



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

**HERTTONIEMENRANTA, REGINANKUJA 3,
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12234**

HEL 2012-004485
Hankenumero 3363_2

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 7.5.–28.5.2012

- Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaluonnos nähtävillä 29.5.–19.6.2013

- Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 18.10.–18.11.2013

- Muistutukset
– Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet
- Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet
- Kuntalaisaloite



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

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 nähtävillä 7.5.–28.5.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 7.5.–28.5.2012 ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 14.5.2012.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen, Helsingin Energian, Helen Sähköverkon ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa.

Helsingin seudun ympäristö palvelut -kuntayhtymä HSY (1.6.2012) ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Ympäristökeskus (24.5.2012) ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Rakennusvirasto (30.5.2012) huomauttaa viestissään, että yleisen rantareitin tulee jatkua Annikanpuistosta edelleen rantaa pitkin pohjoiseen, eikä jo rakennettuja graniittisia rantapenkereitä tule muuttaa.

Vastine

Rantareitin jatkaminen niemen ympäri on yksi kaavasuunnittelun lähtökohdista. Rantapenkereitä koskeva vastine on jäljempänä kaavaluonnosta koskevan kannanoton vastineessa.



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Asemakaavaosastolle on saapunut kirjeitse 9 mielipidettä (**Mi1–Mi9**) koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Mielipiteissä **Mi1** ja **Mi2** tyhjillään olleen tontin rakentamiseen suhtaudutaan periaatteessa myönteisesti. Mielipiteessä **Mi1** todetaan lisäksi, että tontti soveltuu paremmin asuinkäyttöön kuin nykyisen kaavan mukaiseen hotelli- ja majoituskäyttöön. Myönteisenä pidetään tavoitetta tontin kiertävän rantaraitin valmiiksi rakentamista (**Mi1, Mi2, Mi7, Mi9**) sekä suunnitelmaa rantakahvilasta (**Mi1, Mi4**). Mielipiteessä **Mi4** todetaan, että kivijalkaan rakennettu liiketila ei välttämättä sovellu kahvila-toimintaan, sen sijaan hyvin suunniteltu kahvilarakennus jatkaisi Helsingin rantapaviljonkien sarjaa keskusta itään.

Mielipiteissä **Mi3, Mi4, Mi5, Mi6, Mi7** kaavamuutoksen kohteena olevan tontin rakentamiseen ylipäättänsä suhtaudutaan joko vastustaen tai erittäin kriittisesti. Mielipiteissä esitetään vaihtoehtoisia toiveita tai vaatimuksia tontin käytöstä ja rakentamisesta: Tontin rakentamista puistoksi tai vastaavaksi virkistysalueeksi (**Mi3, Mi4, Mi5, Mi6, Mi7**), asuinrakentamista enintään 3-kerroksisilla erillistaloilla tai rivitaloilla (**Mi3, Mi4, Mi8**) ja, jos kerrostaloihin on pakko päätyä, tulee niiden olla pääsääntöisesti 2-3 kerroksisia ja osin enintään 4 kerroksisia (**Mi3**) tai enintään naapuritalojen korkuisia (**Mi6**). Esiin nostetaan myös ajatus rakentaa tontille asuntojen sijasta kylpylä, monitoimitila, kahvila, taidetalo tai konserttitila tai vastaava ihmisiä palveleva maamerkkirakennus, koska tonttia pidetään liian arvokkaana asuntorakentamiselle (**Mi5**). Tontille ehdotetaan myös vanhusten palvelutaloa (**Mi1**) tai senioritaloa (**Mi6**), jollaista ei mielipiteen mukaan vielä Herttoniemenrannassa ole ja joka ei merkittävästi lisäisi parkkipaikkojen kysyntää. Mielipiteessä **Mi15** todetaan, että alueella on paljon lapsiperheitä ja tarvetta isommille Hitas-asunnoille. Mielipiteessä **Mi8** esitetään niemen kärkeen puistomaista aluetta.

Eräissä mielipiteissä todetaan, että kaavan enimmäiskerroslukua 4 ei saa kasvattaa (**Mi2, Mi5**) eivätkä asuintalot saa peittää näkymiä hotelleja enempää (**Mi5**) tai näkymien on ylipäättänsä säilyttävä mahdollisimman hyvin ennallaan (**Mi1**). Mielipiteitä rakennusten korkeuden ja koon rajoittamisesta ja rakennusten sijoittelusta perustellaan eritoten vaatimuksilla tontin takana olevien asuntojen näkymien säilymisestä, asuntojen arvon säilyttämisellä, mutta myös kaupunkikuvallisilla syillä.

Mielipiteissä huomautetaan tuuliolosuhteiden huomioimisesta (**Mi1, Mi6**) ja tontin alttiudesta tulville ja jään nousulle (**Mi6**).



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

Mielipiteessä **Mi2** todetaan, että alueella vallitsee jo entuudestaan pula autopaikoista ja autopaikkojen riittävyyteen tulee kiinnittää suunnittelussa erityistä huomiota. Mielipiteen **Mi1** mukaan suunnittelun lähtökohdaksi on oltava, että yhtiön käytössä muutosalueella olevat pysäköintipaikat korvataan täysimääräisesti. Mielipiteessä **Mi7** katsotaan, että paikalla tulisi säilyä pieni parkkipaikka. Mielipiteessä **Mi5** todetaan, että kadunvarsipaikoitusta ei saa lisätä tontin läheisyydessä.

Mielipiteessä **Mi1** todetaan, että on tärkeää rankentaa tontille ainutlaatuisia maisemia kunnioittava, esteettisesti korkeatasoinen lopputulos. Mielipiteessä pidetään hyvänä, että rakennussuunnittelusta järjestetään arkkitehtikilpailu.

Vastine

Vastineet rakentamisen määrää, korkeutta/kerroslukumäärää, sijoittelua, massoitteita ja pysäköintiä koskeviin mielipiteisiin ovat jäljempänä kaavaluonnoksesta esitettyjen mielipiteiden vastineissa.

Tontin rakentamisesta puistoksi tai vastaavaksi virkistysalueeksi: Alueella on jo runsaasti merimaisemaan ja edulliseen ilmansuuntaan avautuvia rantapuistoalueita. Aivan muutosalueen kulmalta, Annikanpuistosta alkava puistovyöhyke jatkuu Neitojenrannan jälkeen katkeamattomana Laajasalontien sillan ali aina Herttoniemen kartanopuistoon saakka. Kaavamuutoksessa julkinen rantaraitti jatketaan niemen ympäri Reginankujan rantaraittiin liittäen. Raitin varrelle rakennetaan kaksi julkista ranta-aukiota.

Tontin rakentamisesta kylpylää, monitoimitilaa tai vastaavaa maamerkkirakennusta varten: Tontille on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu rakennettavan esimerkiksi konferenssi-, -kylpylä- tai hotellirakennus. Toteutukseen johtavaa hanketta ei vuosien varrella ole kuitenkaan syntynyt – mahdollisesti mm. liikenteellisesti syrjäisen sijainnin vuoksi – ja tontti on ollut rakentamattomana hiekkakenttänä yli vuosikymmenen. Tästä syystä myös niemen kiertävä tärkeä rantaraitti ja siihen liittyvät laituri-alueet ovat jääneet rakentamatta valmiiksi. Kaavamuutos mahdollistaa poikkeuksellisen näkyvällä paikalla olevan keskeneräisen kaupunkitilan saattamisen valmiiksi. Herttoniemen julkisia palvelutiloja suunnitellaan tällä hetkellä keskitettäväksi metroaseman yhteyteen, joka on liikenteen ja myös kaupallisten palveluiden solmukohta.

Tontin rakentamisesta vanhustentaloa tai senioritaloa varten: Asema-kaavaehdotuksessa tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kaava käytännössä mahdollistaa tontin luovuttamisen myös erityisasumisen



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

tarpeisiin. Todennäköisempää kuitenkin on, että tontti luovutetaan tavanomaiseen asuinrakentamiseen. Tontin luovutuksesta ja sen ehdoista vastaa kiinteistövirasto.

Tuulen ja tulvavaaran huomioimisesta: Kaavaehdotuksessa rakentaminen muodostaa selältä puhaltavilta tuuilta suojaavan rintaman, jonka takana asuintontin piha-alueet sijaitsevat. Kaavamääräykset ohjaavat kuitenkin vaihtelevaan, näkymiä avaavaan massoitteeluun, joka saattaa vaikuttaa tuulisuuteen rakennusrintaman takana. Vallitsevien tuulien huomioiminen voidaan ottaa esiin toteutusta edeltävän laatukilpailun ohjauksessa ja arvioinnissa. Tulvavaara tontilla ja ranta-alueella on otettu huomioon kaavamuutoksen valmistelussa antamalla määräyksiä niemen kärjessä olevan ranta-aukion korkoasemasta ja asuntojen sijoituksesta pohjakerroksen yläpuolelle.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 29.5.–19.6.2013

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 29.5.–19.6.2013 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 5.6.2013.

Viranomaisyhteistyö

Sosiaali- ja terveysvirasto (14.6.2013) ilmoittaa, että sillä ei ole lausuttavaa asiasta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY (14.6.2013) ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Ympäristökeskus (7.6.2013) ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Rakennusvirasto (3.6.2013) pyytää ottamaan huomioon seuraavat seikat asemakaavan valmistelutyössä:

Asemakaavaluonnoksesta ei käy ilmi rannan kahvilan rakennusoikeus. Sen määrittely selventää lopputilannetta ja helpottaa asemakaavan toteuttamista.

Rantaa pitkin kulkeva pohjois-eteläsuuntainen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä risteävät rantakahvilan sekä venelaitureiden huoltoajon kanssa. Jatkosuunnittelussa on tärkeä kiinnittää huomiota kahvilan huoltoon tarvittavan tilan riittävyteen sekä miettiä ratkaisu, jolla mini-



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

moidaan venelaitureiden ja muun logistiikkaliikenteen kanssa risteävän kevyen liikenteen vaaratilanteet.

Rantaraitin ja -aukion tulee olla koneellisesti ylläpidettävissä. Asemakaavaavatyön edetessä on vielä hyvä selvittää lumen välivarastointipaikkaa aukiolle. Hulevesiin ja kuivatusjärjestelyihin tulee myös kiinnittää huomiota jo kaavoitusvaiheessa.

Rakennusvirasto toteutti 1990- ja 2000-lukujen vaihteessa kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan Annikanpuiston sekä rakensi kaava-alueella sijaitsevan rantamuurin koneladottuna kiviheitokkeena kivien halkaisijan ollessa keskimäärin yli puoli metriä. Muurin rakentaminen maksoi silloisilla rakentamiskustannuksilla noin 150 000 euroa. Rakennusvirasto ei voi nykyisessä heikossa rahatilanteessa sitoutua rantarakenteen purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen pystysuoraksi betonirakenteiseksi rantamuuriksi. Yhden laivan kylkikiinnityksen mahdollistavan laituripaikan lisääminen ja kaupunkikuva eivät ole tässä tapauksessa rakennusviraston näkökulmasta riittävän painava peruste sille, että osa olevasta rantarakenteesta puretaan ja rakennetaan uudelleen.

Vastine

Asemakaavaehdotukseen on lisätty kahvilarakennuksen rakennusoikeuden määrä.

Rantaraitin leveys kaavamuutosalueella on joka kohdassa vähintään 6 metriä mikä mahdollistaa turvallisen huoltoliikenteen niemen kärkeen. Huoltoliikenteen määrä pieneen rantakahvilaan voidaan arvioida olevan melko vähäistä.

Lumen varastointi on huomioitu ranta-alueella koskevassa viitesuunnittelutyössä.

Asuintontin hulevedet johdetaan kunnalliseen verkkoon, joka purkautuu mereen. Asuintalon tasakatot on rakennettava joko terasseiksi tai hulevettä pidättäviksi viherkatoiksi.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä rakennusviraston arkkitehti-osasto on tehnyt kaupunkisuunnitteluviraston toimeksiannosta viitesuunnittelua ranta-alueesta ja rantakahvilasta. Suunnittelun kuluessa on selvinnyt, että rantakahvilan toteuttamisen mahdollistamiseksi ranta-aukio (Annikanlaituri) on rakennettava likimääräiseen korkoon +2,7. Maanpinnan nostaminen niemen kärjessä edellyttää rantapenkereiden uudelleen rakentamista ainakin Laivalahden puoleisella rannalla ja osin myös etelän puoleisella rannalla. Rantaraitin korkojen nostaminen nie-



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

men kärkeä kohti mahdollistaa myös sujuvan ja esteettömän sisäänkäynnin mahdolliseen asuinkerrostalon kivijalkakerrokseen sijoittuvalle liikehuoneistolle Annikanlaiturin kohdalla. Laivalahden puoleisen rannan uudelleen rakentaminen mahdollistaa myös nykyisen laiturivyöhykkeen jatkamisen ja liikuntaviraston toivomien laivapaikkojen lisäämisen.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Asemakaavaosastolle on saapunut kirjeitse 9 mielipidettä (**Mi10–Mi17**) koskien asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta. Mielipiteellä **Mi17** on 6 allekirjoittajaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Mielipiteessä **Mi10** kaavamuutokseen suhtaudutaan periaatteessa myönteisesti ja mielipiteessä **Mi11** suhtaudutaan myönteisesti joutomaan rakentamiseen. Muutoin mielipiteet koskettelevat kriittisesti kaavaluonnoksen ratkaisuja. Selkeästi suurimpana huolena ovat tontille suunniteltavan asuinrakentamisen negatiiviset vaikutukset lähinaapuruston näkymiin merelle.

Eri teemoihin kerätyt mielipiteet ja niiden vastineet on seuraavassa referoitu teemojen mukaisesti:

Rakennusoikeuden määrä

Mielipiteissä **Mi10**, **Mi11**, **Mi13**, **Mi16**, **Mi17** kaavaluonnoksen rakennusoikeuden määrää 4800 k-m² pidetään liian suurena. Mielipiteissä esitetään tonttitehokkuuden laskemista joko naapuritonttien tasolle tai sen alle. Mielipiteissä esitetyt tehokkuuslukemat vaihtelevat $e = 0,93$ ja $e = 1,2$ välillä. Mielipiteessä **Mi11** vertaillaan myös tonttien bruttotehokkuuksia, laskelmassa on arvioitu Reginankuja 3 tontin pohjakerrokseen toteutettavien pysäköintitilojen määrä. Mielipiteen laskelman mukaan Reginankuja 3:n todellinen rakentamistehokkuus autohalleineen olisi 1,98. Mielipiteessä **Mi10** kysytään, miten esitettyyn rakennusoikeuteen on päästy ja mitkä ovat perusteet päätökselle. Mielipiteessä **Mi18** todetaan, että jos tontti on liian pieni laadukkaaseen rakentamiseen, jätetään se esim. virkistyskäyttöön.

Vastine

Voimassa olevassa asemakaavassa Reginankuja 3:n tontille on osoitettu rakennusoikeutta 7 000 k-m². Kaavamuutoksessa rakennusoikeuden määrää on laskettu tästä runsaasti, myös ranta-kahvilan rakennusoikeus mukaan laskettuna.



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuintontin rakennusoikeuden määrä on kaavaehdotuksessa yhteensä 4 600 k-m² (laskua kaavaluonnokseen nähden 200 k-m²). Kaavaehdotuksen tonttitehokkuus on $e = 1,27$, mikä on yhtä suuri kuin viereisten kortteleiden 43255 ja 43256 keskimääräinen tonttitehokkuus.

Tonttitehokkuuksien tarkka vertailu ei Herttoniemenrannan kaltaisella aluerakennuskohteena suunnitellulla ja toteutetulla esikaupunkialueella ole oikea tapa arvioida ympäristön laatua ja muutoksia. Tonttitehokkuudet samassa korttelissakin saattavat vaihdella runsaasti mm. sen perusteella miten piha-alueet on järjestelty. Käytännössä jokainen ratkaisu on uniikki ja jo kaavoitustyössä räätälöity omalle paikalleen myöhemmin määritellyistä kiinteistörajoista välittämättä. Näin on toimittu myös tämän kaavamuutoksen suunnittelun yhteydessä.

Tontin rakentamisesta puistoksi tai vastaavaksi virkistysalueeksi on vastattu edellä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevien mielipiteiden vastineissa.

Rakennusten sijainti tontilla

Mielipiteessä **Mi10** pidetään positiivisena, että rakennukset on sijoitettu mahdollisimman kauas olevista rakennuksista.

Mielipiteissä **Mi12, Mi13, Mi14, Mi15, Mi16** rakennusalueen läntistä rajaa esitetään siirrettäväksi itään joko 7 metriä (**Mi14**) tai siten, että rakennukset eivät asetu Laivalahden puistotieltä alkavan katuakselin päätteeksi. Mielipiteissä katsotaan, että katuakselin merinäköalaa ei tule katkaista. Mielipiteiden **Mi12** ja **Mi16** liitteenä on piirros, jossa ehdotetaan rakennusten sijoittamista tontin läntiseen reunaan ja asuntopihaan sijoitusta rannan puolelle. Mielipiteessä **Mi18** todetaan, että taloa ei tule rakentaa L-muotoon, jotta tontti ei tulisi ahtaasti rakennetuksi ja sisäpihalle ei jäisi varjoisia kulmia.

Vastine

Voimassa olevan kaavan tavoitteena on ollut sijoittaa Laivalahden puistotien ja Reginankujan muodostaman katuakselin päätteeksi muusta rakennuskannasta poikkeava rakennus, joka rajaa niemekkeen kärkeen kaupunkimaisesti rakennetun rantaraitin. Tästä kaupunkikuvallisesti perustellusta sijoituksesta on pidetty kiinni myös kaavamuutoksessa. Asuintontti muodostaa rakennetun päätteen ajoväylälle, mutta nykyisen kaavan linjauksia seuraten jalan ja pyörällä kulkevien käytössä oleva rantaraitti jatkuu katkeamattomana Laivalahden pohjukasta niemen kärkeen saakka. Kuten viereisissä kortteleissa, asunnot avau-



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

tuvat merelle ja piha-alueet sijoittuvat tuulien kannalta suojaisalle puolelle tonttia.

Jos rakennusalue tontilla sijoitettaisiin sen itäiselle puolelle, näkymien kaventumisesta kärsisi eniten Reginankujan ja Neitojenpolun kulmassa sijaitsevan talon asukkaat.

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusalueen koko pienenee noin puoleen. Kokonaisuudessaan kaavamuuotos takaa avarammat näkymät lähimmille naapureille kuin nykyinen kaava.

Rakennusten korkeus ja kerroslukumäärä

Mielipiteissä **Mi10** ja **Mi16** todetaan, että rakennusten ei tulisi korkeudeltaan ylittää naapureita, mielipiteessä **Mi10** todetaan lisäksi, että korkeimman kohdan tulisi sijaita tontin pohjoispäässä. Mielipiteen **Mi14** mukaan kerroksia tulisi olla korkeintaan 4. Mielipiteessä **Mi11** todetaan, että kaavaluonnos poikkeaa alueen vallitsevasta rakennustavasta, jossa korkeus ja tehokkuus laskevat rantaa kohden, mielipiteen **Mi17** mukaan tontille tulisi rakentaa enintään 4-kerroksinen rakennus, joka maldtuu rantaa kohden. Mielipiteessä **Mi18** esitetään niemen kärkeen kolmikerroksista rakennusta ja lahden puolelle korkeintaan neljäkerroksista rakennusta, jotta rantaviivan harmoninen näkymä ei rikkoutuisi.

Mielipiteessä **Mi14** esitetään, että rakennusalan länsiosassa voisi olla 1 kerros enemmänkin, jos rakennusala siirrettäisiin 7 m itään. Mielipiteessä **Mi15** esitetään, että rakennuksen päämassa voisi olla suhteellisen matala, josta nousisi yksi tai useita torneja.

Vastine

Voimassa oleva kaava perustuu kaupunkikuvalliseen ajatukseen niemen kärjessä sijaitsevasta, muusta rakennuskannasta sijainniltaan ja luonteeltaan erottuvasta rakennuksesta. Kaavamuuoksen suunnitelma perustuu osin tähän samaan perusajatukseen, vaikka käyttötarkoitus muuttuukin. Uusien rakennusten räystäslinjan ylin korkeus meren puolella poikkeaa takana olevasta rakennusrivistöstä, mutta pohjoispuolella tonttia räystäslinja asettuu viereisten rakennusten viisikerroksisten osien kanssa arviolta samaan korkoon tai alapuolelle.

Kaavaehdotuksessa enimmäiskerroslukumäärä jalustakerros mukaan laskien on 5 ja vesikaton ylimmän kohdan korkoasemaksi on määritelty enintään +18,8. Nykyisessä niin sanotussa hotellikaavassa rakennuksen enimmäiskerroslukema on 4. On kuitenkin huomioitava, että enimmäiskorkeutta ei ole määritelty. Tontille 2000-luvulla tehdyn luon-



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

nossuunnitelman perusteella voidaan arvioida, että hotellirakennus 4-kerroksisenakin olisi asuintaloja korkeampien kerrosten ja katolle sijoitettavien ilmastointikonehuoneiden vuoksi ollut yhtä korkea tai todennäköisesti korkeampi kuin kaavamutoksen mukainen rakennus.

Kaavamääräykset ja rajallinen rakennusoikeuden määrä ohjaavat vaihtelevaan massoitteeluun. Rakennuksessa on myös matalampia osia, jotka mahdollistavat läpinäkymiä takana sijaitsevien naapuritalojen ylempimistä kerroksista.

Rakennusten massoitteelu

Mielipiteessä **Mi10** linjataan, että usean rakennuksen muodostama vaihtoehto on ainoa mahdollinen, kun tavoitteena on toteuttaa edes rajoitettuja merinäkymiä. Mielipiteessä **Mi11** todetaan, että kaavaluonnoksessa esitetty yhtenäinen rakennusmassa sulkee näkymät merelle ja että kapeilla rakennusmassassa olevilla aukoilla ei ole juuri vaikutusta näkymien säilymisen kannalta ja massan porrastuksen asettavat ylempien ja alemmien kerrosten asukkaat epätasa-arvoiseen asemaan. Mielipiteessä **Mi17** katsotaan, että massoitteelussa olisi huomioitava mieluiten pystysuorat aukot, jotta naapuritalojen alemmistakin kerroksista olisi mahdollista nähdä muutakin kuin uuden talon seinä (mielipiteen liitteenä piirros esimerkkiehdotuksesta). Mielipiteessä **Mi2** ehdotetaan, että näkymäaukot tulee kirjata kaavaan ja niiden leveys tulee olla ainakin 12 metriä.

Vastine

Kaavaehdotuksessa on määräys rakennuksen tai rakennusten vaihtelevasta massoitteelusta. Rakennusalueen rajoja lukuun ottamatta massoitteelua ei kuitenkaan ole mielekästä lyödä lukkoon, jotta toteutusta edeltävässä arkkitehtikilpailussa suunnittelijoilla olisi riittävästi vapauksia esittää erilaisia ratkaisuja rakennustaiteellisesti tasapainoisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Kilpailun arvostelussa naapuruston näkymien huomioiminen tulee olemaan yksi arviointiperusteista.

Pysäköintiratkaisu ja maantasokerroksen käyttö

Mielipiteissä **Mi11**, **Mi13** ja **Mi17** todetaan, että parkkitiloja ei tule sijoittaa rakennuksen pohjakerrokseen vaan pihalle. Mielipiteiden mukaan pysäköintihalli poikkeaa alueen tavasta ratkaista pysäköinti ja pohjakerroksen käyttö, aiheuttaa esteettistä haittaa ja korottaa turhaan rakennusta. Mielipiteen **Mi17** liitteenä olevassa vaihtoehtosuunnitelmassa autopaikkoja on esitetty muutosalueen itälaitaan LPA-alueena.



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

Vastine

Vallitseva tapa lähialueella on ollut sijoittaa pysäköintipaikat LPA-alueille, jotka sijaitsevat hajautetusti joko kadun vieressä tai asuinkorttelien sisällä. Ratkaisun ansiosta asuintalojen pihoista on voitu tehdä väljiä ja viihtyisiä. Kaavamuutoksen yhteydessä kaikki autopaikat on sen sijaan sijoitettava tontille voimassa olevan kaavan mukaisesti huolehtien samalla, että piha-alueesta tulee riittävän suuri. Tehokkaampaa rakentamista Herttoniemenrannassa on jo pitkään toteutettu alueen länsiosassa, jossa autopaikat on säännönmukaisesti sijoitettu maanalaisiin tiloihin. Maanalainen pysäköinti kaavamuutosalueella olisi kuitenkin vaikeasti toteutettavissa tulvavaaran vuoksi – suurimman ongelman aiheuttaa turvallisen korkeusaseman saavuttaminen kellariin johtavalle ajorampille. Nykyiset katukorot eivät tätä mahdollista. Autopaikkojen vaatima tilantarve on tontin kokoon nähden niin suuri, että niiden sijoittaminen pihalle olisi mahdollista vain vähentämällä rakennusoikeutta merkittävästi. Tässäkin tapauksessa rakennukset olisi nostettava tulvavaaran vuoksi noin metrin korkuisen umpisokkelin päälle. Mieliapiteessä Mi17 esitetty suuri yhtenäinen pysäköintikenttä piha-alueiden kustannuksella ei ole toiminnallisesti eikä kaupunkikuvallisesti tarkoituksenmukainen ratkaisu.

Kaavaehdotuksen määräyksissä veloitetaan kiinnittämään erityistä huomiota maantasokerroksen julkisivujen suunnitteluun jalankulkijan mittakaava huomioiden. Maantasokerroksen suunnittelua ja korkeasoista toteutusta voidaan lisäksi korostaa toteutusta edeltävän arkkitehtikilpailun yhteydessä.

Pysäköinti yleisesti

Mieliapiteessä **Mi10** todetaan, että Reginankuja 3 tontilla on tällä hetkellä useita kymmeniä Herttoniemen Pysäköinti Oy:n vuokraamia parkkipaikkoja. As Oy Herttoniemen Majakka kysyy, mitä Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto aikoo alueen pysäköinti-ongelmalle tehdä, ja pitää välttämättömänä, että virasto ratkaisee pysäköinti-ongelman ennen kaavamuutoksen vahvistamista ja että yhtiön käytössä tontilla nyt olevat pysäköintipaikat korvataan täysimääräisesti alueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Mieliapiteessä **Mi12** todetaan, että tontilta poistuvat pysäköintipaikat tulisi korvata esimerkiksi suuremmalla parkkihallilla. Mieliapiteessä **Mi18** todetaan, että parkkipaikoista tulee merkittävä pula tontin rakentamisen jälkeen ja autoliikenne ahtaalla alueella lisääntyä, mikä osaltaan puoltaa rakennusalan pienentämistä.



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

Vastine

Herttoniemenrannan autopaikkojen tarve ja sijoitus on ratkaistu alueelle laadituissa asemakaavoissa.

Kaavamuutoksen tontti on väliaikaiskäytössä mm. pysäköintipaikkana. Kaupungilla ei kuitenkaan ole velvollisuutta korvata kentällä olevia paikkoja, sillä oleville asuintonteille on osoitettu autopaikkanormin mukainen määrä pysäköintipaikkoja LPA-alueilla ja pysäköintitaloissa.

Autopaikkojen järjestäminen asemakaavan mukaan kuuluu tontinhaltijan velvollisuuksiin. Tilapäisesti pysäköintikäytössä ollut alue on asemakaavan mukaista korttelialuetta. Asemakaavan muutos ei vaikuta muun alueen asemakaavan mukaisiin järjestelyihin.

Kaavamuutoksen tontille ei käytännössä ole mahdollista toteuttaa autopaikkoja muuhun kuin tontin omiin tarpeisiin tontin pienen koon ja maanalaisen rakentamisen vaikeuden vuoksi. Kaavamuutoksen yhteydessä on lisätty lyhytaikaisen kadunvarsipaikoituksen määrää Reiginkujan mutkan kohdalla.

Kahvila

Mielipiteissä epäillään, että kesäkahvilatoiminta ei välttämättä olisi taloudellisesti kannattavaa (**Mi13**) tai että rannan tuntumaan sijoitetulle kahvilarakennukselle ei välttämättä löydy toteuttajaa tulvariskin vuoksi (**Mi17**). Mielipiteissä esitetään, että erillisen kahvilarakennuksen/kesäkahvilan sijasta alueelle suunniteltaisiin ympärivuotista kahvila- tai ravintolatoimintaa ja että kahvila siirrettäisiin kerrostalon eteläpäätyyn.

Vastine

Kaavaehdotuksessa on edelleen rakennusalue kahvilarakennusta varten ranta-aukion yhteydessä. Aukio rakennetaan korkoon (noin N2000 +2,7), jossa tulvimisriski on pieni. Suomen ympäristökeskuksen, ympäristöministeriön sekä maa- ja metsätalousministeriön vuonna 1999 laatiman oppaan mukaan Helsingin edustalla kerran 200 vuodessa saavutettava vedenkorkeus on NN +2,25 metriä (nykyisen N2000 koordinaattijärjestelmän mukainen korko on noin +2,55). Suurin Helsingissä koskaan mitattu merenpinnan nousu on ollut NN +1,40 (N2000 +1,70) vuonna 2005. Rantakahvila on mahdollista rakentaa myös ympärivuotiseen käyttöön sopivaksi.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että kaavaehdotukseen on lisätty asuintontille rakennusoikeutta, joka mahdollistaa 150 k-m² liikehuoneis-



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

ton rakentamisen esim. kahvilaa varten. Tilan sijoitus tontilla ratkeaa toteutussuunnittelussa ja sitä edeltävässä arkkitehtikilpailussa.

Arkkitehtikilpailu

Mielipiteessä **Mi10** pidetään tärkeänä, että tämän ainutlaatuisen tontin rakentamisesta järjestetään arkkitehtikutsukilpailu. Mielipiteessä **Mi11** todetaan, että rakennusten suunnittelusta tulee järjestää arkkitehtuurikilpailu, jonka tuomaristoon tulee ottaa edustajat naapuritaloyhtiöistä, ja että paras ajankohta kilpailulle olisi kaavaluonnosvaiheen jälkeen ennen kaavan lukkoon lyömistä. Mielipiteessä **Mi17** kannatetaan avointa arkkitehtuurikilpailua, jonka tuomaristossa olisi mukana myös asukajäsen.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto on yhdessä kiinteistöviraston kanssa linjannut, että tontin luovutus ja siihen liittyvä laatukilpailu on parasta järjestää kaavamuutoksen vahvistamisen jälkeen. Tontinluovutuksen ehtoihin tullaan kirjaamaan arkkitehtikilpailun järjestäminen, joka yleensä on ollut 4-6 osallistujan kutsukilpailu. Kilpailun arvostelu järjestetään yleensä virkamiesvoimin yhdessä rakennuttajan kanssa, lisäksi tuomaristossa on tyypillisesti ulkopuolinen arkkitehtijäsen. Kilpailun arvostelu voidaan järjestää myös osittain avoimena niin, että asukkailla on mahdollisuus ottaa ehdotuksiin kantaa.

Muita aiheita

Mielipiteessä **Mi17** todetaan, että alueen paras käyttötapa olisi edelleen kahvila ja puisto/virkistysalue. Jos tontti kuitenkin välttämättä halutaan ottaa asuinkäyttöön, uuden rakennuksen pitäisi täydentää ympäristöä ja soveltua värimaailmaltaan ja ideologialtaan ympäristöön. Suunnittelussa tulisi huomioida ns. Herttoniemenrannan henki, johon kuuluvat avaruus ja merellisyys.

Mielipiteessä **Mi11** ehdotetaan tonttikatselmuksen järjestämistä naapuritalojen asukkaille, jossa merkitään muutoksen havainnollistamiseksi maastoon rakennuksen/rakennusalan kulmapisteet.

Mielipiteissä **Mi13** todetaan, että tulee selvittää sopsisiko ranta-aukio asuntoveneille.

Mielipiteissä **Mi13** ja **Mi18** niemen kärkeen suunniteltua laituria pidetään liian alttiina tuulelle ja merenkäynnille, jotta se toimisi pidempiaikaisena veneiden säilytyspaikkana



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

Mielipiteessä **Mi17** ehdotetaan kahvilan yhteyteen mahdollisesti myös liikuntaviraston tai harrastusklubin kuten melojien toimintaa. Kanootilla liikkeelle lähtö olisi luontevaa esimerkiksi laiturin päästä

Vastine

Tontin rakentamisesta puistoksi on vastaus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettujen mielipiteiden vastineessa.

Asuinrakennuksen tulee olla julkisivuiltaan joko rapattu tai puhtaaksi muurattu kuten viereisten asuinkortteleiden kaava määrää. Kaavassa ei oteta kantaa värytykseen, mutta julkisivuratkaisuja tullaan käsittelemään ennen toteutusta mm. arkkitehtikilpailun yhteydessä. Herttoniemenrannan henkeen kuuluu merellisyyden ja avaruuden lisäksi kaupunkimaisuus. Voimassa olevan kaavan mukaisesti tavoitteena on, että aktiivisessa käytössä oleva laituriwyöhyke ranta-aukioineen, kahviloineen ja laivapaikkoineen rajautuu suoraan merimaisemaan avautuvaan rakennukseen.

Nähtävillä ollut materiaali kaavamuutoksen sisällön havainnollistamiseksi on laadittu vakiintuneen käytännön mukaisesti. Mielipiteessä esitettyä katselmusmenettelyä käytetään rakennusluvan valmistelun aikana, erityisesti silloin kun rakennuksen sijoittelu vaikuttaa naapurin mahdollisuuksiin käyttää omaa tonttiaan asemakaavan mukaisesti. Tässä tapauksessa suunniteltu uudisrakentaminen sijoittuu jo aiemmin korttelialueeksi kaavoitetulle alueelle eikä vaikuta naapureitten mahdollisuuksiin käyttää omaa tonttiaan asemakaavan mukaisesti.

Tässä tapauksessa suunniteltu uudisrakentaminen sijoittuu jo aiemmin korttelialueeksi kaavoitetulle alueelle eikä vaikuta naapureitten mahdollisuuksiin käyttää omaa tonttiaan asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavan muutoksessa ei oteta kantaa Laivalahden puoleisen laiturin käyttöön, laivapaikkojen vuokrauksesta vastaa liikuntavirasto. Lahden puoleisen laiturin rakentaminen pystysuorana laiturina niemen kärkeen asti mahdollistaisi yhden tai kaksi uutta laivapaikkaa, joita ei pienen määrän vuoksi ole mielekästä varata kaavassa asuntolaivoja varten. Sijainniltaan läheisessä Kipparlahden asemakaavan muutoksessa (2012) on osoitettu laituri asuntolaivoja varten.

Niemen kärkeen on mahdollista toteuttaa pistolaituri. Sen toteutuksesta ja käytön suunnittelusta vastaa liikuntavirasto. Laituri voi toimia myös vain rantautumislaiturina mm. kahvilaan suuntautuvaa veneliikennettä



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

varten, jos merenkäynnin katsotaan olevan liian voimakasta veneiden pidempään säilyttämiseen.

Vilkas kanoottiliikenne alueella ei turvallisuusnäkökohtien vuoksi ole tavoiteltavaa, koska uusi laiturialue sijoittuu Laivalahden suuaukon kohdelle, jossa on paljon veneliikennettä.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 18.10.–18.11.2013

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.10.–18.11.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, ympäristökeskuksen, pelastuslautakunnan, liikuntalautakunnan ja yleisten töiden lautakunnan lausunnot. Sosiaali- ja terveysvirastolla ja kiinteistövirastolla ei ole lausuttavaa. Ehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta. Lisäksi on tehty kaava-alueita koskeva kuntalaisaloite, joka käsitellään kaavaehdotuksen yhteydessä.

Muistutusten tiivistelmät ja vastineet

Eri teemoihin kerätyt mielipiteet ja niiden vastineet on seuraavassa referoitu teemojen mukaisesti:

Rakennusoikeuden määrä ja tonttitehokkuus

Muistutuksessa **Mu1** (18.11.2013) todetaan, että rakennusoikeuden määrä on kaavaluonnokseen verrattuna pienentynyt, mutta ei riittävästi. Kun tontin erityispiirteet huomioidaan, rakennusoikeiden määrää tulisi harkita naapuruston keskimääräisiä tunnuslukuja alemmalta tasolta. Rakennusoikeuden tason tulisi olla tasolla 3 600–4 000 k-m². Vertailu voimassa olevaan hotellikaavaan on muistutuksen mukaan epärelevanttia.

Muistutuksessa **Mu2** (15.11.2013) pidetään positiivisena asiana, että rakennusoikeutta on laskettu vastaamaan lähemmin naapuritonttien kerrosalatehokkuuksia. Rakennusoikeutta tulisi edelleen vähentää niin, että pysäköinti voidaan ratkaista piha-alueella.

Muistutuksessa **Mu3** (17.11.2013) todetaan, että on virheellistä väittää naapuritonttien keskimääräisen nettotehokkuuden olevan 1,27. Muistutuksessa vaaditaan, että kaavassa huomioidaan nettotehokkuuden lisäksi tontin sallittu maksimibruttotehokkuus, jonka on oltava linjassa



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

naapuritonttien kanssa. Muistutuksessa esitetään rakennuskokonaispinta-alan pienentämistä, niin se istuu ympäristöönsä sopivasti.

Vastine

Vertailu voimassa olevaan hotellikaavaan on relevanttia, kun arvioidaan kaavamuutoksen vaikutuksia mm. naapuritalojen asukkaiden olosuhteisiin ja kaupunkikuvaan. Vertailua tehdään sekä nykytilanteeseen että voimassa olevaan kaavaan nähden. Voimassa oleva kaava mahdollistaa kaavamuutosta raskaamman rakentamisen, joka suuremman rakennusoikeuden määrän ja suuremman rakentamisalueen vuoksi todennäköisesti sulkisi naapuruston näkymiä enemmän kuin kaavamuutoksen mukainen rakentaminen. Arvioinnissa ja vertailussa on syytä huomioida, että myös voimassa olevan kaavan mukaan rakennettaessa rakennuksen bruttoala olisi kaavamuutoksen ratkaisun tapaan mm. pysäköinnin tilatarpeiden vuoksi merkittävästi suurempi kuin kerrosalan määrä.

1.10.2014 päivätyn vuorovaikutusraportin vastineessa todettiin, että kaavaehdotuksen tonttitehokkuus on $e = 1,27$, mikä on yhtä suuri kuin viereisten kortteleiden 43255 ja 43256 keskimääräinen tonttitehokkuus. Vertailu on siten tehty, ei vain kahteen lähimpään naapuritonttiin, vaan kaikkiin Reginankujan varrella olevien korttelien tontteihin nähden.

Rakennusoikeuden määrän suhteesta pysäköintiratkaisuun on vastaus jäljempänä. Tontin maanpäällisten rakennusosien bruttoala ja tontin arvioitu bruttoalatehokkuus on sidoksissa pysäköintiratkaisuun.

Vuorovaikutusraportissa on aikaisemmassa vaiheessa vastattu tarkemmin rakentamisen määrää koskeviin kannanottoihin.

Rakennusten massoittelu ja maanpäällinen pysäköintikerros

Muistutuksessa **Mu1** todetaan, että rakennusmassan sijoittelu tontilla on onnistunut hyvin. Rakennusten korkeus tulisi toteuttaa siten, että korkein osa olisi tontin pohjoispäässä ja merenpuoleisten rakennusten kerroslukumäärä laskettaisiin neljään. Muistutuksessa todetaan, että vaatimus useasta rakennusmassasta tulisi esittää jo kaavassa.

Muistutuksessa **Mu2** todetaan, että viisikerroksisena rakennus poikkeaa naapureistaan ja että luonnosvaiheen mielipiteen tapaan pysäköintihallin sijoittaminen ensimmäiseen maantasokerrokseen on huono ratkaisu, joka ei luo hyvää katu- ja kaupunkitilaa. Poistamalla autohalli ensimmäisestä kerroksesta voidaan rakennuksen pääasiallinen kerrosaluku laskea neljään kerrokseen. Muistutuksessa esitetään, että määräys



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

autopaikkojen sijoittamisvelvoite maantasokerrokseen poistetaan kaavamääräyksistä. Tämän lisäksi tulee varmistaa pystysuuntaisten riittävän leveiden aukkojen jättäminen molempiin rakennuksen pitkiin julkisivuihin niin että ne ulottuvat vähintään toisen kerroksen korkeudelle.

Muistutuksessa **Mu3** todetaan, että kaupunkikuvallisesti ei ole järkevää rakentaa suurta rakennusblokkia aivan meren rantaan kuten kaavassa ehdotetaan. Sen sijaan Sorsavuorelta laskeutuvaa kokonaiskuvaa tulee täydentää matalammalla rakennuksella rannassa. Pienempi rakennus ratkaisee myös tontin pysäköintiongelmien, koska pysäköintialue mahtuu pihalle, kuten lähialueen muillakin tonteilla. Lisäksi muistutuksessa todetaan, että koska tontin käyttötarkoitus on muuttunut asuintilaksi, rakennuksella ei ole mitään syytä olla muista poikkeava.

Vastine

Kaavaehdotuksessa on määräys, jonka mukaan " tontilla ylimpiä asuin-kerroksia tulee olla vähintään kolmella eri kerrostasolla ja rakennukset tulee massoitella siten, että molemmissa rannan suuntaisissa rakennuseinämässä on läpinäkymiä avaavia osia."

Vertailtaessa kaavamuutoksen tontin ja sen naapureiden pysäköintiratkaisuja, pihojen kokoa ja viihtyisyyttä sekä tonttien bruttoalatehokkuuksia keskenään on huomioitava merkittävä ero: Naapuritonttien autopaikat sijaitsevat liikuntavammaisten paikkoja lukuun ottamatta tonttien ulkopuolella. Kaavamuutoksen tontin pysäköintitarpeet on sen sijaan ratkaistava kokonaisuudessaan omalla tontillaan ja pysäköintinormi on naapuritontteja tiukempi. Niinpä pysäköintiratkaisukin poikkeaa lähimmästä naapureista. Pihapysäköinti johtaisi kohtuuttoman suureen kerrosalan vähentämiseen ja piha-alueen viihtyisyyden ja käyttökelpoisuuden heikentämiseen.

Vuorovaikutusraportissa on aikaisemmassa vaiheessa vastattu tarkemmin rakennusten massoittelua, korkeutta, pysäköintiratkaisua ja pohjakerroksen kaupunkikuvallista ilmettä koskeviin kannanottoihin.

Pysäköinti ja liikennejärjestelyt yleisesti

Muistutuksessa **Mu1** todetaan, että rakennettava tontti muuttaa alueen nykyisen huonon pysäköintitilanteen entisestään huonommaksi. Suunnitelmassa Reginankujan varteen lisätyt 10 kadunvarsipaikkaa eivät tule riittämään edes kaavamuutoksen tontille muuttavien ilman autopaikkaa jäävien käyttöön, lisäksi alueelle jää ilman autopaikkaa nykyisin tontille parkkeeraavat 30–50 autoa. Muistutuksessa todetaan, että kaupunkisuunnitteluvirasto ei saa alueen pysäköintiäsiassa toistaa aikai-



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

sempaa, virheelliseksi osoittautunutta suunnitelmaa, vaan sen on muodostettava suunnitelma, joka ottaa huomioon muuttuneen tarpeen ja palvelee alueen asukkaita pitkälle tulevaisuuteen. Muistutuksessa pohditaan, että yksi ratkaisu pysäköintiongelmaan voisi olla olevien pysäköintiluolien laajentaminen.

Vastine

Asemakaavan muutos ei vaikuta muun alueen asemakaavan mukaisiin järjestelyihin, eikä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla paikalla olevaa tonttia ole tarkoituksenmukaista säilyttää nykyisessä väliaikaiskäytössä parkkipaikkana. Herttoniemenrannan avo-, halli- ja luolapysäköinnistä vastaa Herttoniemen Pysäköinti Oy, jossa asunto-osakeyhtiöt ovat osakkaina. Asuntoyhtiöt voivat siten olla suoraan vaikuttamassa pysäköinnin järjestelyihin kuten myös mahdollisiin pysäköintiluolien laajentamisiin tai muihin tehostamisjärjestelyihin pysäköintiyrityksen hallinnoimissa tiloissa.

Kaavamuutoksen tontilla pysäköintipaikkavaatimus on naapuritontteja tiukempi (suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 0,7 ap/asunto, kun se naapurustossa on 1 ap/120 k-m²), joten tontille toteutetaan autopaikkoja asuntoa kohden enemmän kuin naapurustossa.

Vuorovaikutusraportissa on aikaisemmassa vaiheessa vastattu tarkemmin pysäköintiä koskeviin kannanottoihin.

Muita muistutusten kannanottoja

Muistutuksessa **Mu1** todetaan, että kevyen liikenteen järjestely liittymiseen, ranta-alue, kahvila ja puisto suunnitelman osana edustavat erinomaisesti aikaisemmin lausunnossaan toivoo rakennuspaikkaa kunnioittavaa esteettisesti korkeatasoista ja laadukasta suunnittelua. Lisäksi muistutuksessa kannatetaan lämpimästi arkkitehtikilpailun järjestämistä kohteesta. Lopuksi muistutuksessa todetaan (edellä vastattuihin aiheisiin viitaten), että kaavaehdotus tulisi jättää pöydälle, kunnes rakennusoikeuden määrään ja pysäköintiin liittyvät avoimet kysymykset on ratkaistu.

Kuntalaisaloite ja siihen annettu vastaus

Kuntalaisaloitteen lähettäjä (kuntalaisaloite 19.9.2013) esittää, että Reginankuja 3 on kaavoitettava puistokäyttöön.



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

Vastine

Kaupunkirakenteellisesti edullisella paikalla sijaitsevan alueen alkuperäisiin kaavasuunnitelmiin kuuluvan korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön on perusteltua.

Tontin kaavoittamiselle puistoksi ei ole myöskään erityisiä toiminnallisia perusteita, sillä alueella on jo runsaasti merimaisemaan ja edulliseen ilmansuuntaan avautuvia rantapuistoalueita. Aivan muutosalueen kulkumalta, Annikanpuistosta alkava puistovyöhyke jatkuu Neitojenrannan jälkeen katkeamattomana Laajasalontien sillan ali aina Herttoniemen kartanopuistoon saakka. Kaavamuutoksessa julkinen rantaraitti jatketaan niemen ympäri Reginankujan rantaraittiin liittäen. Raitin varrelle rakennetaan kaksi julkista ranta-aukiota.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Helen sähköverkolla (26.11.2013), ympäristökeskuksella (25.11.2013) ei ole lausunnoissaan huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa (12.12.2013) todetaan, että Annikanlaiturille rakennettavan kahvilan toimintaa varten tulee Reginankujalle rakentaa jätevesiviemäri sekä vesijohto. Vesihuollon rakentamiskustannukseksi kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut 200 000 euroa.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluviraston arvio vesihuollon kustannuksista on 50 000 euroa, kustannusarvio tarkentuu rakennussuunnitelmavaiheessa.

Pelastuslautakunnan lausunnossa (17.12.2013) todetaan, että pelastustiet on suunniteltava siten, että pelastuslaitoksen yksiköiden toimintaedellytykset on huomioitu. Mikäli jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, jolla huoltoajo on sallittu, on tarve käyttää pelastustienä, on sen talvikunnossapitoon kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vastine

Pelastusteiden tilantarvetta on tutkittu kaavasuunnittelun yhteydessä. Pelastusteitä koskevat tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään toteutusvaiheessa rakennus- ja pihasuunnittelun yhteydessä. Kaavaselostuksen liiteaineistoon on lisätty erillinen pelastusreitikaavio.



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

Liikuntalautakunnan lausunnossa (12.12.2013) todetaan, että kaavam muutoksen tonttia ympäröivien raiteiden ja muiden yleisten alueiden rakentaminen valmiiksi parantaa alueen yleistä viihtyisyyttä. Kesken eräisen rantaraitin rakentaminen valmiiksi parantaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Kaavam muutoksen toteuttamisen seurauksena tontin käyttöväliaikaisena pysäköintipaikkana loppuu.

Lahden puoleisen laituralueen jatkaminen mahdollistaa yhden tai kahden laivapaikan lisäämisen. Kaava mahdollistaa pistolaiturin rankentamisen niemen kärkeen esimerkiksi rantakahvilaan suuntautuvan vene liikenteen tarpeisiin. Nämä lisäpaikat ovat erittäin tervetulleita alueella.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa (10.12.2013) todetaan, että asemakaavam muutoksen yhdeksi sitovaksi lähtökohdaksi on otettava nykyinen ja hyväkuntoinen, noin 13 vuotta sitten rakennettu koneladotettu kiviheitoke. Kiviheitokkeen korvaamista uudella rakenteella tulee välttää. Rakennusvirasto on edellisessä lausunnossaan todennut, että se ei voi nykyisessä taloudellisessa tilanteessa sitoutua nykyisen toimivan rantarakenteen purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen pystysuoraksi rantamuuriksi. Lausunnossa todetaan edelleen, että yhden laivan kylkikiinnityksen mahdollistavan laituri paikan lisääminen ei ole tässä tapauksessa rakennusviraston näkökulmasta riittävän painava peruste uuden muurin rakentamiselle.

Geoselvitysten ja vedensyvyystietojen puuttuessa on muurin rakentamiskustannuksia vaikea ennakoida. Geotekniset olosuhteet tulee siksi tässä tapauksessa olla lähtötietona asemakaavatyölle, jolloin muurirakenteiden hinta on mahdollista arvioida jo kaavavaiheessa. Kustannukset tulee osoittaa kustannuksien aiheuttajille.

Annikanlaituri on esitetty asemakaavassa rakennettavaksi rantaan saakka korkoon +2,7, jolloin olevaa rantaviivaa korotetaan 1,7 metriä. Asemakaavan liitteen olevassa viitesuunnitelmassa esitetään sen sijaan tulevan asuinrakennuksen ja uuden laivapaikan väliin rantamuurin lisäksi toisen muurin rakentamista. Sama kaksoismuuriratkaisu jatkuu viitesuunnitelmassa kahvilan ja rannan välissä. Suunnitelmassa on esitetty portaiden rakentamista kahdesta kohtaa reitiltä ranta-aukiolle, jotta alemman reitin ja kahvilan alueen välillä olisi yhteys. Rakennusvirasto on aikaisemmassa lausunnossaan todennut, että rantaraitin- ja aukion tulee olla koneellisesti ylläpidettävissä.

Asemakaavaehdotuksen karttaan katuaukio on merkitty jalankululle, pyöräilylle ja huoltoajolle sallituksi alueeksi. Liikennesuunnitelmassa aukio on merkitty jalkakäytäväksi. Liikennesuunnitelman ja asemakaava-



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

vaehdotuksen välinen ristiriita tulee tarkistaa. Myös terassialueen toimivuus lumenläjitykseen tulee tarkistaa, sillä lumikasa ei ole välttämättä sulanut ennen tarjoilukauden alkua.

Yleisten alueiden toteuttamiskustannukset ovat alustavan arvion mukaan 1,5 miljoonaa euroa (alv 0 %). Uuden laivalaiturin kohdalla olevan muurin osuus kokonaiskustannuksista on noin 900 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Liikuntalautakunta toteaa omassa kaavaehdotusta koskevassa lausunnossaan, että laivojen ja veneiden lisäpaikat alueella ovat tervetulleita. Ranta-alueiden kehittäminen on huomioitu myös Helsingin strategiaohjelmassa 2013–2016. Kohdassa elinvoimainen Helsinki todetaan muun muassa, että Meri-Helsinki tarjoaa elämyksiä kaupunkilaisille ja matkailijoille sekä liiketoimintamahdollisuuksia yrityksille. Yhtenä toimenpiteenä mainitaan, että kaupunki edistää yritystoiminnan, matkailun ja vapaa-ajan mahdollisuuksia ranta-alueilla ja saaristossa sekä vesiliikenteen kehittymistä. Valmisteilla on myös poikkihallinnollinen ohjelma, joka sisältää useita hankkeita rannoilla. Hankkeisiin kuuluu yritystoiminnan ja palveluiden sekä saariston kehittämistä tukevaa toimintaa, joille tulisi löytää rantautumismahdollisuudet. Viistorantapengerrykset (kiviheitoke) eivät edistä rantautumismahdollisuuksia.

Laivapaikkojen lisääminen on kuitenkin vain yksi eikä painavin Laivalahdenpuoleisen rannan uudelleen rakentamiseen perustuvan suunnitelman perusteista. Kaavamuutoksen tavoitteena on asuintontin tarkoituksenmukaisen tehokas hyödyntäminen siten, että rakentaminen sijoituu tontin rannan puoleisille sivuille ja Reginankujan umpikujaan päättyvä, merelle suuntautuva akseli jätetään näkymäsektoriksi naapuritonttien asukkaille. Laivalahden puoleisen kiviheitokkeen säilyttäminen johtaisi tontin läntisen rajan siirtoon (vähintään noin 3 metrin sisennys), ja siten tontin pienentämiseen. Ilman suunnitelmamuutoksia, jotka heikentäisivät lähimpien naapurien olosuhteita, tontin pienentäminen johtaisi myös rakennusalueen ja rakennusoikeuden määrän pienentämiseen ja siten myös tontin luovutuksesta saataviin tuloihin.

Ranta-alueiden ratkaisulle on myös kaupunkikuvallisia perusteita: Suunnitelman lähtökohdat ovat nykyisessä kaavassa ja sen havainnekuvin esitetyissä kaupunkikuvallisissa ratkaisuissa, joiden mukaan Laivalahden puistotien ja Reginankujan akselin päätteenä on rakennus, jota kiertää kaupunkimainen rantaraitti ja laiturivyöhyke. Yhtenäisen,



1.10.2013 täydennetty 15.4.2014

niemen kärjen kiertävän rantautumisen mahdollistavan laiturin tavoitteesta ja ranta-aukion koosta on kaavaehdotuksen viitesuunnitelmassa kustannussyistä jo tingitty. Tontin rakentamattomuuden vuoksi kesken-eräiseksi jääneen lahdenpuoleisen laiturilinjan jatkaminen niemen kärkeen asti on kuitenkin kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja myös loogisin ratkaisu. Ratkaisun arvioinnissa on myös huomioitava, että rantakahvilan ja asuintontille sijoittuvan liiketilan mahdollistamiseksi niemen kärjessä oleva aukio on rakennettava korkoon, mikä edellyttää joka tapauksessa uuden, kaupungille kustannuksia aiheuttavan tukimuurin rakentamista myös Laivalahden puoleiselle rannalle. Toisen tukimuurilinjan lisääminen nykyisen viistotukimuurin viereen ei olisi arvokkaan tilan tehokasta käyttöä.

Alueelta on olemassa asemakaavoituksen kannalta riittävästi maaperätietoja. Laiturirakenteiden osalta uusien kairauksien teettäminen kustannusarvio tarkentamiseksi ei ole tarpeen, sillä perustamistavalla ei ole mainittavaa vaikutusta kustannusarvioon.

Viitesuunnitelmaa on tarkistettu Laivalahden puoleisen laiturin korkojen suhteen. Niemen kärjessä oleva rannan alemmalla tasolla oleva osuus johtaa mahdolliselle venelaiturille eikä ole osa rantareittiä, joten talvikunnossapidon tarpeen voidaan arvioida olevan hyvin vähäinen. Rannan rakentamisen ratkaisuja on mahdollisuus täsmentää toteutus suunnittelun yhteydessä. Asemakaavassa ei ole määräyksiä rannan rakentamisesta ja ranta-alueen koroista lukuun ottamatta Annikanlaiturin korkoa.

Lausunnossa mainitut ristiriitaisuudet on tarkistettu kaavan liitteenä olevassa liikennesuunnitelmassa. Lumen väliläjäytyspaikka on tarkistettu viitesuunnitelman asemapiirroksessa.

Yhdyskuntataloudelliset kustannukset on päivitetty kaavaselostukseen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja rakennusvirasto ovat neuvotelleet kaavamutoksen ratkaisujen perusteista ja yleisten töiden lautakunnan lausunnossa esitettyjen muutosten ja tarkistusten vaikutuksista kaavaan.