 on mukana supistetussa muutosalueessa, jotta sinne suunniteltua asuntorakennushanketta voidaan edistää edellä lueteltujen, muita alueita koskevan suunnittelun ja neuvottelun jatkuessa. Tontilla 43057/11 ei ole tiedossa kaavamuutoksen mukaista rakennushanketta, mutta tontti on tarkoituksenmukaista ratkaista samassa kaavassa tontin 43057/10 kanssa. Molempien tonttien kaavamuutos ovat mahdollista toteuttaa muista yksityisessä hallinnassa olevista tonteista riippumattomina. Tontin 9 osa on mukana supistetussa muutosalueessa, koska se liittyy tonttia 43057/10 koskevaan rajamuutokseen sekä rakenteilla olevan tontin 43081/1 kulkuyhteyksien toteuttamiseen.

Tonttien 43057/4 ja 5 sekä kaupungin omistuksessa olevien tonttien 43057/7 ja 8, 43061/6 ja muiden muutosalueeseen aikaisemmin kuuluneiden kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta suunnittelua ja neuvotteluja jatketaan omana kaavatyönä. Tavoitteena on, että ehdotus/ehdotukset laaditaan 2.2.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän kaavaehdotuksen pohjalta mahdollisimman vähäisin muutoksin pyrkimyksenä kaavaratkaisu, jolla kaavan aluejärjestelyt voidaan toteuttaa vapaaehtoisin toimenpitein.

Nykyisten tonttien 43057/4 ja 5 käsittely erillään ja mahdollisuus liittää tontti 5 uudelleen rajattuun kaavamuutokseen

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset koskevat käytännössä vain kaavamuutosalueen rajausta. Kuten edellä mainittua, tonttien 43057/4 ja 5 ja muiden alueiden kaavoitusta jatketaan 2.2.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän kaavaehdotuksen pohjalta. 2.2.2016 päivätyn ehdotuksen kaavaratkaisussa tonttien 43057/4 ja 5 autopaikkojen yhteisjärjestelyt perustuvat tonttien omistajan esittämään viitesuunnitelmaan. Osa autopaikoista on lisäksi suunniteltu sijoittuvan kaupungin hallintaan siirtyvän Sorvaajankujan alueen alapuolelle ja kaupungin hallinnassa olevalle ja hieman nykyisten tonttien 4 ja 5 puolelle laajennettavalle LPA-alueelle, koska tonteille sijoittuvan pysäköintilaitoksen koko ei ole riittävä tonttien kokonaisautopaikkatarpeeseen. Tonttia 5 vastaavan uuden ohjeellisen tontin rakennusoikeuden määrän edellyttämää autopaikoitusta ei ole mahdollista ratkaista uskottavasti ilman tontin 4, Sorvaajankujan alle suunnitellun laitoksen osan sekä kaupungin hallinnassa olevan LPA-alueen osuutta.

2.2.2016 päivätystä ehdotuksesta on osoitettu uusi Sorvaajankujan katualue. Katualue sijoittuu sekä nykyisen tontin 4 että 5 alueelle. Osa

nykyisiä tontteja 4 ja 5 vastaavien uusien tonttien yhteisestä pysäköintilaitoksesta sijoittuu Sorvaajankujan katualueen alapuolelle. Kyseinen laitoksen osa sijoittuu sekä nykyisen tontin 4 että 5 alueelle. Nykyistä tonttia 5 vastaava uusi ohjeellinen tontti ulottuu osittain nykyisen tontin 4 alueelle.

Edellä selostetuista kaavaratkaisuun liittyvistä tekijöistä johtuen tontteja 4 ja 5 ei ole järkevää eikä käytännössä mahdollista käsitellä kaavallisesti erikseen.

Maankäyttösopimusneuvottelut, niihin liittyvät korvausasiat ja kehittämiskorvausmenettelyn aloittaminen

Maankäyttösopimusmenettely on oma prosessinsa kaavoitusprosessin rinnalla ja riippuvainen kaavoituksesta ja kaavan sisällöstä. Tässä vastineessa ei kommentoida tai esitetä huomioita ja yksityiskohtia kahdenvälisistä, kaupungin ja yksityisen maanomistajan välisistä sopimusneuvotteluista.