



23.4.2013, täydennetty 13.11.2013

**LAAJASALON PUUSKANIEMENTIE 46
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12195**

Hankenro 0785_12
HEL 2011-009508

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos
nähtävillä 4.–26.6.2012**

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 17.5.–17.6.2013

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista



23.4.2013, täydennetty 13.11.2013

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 internetversiossa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos
nähtävillä 4.–26.6.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 4.–26.6.2012 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin Energia -liikelaitoksella ei (18.6.2012) ollut huomautettavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesihuollolla ei (25.6.2012) ollut huomautettavaa.

Pelastuslaitos ilmoittaa (11.6.2012) asian olevan tiedonanto eikä varsinainen lausuntopyyntö, joten se ei käsittele asiaa enempää.

Kiinteistövirasto ilmoittaa (7.6.2012), että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Rakennusvirastolla ei ollut kannanotossaan (13.6.2012) huomautettavaa, mutta se suositteli määräystä hulevesien imeyttämistä tontilla.

Vastine

Käytännössä mahdollisuus hulevesien imeyttämiseen tontilla voidaan ratkaista vasta rakennuslupavaiheessa rakennusalojen sijoittelun, maaperän, avokallioiden ja suojelutavoitteiden vuoksi. Kaavaselostuksessa suositellaan tonteilla pinta- ja kattovesiä imeytettäväksi maaperään ja hidastettavaksi niiden virtausta mahdollisimman suuressa määrin.



23.4.2013, täydennetty 13.11.2013

Ympäristökeskus edellyttää kannanotossaan (25.6.2012) kaavoituksen yhteydessä selvitettäväksi, onko tontin itäosaan voinut kulkeutua haitta-aineita, joita telakkatontinmaaperästä on todettu, ja aiheutuuko mahdollisesta pilaantuneisuudesta kunnostustarvetta asuintontille.

Vastine

Tontti 49229/12 on ollut nykyisessä asuinkäytössä ainakin vuodesta 1955. Tiedossa ei ole, että tontilla olisi harjoitettu maaperää pilaavaa toimintaa. Tontin itäpuolella aiemmin toimineen venetelakan ja kyseisen asemakaavan muutosalueen välissä on jalankululle varattua katu-alueita. Nykyisten tietojen perusteella ei ole syytä epäillä, että venetelakkatoimintaa olisi harjoitettu myös rivitaloyhtiön piha-alueella. Venetelakan alue on muuttumassa asumiskäyttöön, minkä yhteydessä alueen maaperä kunnostetaan asumiskäytöltä edellytettävään tasoon.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry Degerö egnahemsförening rf katsoo (26.6.2012), että tontille 49229/12 tulee osoittaa korkeintaan rakennustehokkuus $e = 0,25$ ja että tontin autokatokset tulee varustaa viherkatoin.

Vastine

Tontin rakennusoikeutta on luonnosvaiheeseen nähden vähennetty. Kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeuden määrä on yhteensä 3 430 kerrosneliometriä, mikä vastaa tehokkuutta $e = 0,24$.

Ehdotukseen on lisätty kaavamääräys autosuoja- ja varastorakennuksen viherkatosta.

Asunto Oy Kärjensivu, joka on asemakaavan muutoksen hakija, esittää muistiossaan (25.5.2012) huomiotavaksi rakennussuojelumääräysten osalta muun muassa seuraavaa: Suojelun tulisi sisältää pääosin julkisivujen ilmeen säilyttämisen, minkä ei tulisi estää energiatalouteen ja nykyilmeen tavoitteluun perustuvia muutoksia, jotka koskevat rakennus- ja rakenneosia, rakenteita, julkisivuverhoiluja, esimerkiksi eristerrappauksien lisäämistä ja ikkunoiden uusimista. Lisäksi koska pääosassa asuntoja (1, 2, 3, 4, 7 ja 9) on jo tehty aikojen kuluessa muutoksia ja laajennuksia, tulisi osakkaiden yhdenvertaisuuden vuoksi



23.4.2013, täydennetty 13.11.2013

myös muilla asunnoilla (5, 6 ja 8) olla myös oikeus muuttaa vastaavasti asuntonsa maantasokerros kokonaan asuintiloiksi sekä toteuttaa julkisivumuutoksia, jotka koskevat muun muassa ikkunoiden määrää ja kokoa, karmirakenteita ja markiiseja sekä terassirakenteita ja niiden katteita. Yhtiö esittää myös, että mahdolliset suojelumääräykset eivät estäisi koneellisen ilmanvaihdon toteuttamista pääosassa asuntoja (2, 3, 5, 6, 7, 8 ja 9) painovoimaisen sijasta, ilmanvaihtoon liittyvien osien asentamista vesikatolle ja teknisiin tiloihin sekä mitään sisätilojen muutoksia. Niin sanottujen uusiutuvia energianlähteitä edustavien lämmitys- ja ilmanvaihtolaitteiden ja uusia tekniikoita edustavien laitteiden asentaminen esimerkiksi vesikatolle, julkisivuille ja rakennuksen sisätiloihin tulisi olla mahdollista rakennussuojelusta riippumatta ja kaikille asunnoille samoin. Edellisestä esimerkkinä ilmalämpöpumppujen ulkolauhduttimet julkisivuilla, ilmanvaihtokoneet ja ilmanvaihdon ulospuhallushajottimet vesikatolla sekä lautasantennit ja valvontalaitteet. Lisäksi todetaan nykyisen autotallin olevan rakennussuojelun ulkopuolella ja sitä aiotaan korjata, lisäten siihen mahdollisesti 2–4 autopaikkaa.

Vastine

Rakennukseen on tehty muutostöitä, joissa sen merenpuoleisiin julkisivuihin pohjakerroksessa avattiin uusia suuria maisemaikkunoita (kahta huoneistoa lukuun ottamatta) alkuperäisin puitejaoiin. Muutostyöt on toteutettu v. 1968 arkkitehti Tuula ja Jonathan Flemingin suunnitelman mukaisesti. Yhtenäisen suunnitelman olemassaolo on taannut kohteen korkean rakennustaiteellisen laadun säilymisen muutoksista huolimatta.

Merenpuoleisen pohjakerroksen muuttaminen asutokäyttöön niiden asuntojen osalta, joissa tätä ei ole vielä tehty, ja sen edellyttämien ikkunamuutosten tekeminen on asemakaavan muutoksen mukaan mahdollista. Kaava kuitenkin edellyttää, että ko. muutokset tehdään yhtenäisen, kohteen rakennustaiteelliset arvot turvaavan kaupunginmuseon hyväksymän suunnitelman pohjalta. Kaikki julkisivun yksityiskohdat on huolellisesti suunniteltu materiaaleja, värejä ja reliefivaikutelmaa hyödyntäen. Näiden alkuperäisten ominaisuuksien ja yksityiskohtien ylläpitäminen on keskeistä rakennushistorian ja rakennussuojelun näkökulmasta.

Julkisivujen ja rakennuksen energiatehokkuuden parantamista tulisi tarkastella kokonaisvaltaisesti koko rakennuksen energiankulutuksen kannalta. Nykytutkimusten mukaan suurimmat säästöt lämmityskustannuksiin saadaan yläpohjan lisäeristämällä, ikkunoiden tiivistämisellä ja korjatulla lämmitystekniikalla. Eristerappauksien lisääminen julki-



23.4.2013, täydennetty 13.11.2013

sivuihin ei ole sopiva toimenpide tässä kohteessa rakennustaiteellisista eikä ilmastollisista syistä.

Merenpuoleiset julkisivut ovat pääosin lasia. Rakennuksessa oli Suomen ensimmäiset lämpölasit, ja julkisivun energiatehokkuutta voidaan myös jatkossa parantaa lämpölasien avulla. Päätysivujen Tell-betoni-tiliseinät ovat valkoiseksi slammattuja ja tämä pintakäsittely tulee jatkossakin säilyttää. Lämmöneristystä on mahdollista parantaa päädyissä, mutta pinta tulee kuitenkin säilyttää slammattuna. Sisäänkäyntijulkisivut ovat pääosin rakennuslevyä, eikä niiden osalta eristerappaus tule kyseeseen. Julkisivun lisäeristystä voidaan periaatteessa lisätä, mutta tällöin tulee huomioida, että julkisivun minimalistiset pinnassa olevat yksityiskohdat säilyvät.

Monet rakennusmateriaalit ikääntyvät huonosti teknisiltä ominaisuuksiltaan, mutta se on osa rakennusten luonnollista muutosta, jota pyritään rajoittamaan korjaamalla tai vaihtamalla rakennusosia uusiin. Vain korjauskelvottomat ikkunat on järkevää uusia. Ikkunoiden uusiminen tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisin materiaalein (lakattu tai maalattu puu julkisivun kohdasta riippuen) ja detaljein, ja muutokset tulee tehdä kaupunginmuseon hyväksymillä periaatteilla.

Uusien energiatehokkaampien lämmitys- ja ilmanvaihtolaitteiden ym. asentaminen on mahdollista, mutta ne tulee tehdä yhtenäisin kaupunginmuseon hyväksymien periaattein.

Kaavan suojelumääräykset eivät koske sisätiloja.

Asunnoissa (1, 2, 3, 4, 7 ja 9) aiemmin tehdyt muutokset ja laajennukset on otettu kaavan valmistelussa huomioon. Rakennusoikeus (1 710 kerrosneliometriä) on määriteltä niin, että myös muissa asunnoissa (5, 6 ja 8) voidaan maantasokerros muuttaa kokonaan asuintiloiksi.

Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän teettää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä lupahakemukseen. Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaavaehdotus luo paitsi edellytyksiä autopaikkojen lisäämiseen nykyisestä, myös asuntokohtaisten varastojen rakentamiseen tontin eteläosan rakennusalalle.

Asunto Oy Kärjensivu ilmoittaa (26.9.2012) saaneensa omistamansa luonnoksessa esitetyn tontin 49229/21 myynnin yhteydessä tietoja, jotka saattaisivat johtaa hakemuksen peruuttamiseen. Kaavamuutoksen



23.4.2013, täydennetty 13.11.2013

koettiin johtavan ristiriitoihin, jotka haittaavat asunto-osakeyhtiötä. Ongelmallisiksi koettiin maankäyttömaksuun johtavan rakennusoikeuden määrä sekä myös rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) koskeva määräys, joka ei luo edellytyksiä erillispientalojen rakentamiselle.

Vastine

Tontin käyttötarkoitusta on luonnokseen nähden väljennetty ja rakennusoikeutta pienennetty. Korttelialuumerkinnäksi on muutettu AP/s, joka luo edellytyksiä rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Lisärakennusoikeus on kaavaehdotuksessa 905 kerrosneliometriä. Se johtanee kiinteistövirastosta saadun tiedon mukaan tämän hetkellä hintatasolla maankäyttömaksuun.

Kaava-alue on sen toiminnallisten rajojen selkeyttämiseksi jaettu kahden sijasta kolmeksi ohjeelliseksi tontiksi. Samalla täydennysrakentamiseen osoitettuja rakennusaloja on väljennetty.

Kaavaluonnoksessa esitetyt nykyistä rakennusta koskevat rakennus-suojelumääräykset ja maiseman suojeluun liittyvät määräykset sekä uudisrakentamista koskevat julkisivumateriaaleja ja kattomuotoa koskevat määräykset on säilytetty kaavaehdotuksessa. Vesikaton ylimpiä korkeusasemia koskevat määräykset on lisätty.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.5. - 17.6.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin ympäristökeskuksen, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kaupunginmuseon, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Kaupunginmuseolla ei ole (8.7.2013) muutosehdotukseen huomautettavaa.

Yleisten töiden lautakunnalla ei ole (18.6.2013) muutosehdotukseen huomautettavaa.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole (30.5.2013) muutosehdotukseen huomautettavaa.



23.4.2013, täydennetty 13.11.2013

Ympäristökeskuksella ei ole (20.6.2013) muutosehdotukseen huomautettavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole (27.6.2013) muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kiinteistölautakunnalla ei ole (27.6.2013) muutosehdotukseen huomautettavaa, mutta toteaa, että yksityiselle maanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto käy mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin neuvottelut on käyty.