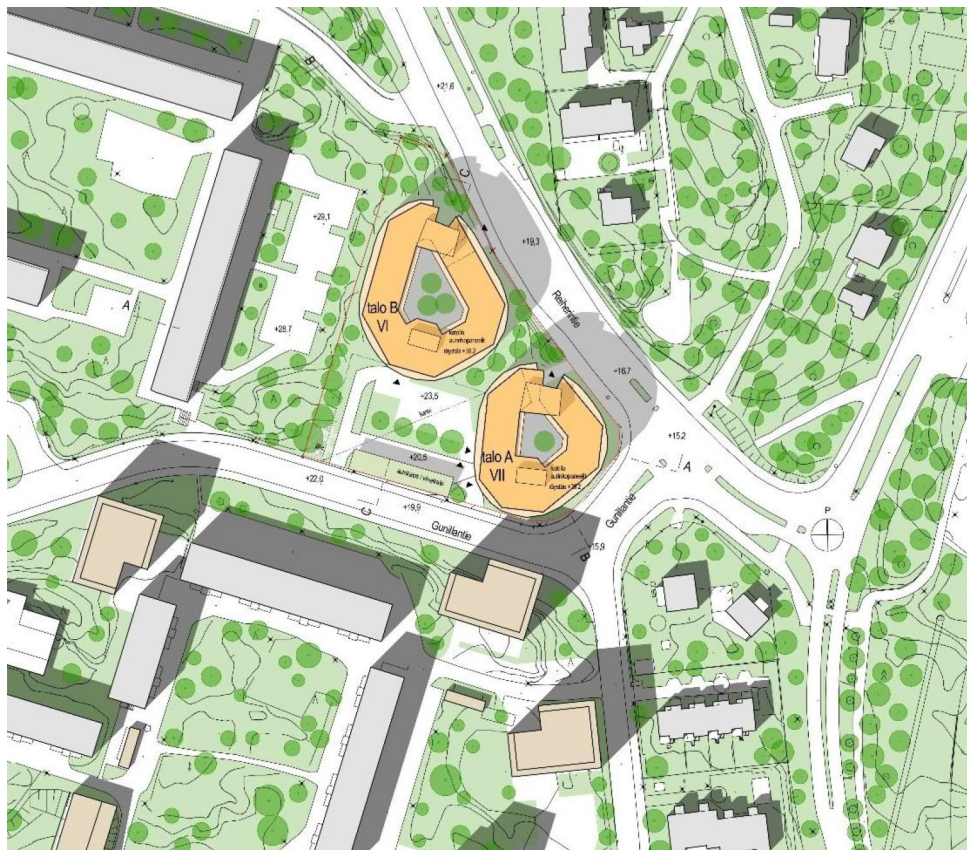


**VUOROVAIKUTUSRAPORTTI**

Gunillantien ja Reiherintien kulman (49. kaupunginosa Laajasalo) asemakaavan muutos (nro 12525)



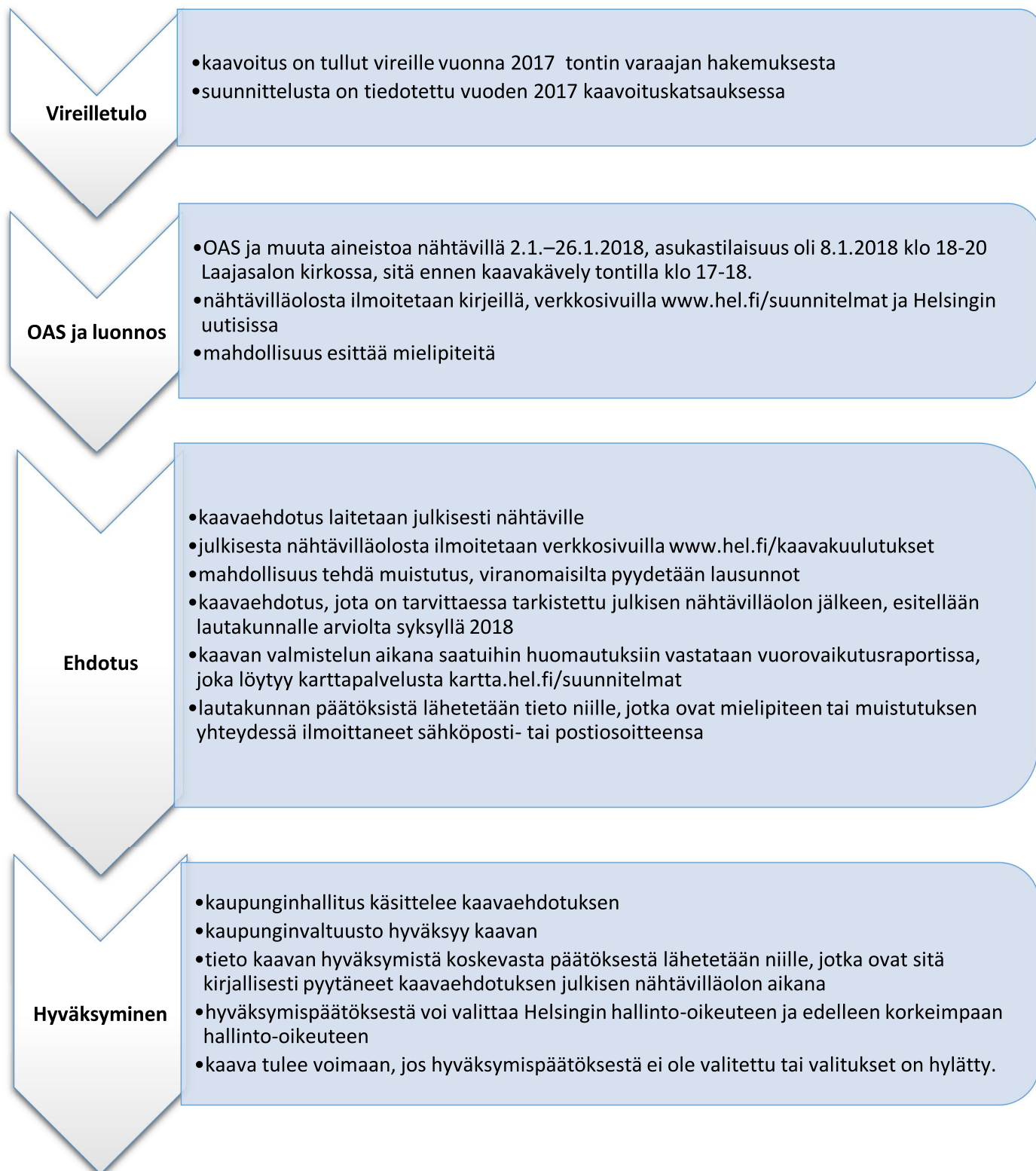
Kuva: Optiplan Oy

**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 sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 2.1.–26.1.2018

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaiskannanottoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin vain seuraavalta

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Kannanotot kohdistuivat HSY:n uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve- ja kustannus selvityksiin sekä vesihuollon putkien ja laitteiden tila-vausten huomioimiseen.

### Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaavan toteuttaminen ei edellytä HSY:n uusien verkostojen rakentamista tai vanhojen verkostojen uudelleen järjestämistä.

### Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat nostettuun rakennusoikeuteen tontilla ja kerrosten lukumäärän kasvattamiseen sekä rakennusmassojen sijaintiin tontilla. Mielipiteet kohdistuivat myös liikennemeluun ja sen heijastevaikutuksiin naapuritonttien suuntaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavakarttaa on muutettu. Rakennusala on siirretty Reiherintieltä poispäin ja katualueen varteen on osoitettu enemmän istutettavaa tontin osaa. Kallioalueita on merkitty säilytettäväksi. Katualueesta ja rakennusten aiheuttamasta heijastemelusta on teetetty meluselvitys.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

### Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

#### Asemakaavamuutoksen lähtökohdista

Mielipiteissä esitettiin, että kaavamuutos ei ole edennyt normaalia suunnittelureittiä ja että se on tuotu arvioitavaksi valittujen rakennuttajien toimesta kilpailutettuna ratkaisuna. Mielipiteissä ihmeteltiin myös, miksei valmisteilla olevan kaavan määräyksiä ole huomioitu rakennuttajien vuonna 2016 järjestämän suunnittelukilpailun voittaneessa ehdotuksessa.

## Vastine

Helsingin kaupunki käynnisti keväällä 2016 ensimmäistä kertaa Kohtuuhintainen kerrostalo -kilpailun, jonka tavoitteena oli löytää uusia ratkaisuja kohtuuhintaiseen asuntorakentamiseen. Kilpailu järjestettiin ilmoittautumis- ja neuvottamennettelyin osana kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa ja sen tuloksena kiinteistölautakunta valitsi toteuttajat Yliskylässä sijaitsevalle Gunillantien ja Reiherintien kulman tontille. Toinen kilpailussa mukana ollut tontti sijaitsi Mellunkylän Kivikossa. Kilpailuun saatiin yhteensä seitsemän hakemusta. Kilpailun voittaja valittiin kaupungin asiantuntijoista muodostuvan työryhmän voimin. Asiantuntijat arvioivat ehdotuksen sopivuutta alueelle. Gunillantien ja Reiherintien kulmatontin toteuttajiksi valittiin Kojamo Oyj (entinen VVO-yhtymä Oyj) ja SSR Uusimaa Oy.

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi Laajasalon Yliskylässä sijaitsevan tontin myymisen Kojamo Oyj:lle. Tontti oli varattu Kohtuuhintainen kerrostalo -kilpailun voittavalle ehdotukselle luovutettavaksi. Koska tontille tulee varausehtojen mukaan rakentaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, se tuli kaupunginhallituksen hyväksymien maanluovutuksen periaatteiden mukaan myydä. Tontille suunniteltu talo A (Kojamo) on vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde ja talo B on Hitas-omistusasunto- tuotantoa.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä oli myös mahdollisuus esittää viite- ja konseptisuunnitelmassa poikkeamia asemakaavasta ja sen määräyksistä, mikäli ne parantavat suunniteltujen hankkeiden kohtuuhintaisuutta, kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, asuntoratkaisuja tai yleisesti hankkeen toteutuskelpoisuutta.

Helsingin kaupunki on painottanut varauksensaajan valinnassa erityisesti rakentamisen kohtuuhintaisuutta sekä hinta-laatusuhdetta parantavia ratkaisuja. SSR Uusimaa Oy ja Kojamo Oyj ovat Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan kaupunginhallitukselle esittämät tontin 49076/6 varauksensaajat ja toteuttajat. Perusteluissaan kaupunginhallituksen nimittämä arviointiryhmä totesi valitusta viite- ja konseptisuunnitelmasta mm. seuraavaa: ”SSR Oy:n ja Kojamo Oy:n suunnitelma on kaupunkikuvallisesti näyttävä ja mieleenpainuva ehdotus. Ulko- ja sisätilojen kokonaisuus on elämyksellinen ja rikas. Suunnitelmassa on paljon asumiseen liittyviä laatutekijöitä ja asukkaille on jätetty valinnanvapautta. Erityisesti näiden ansiosta hinta-laatusuhde nousee korkeaksi. Suunnitelmassa on valoisa tontinosa oleskelupihana lounaiskulmalla. Pieni määrä luonnontilaista piha-aluetta jää myös Reiherintien puoleisiin näkymiin. Julkisivuja voisi jatkossa kehittää ja kadunvarren korkeahkoja tukimuureja ja sokkeleita voi kaupunkikuvalliselta ilmeeltään kehittää. Pysäköinti on esitetty tehokkaana, kaksikerroksisena keskitettyä pysäköintinä. Kerroslukumäärää on kasvatettu niin, ettei kaavan mukainen räystäskorkeus nouse”.

## Voimassa oleva asemakaava

Mielipiteen esittäjät eivät pidä hyväksyttävänä, että lainvoimaista asemakaavaa (2017) muutetaan. Nykyistä kaavaa oli vuorovaikutettu asukkaiden kanssa ja se oli kohtuullistettu sopimaan pienkiinteistöalueen reunarakentamiseen. Uusi rakennushanke pitäisi sovittaa lainvoimaisen asemakaavan mukaiseksi.

## Vastine

Gunillantien ja Reiherintien kulman asemakaavan muutosluonnos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin strategiaohjelman mukaisesti.

Yleiskaavassa 2002 kaava-alue on kerrostalovaltaista aluetta. Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen ja noudattaa osaltaan yleiskaavassa alueelle asetettuja rakentamisen määrän ja mittakaavan tavoitteita.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Helsingin uudessa yleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.10.2016) alue on kokonaisuudessaan asuntovaltaista aluetta A2. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Yleiskaavan toteuttaminen muuttaa Laajasalon rakennettua ympäristöä. Suunnitteleamalla Laajasaloon mahdollisimman monipuolisista rakennuskantaa syntyy alueelle vaihtelevaa kaupunkiympäristöä sekä monimuotoinen väestöpohja.

Syksyllä 2018 asemakaavoituspalvelut totesivat tontille tehdyn ehdotuksen poikkeavan niin paljon voimassa olevasta asemakaavasta, ettei se katsonut hanketta voitavan edistää poikkeamispäätöksellä. Hankkeesta käynnistettiin asemakaavan muutos. Kaavamuutosprosessi siihen liittyvine nähtävilläoloinen on parhaillaan vireillä. Kojamo Oy:n ja SSR Uusimaa Oy:n ehdotus tontin käytöstä poikkeaa asemakaavan mukaisesta mm. suuremmalla rakennusoikeuden määrällä ja rakennusten kaavan mukaista suuremmilla pohjapinta-aloilla. Rakennusten kerrosluku on voimassa olevan kaavan mukaista suurempi, mutta koska pysäköintiä ei ole osoitettu asuinkerrosten alle kuten voimassa olevan kaavan mukaisessa ratkaisussa, rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaiset kerrokset alkavat alemmalla ja saman vesikattokorkeuden alle mahtuu useampia kerroksia. Yksinkertaistettuna ehdotetut rakennukset

ovat paksurunkoisempia ja massiivisempia, mutta eivät voimassa olevan kaavan mukaista korkeampia.

Nähtävilläoloaikana saadun palautteen sekä asiantuntijaharkinnan pohjalta, asemakaavoituspalvelut valmistelevat asemakaavan muutosehdotuksen. Asemakaavoituspalvelun uusien prosessilinjauksien mukaisesti kaavaehdotus tässä tapauksessa laitetaan nähtäville ennen sen viemistä kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn. Nähtävilläolon aikana (30 pv) kaavaehdotuksesta on mahdollisuus jättää muistutus. Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisen 30 pv:n nähtävilläolon jälkeen asemakaavoituspalvelut valmistelee ns. tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Samassa vaiheessa annetaan vastineet sekä saatuihin mielipiteisiin (parhaillaan käynnissä oleva nähtävilläolo) sekä muistutuksiin (MRL:n mukainen nähtävilläolo). Kaupunkiympäristölautakunta voi joko hyväksyä tehdyn asemakaavan muutosehdotuksen vietäväksi edelleen kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi tai palauttaa sen uudelleen valmisteltavaksi. Lopullisen päätöksen asemakaavan muutoksesta eli tontille tulevasta rakentamisesta tekee kaupunginvaltuusto.

### **Rakennusoikeus ja rakennusten korkeus**

Mielipiteen esittäjät eivät hyväksy kaavaluonnoksessa esitettyä rakennusoikeuden nostoa 8 600 k-m<sup>2</sup> :stä 11 250 k-m<sup>2</sup>:iin, eikä kerrosten lukumäärän nostoa viidestä seitsemään kerrokseen. Rakennusten massoja pidetään liian suurina eivätkä ne sovi kyseiselle paikalle. Mielipiteissä huomautetaan myös pientaloalueiden reuna-alueiden kohtuullisesta rakentamisesta. Maksimikerrosmääränä pientaloalueiden vieressä pidetään kolmea kerrosta. Tämä kaavaratkaisu aiheuttaa musertavalla ympäristövaikutuksella pientaloalueen asuttavuuden mielekkyyden kadottamisen. Rakennusten rakennusoikeuksia ja kerroskorkeuksia ehdotetaan alennettavaksi ja suositeltiin niiden porrastamista rinteiden mukaan. Rakennuksia pidettiin tyylikkäänä, mutta matalampana ne sopisivat paremmin maisemaan ja jo rakennettuun ympäristöön.

### **Vastine**

Kaava-alue, joka liittyy Reiherintien lounaispuolen kerrostaloalueeseen, on tarkoituksenmukaista suunnitella kerrostalokortteliksi, jossa maastonmuodot ja korkeuserot voidaan hyödyntää mm. pysäköintiratkaisussa. Lisäksi Kruunusiltojen rakentaminen ja Laajasalon muuttuvat liikenneyhteydet puoltavat rakentamisen volyymin kasvattamista tällä alueella.

Pientaloja on pyritty asemakaavoittamaan Laajasalossa alueille, jossa se on tarkoituksenmukaista. Pientalojen rakentaminen laajassa mitta-kaavassa on ollut asemakaavojen toteuttamiskelpoisuutta ja kerrosala-

tavoitteita tarkasteltaessa haastavaa. Kaavoituksessa on otettu huomioon myös Helsingin asuntotuotantotavoitteet ja kaupunginvaltuuston hyväksymä asumisen ja maankäytön ohjelma. Kaavoittamalla pientaloja ei voida taata tonttimaata Helsingissä tärkeänä pidettyyn tuettuun asuntotuotantoon eikä saavuttaa Helsingin kasvun edellyttämää asuntojen määrää.

Projektisuunnitelmassa on saatu parempi tonttitehokkuus nykyisen kaavan mukaisella räystäskorkeudella. Asuinkerrosten lukumäärä vaihtelee 3–7 välillä. Rakennusten kerrosluku on kaavan mukaista suurempi, mutta koska pysäköintiä ei ole osoitettu asuinkerrosten alle kuten nykyisen kaavan mukaisessa ratkaisussa, rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaiset kerrokset alkavat alemmalla, saman vesikattokorkeuden alle mahtuu useampia kerroksia. Yksinkertaistettuna ehdotetut rakennukset ovat paksurunkoisempia ja massiivisempia, mutta eivät kaavan mukaista korkeampia.

### **Rakennusmassat**

Rakennusten massoja pidetään liian suurina eikä niitä pidetä paikkaan sopivina. Rakennusten pyöreitä muotoja tosin pidetään parempina kuin kulmikkaita betonitaloja. Tontille ehdotettiin myös yhtä rakennusmassaa kahden sijaan.

### **Vastine**

Rakennukset on sijoitettu tontille maaston mukaisesti korkeuserot ja luonnonolosuhteet huomioiden. Pyöreänmuotoinen massoittelu ottaa vaikutteita kalliomaaston ja liikenneväylien muodoista.

Nykyisen kaavan 5 rakennusmassaa pilkkovat tontin osiin, kun sitä vastoin projektisuunnitelman ratkaisun 2 rakennusmassaa vaikuttavat siten, että tontin viher- ja kalliopintaa pystytään hyödyntämään asumismukavuutta ja ympäristöön soveltuvuutta nostavasti. Pyöreät rakennusten muodot parantavat näkymiä niin rakennettaviin asuntoihin kuin katsottaessa naapureista päin. Ainoastaan muutama asunto katsoo suoraan naapuritaloa päin, toisin kuin nykyisen kaavan mukaisessa suunnitelmassa.

### **Rakennusten sijainti**

Rakennuksia ehdotetaan sijoitettavaksi 10–15 metriä Reiherintien reunasta, jotta Reiherintien varteen voidaan sijoittaa puurivi ja katualueelle jää tulevaisuuteen laajennusvaraa.

---

## **Vastine**

Projektisuunnitelmaa on kehitetty tontinluovutuskilpailun jälkeen mm. keventämällä julkisivujen yleisilmettä sokkelien ja tukimuurien poistamisella ja korvaamalla niitä säleköillä ja istutuksilla. Myös julkisivun jäsentelyyn ja samalla ympäristöön sopivuuteen värivalinnoilla tuodaan vaihtoehtoja.

Luonnonmukaista kalliopintaa tontilla pyritään säilyttämään niin paljon kuin mahdollista. Säilytettävästä kalliosta on laadittu kaavamääräys.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen projektisuunnitelmassa ja kaavakartassa talomassoja on siirretty Reiherintieltä tontille päin ja samalla hieman alaspäin Gunillantielle. Näin on saatu lisää tilaa Reiherintien katupoikkileikkaukseen ja vähennetty mahdollisen julkisivujen aiheuttaman heijastuksen meluvaikutusta.

## **Liikenne**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli kerrottu uudessa yleiskaavassa alueen olevan asuntovaltaista aluetta, jota sivuaa varaus pikaraitiotielle. Alueella on uuden yleiskaavan mukaan raideliikenteen yhteystarve. Mielipiteen esittäjät haluavat selvityksen, mitä tarkoittavat uuden yleiskaavan maininnat raideliikenteestä sekä miten kasvavat liikennetarpeet ratkaistaan tulevaisuudessa Reiherintiellä. Alueen liikennesuunnitelmista halutaan uutta tietoa.

## **Vastine**

Yleiskaavassa on raideliikenteen yhteystarve -merkintä, joka alkaa Koirasaarentieltä ja kaartaa osoittamaan Laajasalontien suuntaisesti kohti etelää. Yhteys voidaan yleiskaavan mukaan toteuttaa pikaraitiotienä, metrona tai rautatienä. Varauksen tarkentaminen edellyttää maankäytön ja liikenteen selvityksiä. Yleiskaavan suunnitteluun liittyvissä arvioissa varaus on ajateltu sijoittuvan kalliotunneliin Koirasaarentieltä alkaen, mikäli kyseessä olisi pikaraitiotie. Muilla yleiskaavan tarkoittamilla raideliikennemuodoilla toteutettuna koko yhteys pitää suunnitella lähtökohdista alkaen uudelleen, koska Kruunusillat-hankkeen mukainen raitiotiejärjestelmä ei ole näiden kanssa yhteensopiva. Pikaraitiotie voi liittyä Kruunusillat-hankkeen rataan. Yleiskaava viittaa Laajasalon eteläpuolelle mahdollisesti sijoittuviin merkittäviin maankäytön muutoksiin. Tällaisia ei kuitenkaan aktiivisesti suunnitella, eikä niitä ole näköpiirissä. Tämä kyseinen asemakaavahanke ei toteutuessaan lisää merkittävästi liikennettä lähialueella. On tietenkin mahdollista, että kaupunki muulla tavoin parantaa joukkoliikenteen ja muun liikenteen olosuhteita lähialueilla.



## **Melu**

Liikennemelun voimistumisesta Reiherintiellä ja projektisuunnitelman mukaisten rakennusten aiheuttamasta melutason noususta oltiin huolestuneita. Tästä syystä toivottiin selvityksiä suunniteltujen rakennusten vaikutuksista liikennemeluun ja varsinkin sen heijastuminen korttelin 49069 tonteille. Kaavassa esitetyjä uusia rakennuksia haluttiin siirrettäväksi kauemmaksi tiestä ja julkisivuihin ehdotettiin asennettavaksi melusieppoja. Mielenpitoessa oltiin huolestuneita, miten ja kuka vastaa vastapäisen korttelin 49069 talojen melusuojauksesta, jos tilanne on asukkaista riippumatta muuttumassa.

## **Vastine**

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu liikennemeluselvytys, jossa on melumallinnuksen avulla selvitetty tulevien rakennusten heijastusvaikutus olemassa olevin asuinrakennuksiin. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Meluselvityksen perusteella voidaan todeta, ettei kaavaratkaisun mukainen uusi rakentaminen merkittävästi heijasta liikennemelua kaava-alueen ympärillä sijaitseville asuinalueille. Keskiäänitason kasvu on suurimmillaankin vain 0,1 dB. Selvityksen mukaan uusien rakennusten kaarevat pinnat hajottavat äänen eri suuntiin eikä kadun välittömässä läheisyydessä ole pitkää yhtenäistä pintaa, joka voisi heijastaa ääntä olemassa olevan asutuksen luokse. Kaava-alueen luoteispuolelle uudet rakennusmassat toimivat meluesteenä eli niillä on melulta suojaava vaikutus. Asemakaavaehdotuksen mukaisen maankäytön toteuttaminen ei merkittävästi vaikuta korttelin 49069 melutasoihin.

## **Projektisuunnitelma-aineisto**

Mielipiteen mukaan projektisuunnitelma ei anna totuudenmukaista kuvaa päättäjille. Projektisuunnitelmassa kerrotaan Gunillantien ja Reiherintien kulman pohjois- ja itäpuolen hajanaisesta pientaloasutuksen alueesta, kun se mielipiteen kirjoittajan mukaan on tiiviisti rakennettua aluetta. Projektisuunnitelman julkisivukuvissa esitettyä taustalla olevaa metsää ei ole olemassa ja kuvat antavat päättäjille virheellistä tietoa ympäristöstä. Suunnitteluaineistoon tulisi lisätä kuvia, jotka on otettu vastapäätä korttelia 49069.

## **Vastine**

Mielipiteet on huomioitu siten, että projektisuunnitelman tekstiä ja julkisivukuvia on muutettu ympäristön suhteen totuudenmukaiseksi. Korttelia 49069 vastapäätä olevista rakennuksista on projektisuunnitelmassa esitetty sekä julkisivu- että mallinnoskuvia.

## Rakennustyöhaitat

Mielipiteissä esitettiin huoli mahdollisista tulevista rakennustyöhaitoista, jota suunnitellut laajat kalliroleikkaukset ja räjäytykset tuovat asukkaille ja heidän rakennuksilleen. Mielipiteen esittäjä haluaa tietää, miten nämä melu- ja värinä Haitat minimoidaan.

## Vastine

Rakennustyön aiheuttamiin mahdollisiin haittoihin otetaan kantaa rakennuttajan puolesta rakentamisen aloituksen yhteydessä.

Rakennuttajan mukaan kallionlouhinnassa noudatetaan suurta huolellisuutta, naapuritalojen katselmuksat tehdään ennen ja jälkeen louhintaa ja rakennuttaja vastaa mahdollisista vaurioista.

## Yhteenveto asukastilaisuudesta 8.1.2018

Nähtävilläoloaikaan 2.1.–26.1.2018 pidettiin asukastilaisuus 8.1.2018 klo 18-20 Laajasalon kirkossa, sitä ennen järjestettiin kaavakävely tontilla klo 17-18. Asukkaita oli saapunut tontille ilmaisemaan huolensa suunnitelmista. Eniten keskustelua herätti suunniteltujen rakennusten koko, rakennusoikeuden lisääminen, kerroslukujen määrän korotus sekä liikenteen meluhaitat. Kaavahanke esiteltiin Laajasalon kirkon asukastilaisuudessa, mutta siellä hankkeesta ei nousut keskustelua. Kaavan valmistelija oli esittelemässä kaavaa myös Utta Itä-Helsinkiä - tapahtumassa 18.4.2018 sekä Laajasalopäivillä 26.5.2018.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.9. - 22.10.2018

## Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavamuutoksen vuorovaikutukseen ja asukkaiden osallistamiseen. Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat myös kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen kokoon ja sijaintiin sekä sen aiheuttamaan heijastemeluun. Myös hanketta ajavia toimijoita arvosteltiin. Muistutuksessa otettiin kantaa myös kaava-alueen ulkopuolisiin muiden kaavahankkeiden liikenneasioihin.

## Vastineet aihepiireittäin

**Kaavamuutos on palautettava uudelleen valmisteluun, jossa kerroskorkeutta pudotetaan molemmissa rakennuksissa viiteen ja metreissä 15 metriin katutasolta mitattuna.**

Rakennusoikeuden mukainen rakennusmassa ja asuntoneliöt pitäisi olla saman suuruiset kuin lainvoimaisessa asemakaavassa. Esitettiin myös, että talojen korkeudesta annettuihin mielipiteisiin ei ole reagoitu mielipiteessä annettujen ehdotusten mukaisesti. Kerrosmäärää ei ole muutettu eikä asuinkerrosneliöitä lainvoimaisen asemakaavan (2017) tasolle. Muistutusten laatijat eivät edelleenkään pidä hyväksyttävänä, että lainvoimaista asemakaavaa (2017) muutetaan. Rakennusten rakennusoikeutta ja kerroskorkeuksia ehdotetaan alennettavaksi viiteen ja suositellaan niiden harjakorkeuksien porrastamista rinteeseen enintään 15 metrin korkeuteen.

### **Vastine**

2017 voimaan tulleen kaavan jälkeen kaupungin strategiaa on muutettu ja Helsingin yleiskaava (2016) on tullut voimaan.

Kaupungin strategian mukaan Helsinki panostaa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja huolehtii asuntotuotannon edellytyksistä. Kuten selostuksessa on todettu, asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintaista ja laadukasta asuntorakentamista. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten että, täydennysrakentamista sekä uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja edistetään ja kaavoitetaan kohtuuhintaisia asuntotontteja.

Valtuuston hyväksymässä uudessa yleiskaavassa (2016) kaavamuu-  
tosalue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A2, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Laajasalon ratikkakorttelin asemakaavan muutosta on laadittu uuden yleiskaavan pohjalta. Suunnittelualueen pinta-ala on 6 400 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus tähän suhteutettuna on kaavanmukainen tehokkuusluku  $e=1,75$ . Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Alueen asemakaavan on lähdetty muuttamaan, koska tontista järjestetyn Kohtuuhintainen kerrostalo-kilpailun pohjalta alueelle on suunnitella hanke, joka poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-  
valmistelun aikana kilpailuhanketta on kehitetty paremmin alueelle sopivaksi. Kaavaehdotus mahdollistaa voimassa olevaa kaavaa tehokkaamman rakentamisen, mutta rakentamisen korkeus ei ole noussut. Asemakaavan muutosehdotus perustuu uuden tyyppiseen ympyränmuotoiseen asuinkerrostaloon, jossa asuntoihin kuljetaan rakennuksen sisäpihan puolella olevan luhtikäytävän kautta. Asunnoista muodostuu viipaleen muotoisia ja maisemaan avautuvia. Epätavallinen talotyyppi on mahdollistanut syvärunkoisen tehokkaan asuinkerrostalon, jolloin

tontin pinta-ala on voitu käyttää tehokkaasti hyödyksi. Lisäksi pysäköinti on ehdotuksessa osoitettu pihakannen alle kahteen tasoon.

Voimassa olevassa asemakaavassa 12228 rakennukset on kaavakarttaan merkitty viisikerroksisiksi, mutta kaava on mahdollistanut pysäköintikerrokset kellarin tasoon rakennusten alle. Tämä on osoitettu kaavaselostuksen havainnekuvin. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa rakennukset ovat räystäskorkeudeltaan matalammat kuin voimassa olevan asemakaavan havainnekuvin on korkeimman rakennuksen osalta esitetty. Voimassa olevan asemakaavan 12228 kaavakartassa ei ole määrätty räystäskorkeuksia.

### **Uusi yleiskaavan tulkinta alueella kaventaa monimuotoisuutta pientaloja syrjimällä.**

Alueen tehokkuuden korotus vuoden 2002 yleiskaavasta vuoden 2016 yleiskaavaan on lähes kymmenkertainen. Aluetta pitäisi suunnitella maankäyttö- ja rakennuslain 12 § hengessä: ”*Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää: 1) hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista.*”

Muistutuksessa kysytään, onko tämä kohtuullista rakentamista yhden tontin kohdalla? Onko tämä kohtuullista pientaloalueen reuna-alueella?

### **Vastine**

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan (2016, tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Kuten yllä on jo todettu, yleiskaavan (2016) tavoitteena on tehostaa ja tiivistää kaupunkirakennetta Helsingissä ja myös Laajasalon alueella. Asemakaavamuutos vastaa yleiskaavan tavoitteisiin. Asemakaavamuutoksen rakentamista ohjaavilla kaavamääräyksillä ja kokonaisratkaisulla on luotu MRL 54 §:ssä edellytetyt edellytykset terveelliselle, turvalliseen ja viihtyisälle elinympäristölle.

### **Tontista järjestetty Kohtuuhintainen kerrostalo-kilpailu ei ollut maankäyttö- ja rakennuslain 1§ mukainen.**

MRL 1 §: ”*Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.*”

*Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantunteumuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.”*

Kilpailu ei ollut avoin eli siitä ei tullut tietoa asukkaille tai muille kuin kutsuilla rakennuttajille ja suunnittelijoille, kilpailuehdotukset eivät olleet nähtävillä ennen tulosten julkistamista? Alueen asukkailta ei kysytty kilpailua asetettaessa tai ratkaistaessa mitään rakennusten alueelle sopivuudesta. Muistutuksen laatijan mielestä järjestetty kilpailu ei saa heikentää niiden henkilöiden ja yhteisöjen mahdollisuuksia lain mukaiseen vuorovaikutukseen, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Siten asemakaavan muutosprosessia ei ole toteutettu alusta alkaen vuorovaikutuksessa niin kuin maankäyttö- ja rakennuslain henki edellyttää MRL 6 §.

### **Vastine**

Kohtuuhintainen kerrostalo-kilpailu järjestettiin alun perin lainvoimaiselle asemakaavalle, joten kilpailua sinänsä ei koskenut asemakaavan vuorovaikutus eikä osallistaminen. Asemakaavan muutos tuli kilpailun tuloksen seurauksena.

MRL 1 § kuten myös 12 § ovat alueiden käytön suunnittelun tavoitteita, jotka täsmentyvät lain ja asetuksen muissa säännöksissä ja myös Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Vuorovaikutuksesta kaavoitusmenettelyssä säädetään MRL:n 8 luvussa ja nyt puheena olevan kaavan laatiminen on toteutettu tämän luvun mukaisesti.

Kilpailu ei ole maankäyttö- ja rakennuslailla säädeltyä kaavoitusprosessia ja sen toteuttamista ei ole lailla säädelty. Lähtökohtaisesti kilpailun tarkoituksena on hankkia tonteille toteuttajia ja kilpailun voittajasuunnitelman pohjalta vasta aloitetaan kaavoitusprosessi, johon kuuluu merkittävien vaikutusten selvittäminen ja vuorovaikutus

### **Rakennuksia tulee siirtää Reiherintien reunasta 5-10 metriä.**

Muistutuksessa halutaan tietää, minkä verran rakennuksia on siirretty luonnosvaiheen jälkeen, mitä kallioita säilytetään, miksi verkossa ei ole uusia piirustuksia sijainnista eikä myöskään vastineen liitteenä? Esitettiin myös, että uudistalojen sijoittumisesta annettuihin mielipiteisiin ei ole reagoitu annettujen ehdotusten mukaisesti. Rakennukset halutaan sijoitettavan 10–15 metriä Reiherintien reunasta, jotta Reiherintien varteen voidaan sijoittaa puurivi ja katualueelle jää tulevaisuuteen laajenusvaraa.

## **Vastine**

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen projektisuunnitelmassa ja kaavakartassa talomassoja on siirretty Reiherintieltä tontille päin ja samalla hieman alaspäin Gunillantielle. Näin on saatu lisää tilaa Reiherintien katupoikkileikkaukseen. Kerrostalokorttelin suunnitteluratkaisusta johdettujen rakennuksia on siirretty sen verran kuin se on ollut mahdollista. Reiherintien katualueen ja rakennusten väliin on saatu 1,5 metriä lisätilaa. Siirto on tehty asemakaavan muutosehdotuksen kaavakarttaan sekä projektisuunnitelmaan, mikä oli kaavaselostuksen liitteenä. Säilytettävät kallioalueet on esitetty kaavakartassa rakennusten pohjoispuolella ja välissä.

### **Muistutuksen mukaan meluselvityksen tulos ei ole uskottava.**

Muistutuksen laatijan mukaan keskiäänitaso ei anna oikeaa kuvaa pysäkkien aiheuttamasta melupiikistä. Laskelma tulee tehdä meluhuipusta, joita syntyy kahden bussipysäkin liikenteestä, liikenteestä Gunillantien risteyksessä sekä Reiherintien ylämäessä. Muistutuksessa vaaditaan lisäselvitystä ja uutta luotettavaa melulaskelmaa huippuäänistä. Onko laskelmien tekijä ollut puolueeton? Millaiseen laskentamalliin meluselvitys perustuu ja kuka on laskenut meluhaitan?

## **Vastine**

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laadittu liikennemeluselvitys on tehty melulaskennan avulla, mikä on yleisesti hyväksytty tapa arvioida meluvaikutuksia maankäytön suunnittelussa. Laskenta perustuu Suomessa vakiintuneesti käytössä olevaan yhteispohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin (Nordic Prediction Method). Meluvaikutusten arvioinnissa käytetään valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annettuja melutaso-ohjeita, jotka on määritelty keskiäänitasoina.

Melumallinnus on tehty ennustetilanteen 2040 liikennetiedoilla, koska se on melutilanteen kannalta mitoittavampi ennusteliikennemäärien ollessa nykyisiä suuremmat. Nykytilanteessa melutasot ovat noin 1,5-2,5 dB pienemmät. Meluselvityksessä on lisäksi mallinnuksen avulla selvitetty kaavan mukaisen rakentamisen aiheuttama heijastusvaikutus keskiäänitasona. Selvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

### **Projektista on annettava faktatietoa asuntojen lukumäärästä ja asukasmäärästä.**

Muistutuksen mukaan asemakaavan muutosluonnoksessa on annettu virheellistä tietoa. Kaavaselostuksessa on kerrottu, että hanke on kool-

taan 11 250 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuntokerrosalaa on 2 650 k-m<sup>2</sup>. Asukkaita tontille tulee yhteensä 250 henkeä. Muistutuksen laatijan mukaan tämän luvun pitää tarkoittaa asuntojen lukumäärää eikä asukasmäärää.

### **Vastine**

Hankkeen asuntomäärä, noin 207 asuntoa, on ollut sama koko kaavoitusprosessin ajan. Lopullinen määrä tarkentuu toteutussuunnittelun aikana. Asukasmäärä on laskettu laskentamallilla 45 k-m<sup>2</sup>/asukas. Tämän mukaan 11 250 k-m<sup>2</sup> korttelialueella tulee olemaan 250 asukasta. Tämä laskentatapa perustuu yleisesti Laajasalossa ja esikaupunkialueilla käytettyyn malliin.

### **Muistutuksen mukaan kaupungin on selvitettävä uskottavasti kaupungin valitsemien yhteistyökumppanien luotettavuus ja uskottavuus toimijoina.**

Muistutuksen laatija on huolissaan hankkeeseen valittujen rakennuttajien taloustilanteesta ja mahdollisesta kytköksestä talousrikostutkintaan. Huolta aiheutti myös rakentamisen laatu ja poliittiset sitoumukset.

### **Vastine**

Muistutuksessa ei ole kyse asemakaavoitukseen liittyvästä tai siinä ratkaistavasta asiasta.

Hankkeen rakennuttajat on valittu Kohtuuhintainen kerrostalo –kehittämishanketta koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella. Päätöksen asiassa on tehnyt kiinteistölautakunta 20.4.2017 (187 §). Kyse on siten tontinluovutuksessa tehdystä päätöksestä, joka ei ole osa asemakaavoitusta.

Tontinluovutuksessa on määritelty yleiset ehdot varauksen päättämisestä esimerkiksi niissä tilanteissa, joissa varauksensaajan todetaan syyllistyneen yritystoimintaan liittyvään rikokseen tai joissa todetaan, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

### **Muistutusten laatijat haluavat selvityksen, mitä tarkoittavat luonnosvaiheen vastineen uuden yleiskaavan maininnat raideliikenteestä, sekä miten kasvavat liikennetarpeet ratkaistaan Reiherintiellä.**

Muistutuksen laatijan mukaan Kruunusiltaojen liikenneratkaisut tuskin tulevat vaikuttamaan tämän alueen asukkaiden liikkumiseen, joten Kruunusiltoihin on tarpeetonta vedota. Lisäksi muistutuksessa tode-

taan, että Koirasaarentielle vuonna 2026 tulevalle pikaraitiotielle on lähes kilometrin matka, jolloin se ei auta ratkaisemaan lisääntyviä liikennetarpeita.

### **Vastine**

Kaava-alue ei sijaitse Kruunusillat-raiteen välittömässä läheisyydessä. Matkaa lähimmälle pysäkille on noin 850 metriä. Välitön palvelualue raitiotielle katsotaan ulottuvan noin 600 metrin etäisyydelle raiteesta. Laajasalon joukkoliikennepalvelu ei ole perustunut tähän mennessä suoriin yhteyksiin vaan palvelun rungon on muodostanut vaihdollinen matkatarjonta metrolle. Jatkossakin Laajasalon joukkoliikennepalvelun tärkeä osa tulee olemaan liityntäbussilinjasto, joka mahdollistaa liityntämatkat niin metroon Herttoniemessä kuin Kruunusillat-raidelinjaan. Merkittävimmäksi uudeksi vaihtopysäkiksi Kruunusillat-hankkeen mukaiselle raiteelle sijoittuu juuri kaava-alueella lähimmälle pysäkille, jonne on hyvä vaihdollinen joukkoliikennetarjonta. Vaihdollisen matkan ei oleteta kasvattavan matka-aikoja kohtuuttomasti. Vaihtoyhteyden tarjoavia bussilinjoja kaava-alueelta kulkee useita, koska alue sijaitsee useamman bussilinjan kohtaamispaikassa. Kruunusillat-raiteen voidaan perustellusti katsoa muuttavan kaava-alueen asukkaiden joukkoliikennetarjontaan myönteisesti. Kaavaratkaisu ei merkittävästi vaikuta liikenteen järjestämiseen Laajasalossa ja muuallakaan Helsingissä.

### **Uutta Itä-Helsinkiä-tapahtuma 18.4.2018 ja Laajasalopäivä 26.5.2018**

Muistutuksessa haluttiin tietää, tuliko näistä asukastapahtumista lisäpalautetta ja onko palaute kirjattu?

### **Vastine**

Uutta Itä-Helsinkiä tapahtumassa ei noussut keskustelua Gunillantien ja Reiherintien kulman asemakaavan muutoksesta. Sen sijaan Laajasalopäivillä käytiin tiedustelemassa kaavan etenemisestä ja vaikuttamismahdollisuuksista yhden naapurikiinteistön osalta. Kaavan eteneminen ja vaikuttamismahdollisuudet on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

### **Projektisuunnitelma**

Muistutuksen mukaan projektisuunnitelman ehdotusvaiheen kuva-aineistoa ei ole nähtävillä.

### **Vastine**

Päivitetty projektisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä osoitteessa [kartta.hel.fi](http://kartta.hel.fi).



## Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uuden muuntamotilan rakentamiseen tontille,

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

## Vastineet lausuntoihin

**Helen Sähköverkon** on varauduttava uuden muuntamon rakentamiseen tontille. Päätös muuntamon rakentamisesta tehdään jatkosuunnittelussa liittymän tai liittymien rinnakkaiskaapeleiden määrän varmistuttua. Helen sähköverkko esittää, että kaavaan tehdään merkintä rakennettavasta muuntamotilasta.

### Vastine

Kaavaan on lisätty kaavamääräys: Tontille on suunniteltava ja rakennettava Helen sähköverkon ohjeiden mukainen muuntamotila.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä** esittää lausuntoon, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä. Kaava-alue tulee liittää olemassa oleviin vesihuoltolinjoihin yksityisin järjestelyin.

### Vastine

Suunnitelmat liittymistä olemassa oleviin vesihuoltolinjoihin tehdään jatkosuunnittelun yhteydessä.

## Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla. Esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavamääräyksiin.

---

**Vastineet**

Asemakaavamuutokseen on rakennusvalvonnan kanssa käydyn keskustelun pohjalta tehty muutoksia rakennusmateriaaleja koskeviin määräyksiin.

---