

Vuorovaikutusraportti

Lauttasaarentie 50



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2023-016326
Projektinumero 0000050
ProjectWise-numero 6784_2

Vuorovaikutusraportti

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavaratkaisun valmisteluai- kana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluai- kana saaduista kannanotoista, mielipi- teistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kir- jaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Päiväty: 27.1.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esilläolo (MRL 63 §): 4.3.2024–22.3.2024

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §): 27.1.2025–25.2.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineiston esilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineisto oli esillä 4.3.2024–22.3.2024.

OAS-aineistosta saapuneet mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 31 kpl.

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmasta koskivat rakentamisen määrää ja massoitte-
lua, arkkitehtuuria, kaupunkikuvaa ja maisemaa, rakennuksen tiloja ja toimintoja, liikennettä, työmaavaiheen häiriöitä, olemassa olevan rakennuksen purkamista ja hiilijalanjälkeä, luontoa ja viheralueita, taloudellisia vaikutuksia, kaavaprosessia sekä melua ja ilmanla-
tua. Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä erityisesti si-
ten, että rakennuksen massoitte-
lua on muutettu ja etäisyyttä naapurikerrosta-
loon on kasvatettu. Suunnitelmaa on myös muilta osin kehitetty huolellisesti yh-
teistyössä hankkeen kanssa ja tärkeimmät asiat liittyen mm. kaupunkikuvaan ja
istutuksiin on sisällytetty kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin. Hanke on teettä-
nyt kaupungin pyynnöstä myös lukuisia selvityksiä, joiden perusteella on arvi-
oitu mm. teknistä toteutettavuutta, turvallisuutta ja terveellisyttä sekä lisätty
näitä koskevia määräyksiä kaavaehdotukseen.

Vastineet OAS-aineistoa koskeviin mielipiteisiin

Vastineet mielipiteisiin on laadittu aihepiireittäin.

Rakentamisen määrä ja massoitte- lu

Tontin länsipuolella sijaitsevan asuinkerrostalon ja eteläpuolella sijaitsevien
pientalojen asukkaat olivat huolestuneita siitä, että suunnitellun rakennuksen
korkeimmat massat sijoittuvat heidän eteensä ja rakennusten välinen etäisyys
jää liian pieneksi. Tätä pidettiin huonona sekä asuntoihin tulevan luonnonvalon
että asukkaiden yksityisyyden kannalta. Umpikorttelimaista ratkaisua pidettiin
liian raskaana ja alueelle sopimattomana. Tonttitehokkuuden vertailua vierei-
seen kerrostalokortteliin pidettiin virheellisenä ja kyseenalaistettiin autopaik-
kanormia.

Vastine

Mielipiteissä oli esitetty hyviä muutosehdotuksia korttelin massoitte-
luun. Oas-
vaiheen suunnitelmiin nähden massoitte-
lun painopistettä on muutettu siten, että
tontin länsireunalla naapurikerrostalon puolella rakennusta on madallettu kaut-
taaltaan kahdella kerroksella ja vastaavasti tontin itäreunalla rakennuksia on ko-
rotettu kahdella kerroksella saman tonttitehokkuuden (2,2) säilyttämiseksi.

Kaavaratkaisussa tontin lounaisnurkkaan sijoittuu 7-kerroksinen rakennusosa,

joka Lauttasaarenmäeltä katsottuna näyttää 4-kerroksiselta tontin tasauksesta johtuen. Tontin eteläreunalla Lauttasaarenmäen varressa muut rakennukset ovat Lauttasaarenmäen tasosta katsottuna 6- ja 7-kerroksiset. Tontin länsireunalla pohjoiseen mentäessä rakennus muuttuu tontin tasosta mitattuna ensin 6- ja sitten 5-kerroksiseksi. Tontin tasauksesta johtuen Lauttasaarentie 50:n rakennus on tontin tällä reunalla huomattavasti naapurikerrostaloa matalampi. Tilannetta on havainnollistettu tarkemmin kaavaehdotuksen liitteenä olevan viitesuunnitelman leikkaus- ja näkymäkuvin.

Lisäksi tontin länsireunalla on etäisyyttä naapurikerrostaloon kasvatettu. Oas-vaiheen viitesuunnitelmassa etäisyys oli n. 14,5 metriä ja nyt kaavaehdotuksessa 18-18,5 metriä. Muutos parantaa yksityisyyttä ja näkymiä molemmissa kerrostaloissa.

Umpikortteliratkaisu on valittu korttelitypologiaksi ensisijaisesti Länsiväylän ja Lauttasaarentien aiheuttamien melu- ja ilmanlaatuhaittojen torjumiseksi. Umpikortteliratkaisussa asunnot saadaan avautumaan myös melulta suojattuihin suuntiin ja korttelipihasta saadaan suojattu ja viihtyisä oleskelu- ja leikkialue. Myös tontin ja ympäristön välisten korkeuserojen takia on perusteltua, että tontti on reunoiltaan rajattu rakennusmassoilla.

Tonttitehokkuus 2,2 on sama, kuin viereisessä Lauttasaarenmäen kerrostalokorttelissa. Tasapuolisuuden vuoksi pienempi tehokkuus olisi ollut vaikeasti perusteltavissa. Myös yleiskaava tukee tehokasta rakentamista tontille. Tontin länsipuolella sijaitseva kerrostalokortteli on jaettu neljään tonttiin, joista lähimmän tonttitehokkuus on 1,89. Tonttien yhteenlaskettu tehokkuus on kuitenkin n. 2,2. Lauttasaarentie 50:ssä on laadittava erillinen tonttijako, eikä kaavoitusvaiheessa ole haluttu merkitä ohjeellisia tontteja. Lauttasaarentie 50:tä suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena, jolloin vertailukohtana on käytetty viereisen asuin-korttelin kokonaisuutta.

Autopaikkakorkeuksista käytetään aina kaavan laatimishetkellä voimassa olevaa lautakunnan hyväksymää ohjetta. Nykyinen pysäköintipaikkojen laskentaohje on tullut voimaan viereisen korttelin asemakaavan vahvistumisen jälkeen, jonka takia käytetyt pysäköintinormit eroavat toisistaan.

Arkkitehtuuri, kaupunkikuva ja maisema

Mielipiteissä toivottiin mm. viitesuunnitelmaan nähden maltillisempaa ikkunasommittelua, tiilijulkisivua ja harjakattoja. Laatikkomaista ulkonäköä haluttiin välttää. Toisaalta haluttiin, että rakennus ottaa vaikutteita viereisestä koulusta, toisaalta viereisen kerrostalokorttelin polveilevasta hahmosta. Oltiin myös huolestuneita maiseman muuttumisesta Seurasaarenselältä katsottuna.

Vastine

Kaavaratkaisussa on otettu lähtökohdaksi uusien rakennusten sovittaminen viereiseen asuin-kerrostalokortteliin. Lauttasaaren ala-asteen päärakennus sijaitsee Lauttasaarentie 50:stä katsottuna selvästi kauempana ja on sijoitettu tontille kauemmas Lauttasaarentiestä. Kaavaratkaisussa uudisrakennuksen julkisivujen tulee olla sävyltään vaaleita, joko paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle

tehtyä rappausta. Maantasokerroksen tulee erottua muusta julkisivusta värin tai materiaalin osalta. Massaa on porrastettu sekä korkeussuunnassa että syvyyssuunnassa Lauttasaarentien varressa. Katot ovat tasakattoja, koska niille on ha-
luttu sijoittaa viher- ja energiatehokkuuden parantamiseksi viherkattoja ja aurin-
kopaneeleja. Terassoituva uusi kortteli on sovitettu viereisen korttelin massoitte-
luun ja materiaali- ja värimaailmaan.

Rakennus näkyy mereltä katsottuna arviolta saman verran tai vähemmän, kuin viereinen asuinkerrostalokortteli. Osoitteessa Lauttasaarentie 56 sijaitsevan 8-
kerroksisen rakennuksen korkein kohta meren pinnasta mitattuna on +40,3 met-
riä ja Lauttasaarentie 50:een suunnitellun korttelin korkein piste on n. +32,9,
koska Lauttasaarentie nousee naapurikorttelin kohdalla voimakkaasti kohti
lääntä. Kaukomaisemassa rakennusten vaaleat massat muodostavat yhtenäisen
kokonaisuuden. Mikäli Länsiväylän ympäristön osayleiskaava toteutuu, tulee
Lauttasaarentien ja meren väliin runsaasti uutta rakentamista, joka peittää Laut-
tasaarentien varren rakennukset mereltä katsottuna. Osayleiskaava ei ole vielä
voimassa.

Tilat ja toiminnot

Toivottiin enemmän ja suurempia perheasuntoja ja yleiseen käyttöön tulevia
kattoterasseja. Lauttasaaren ala-asteen naapuritontille ei haluttu elintarvikekios-
kia tai pt-kauppaa.

Vastine

Kaavaratkaisun mukaan asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteut-
taa asuntolina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enem-
män. Perheasuntomääräystä käytetään vain yksityisellä maalla ja asuntojen
keskipinta-alasta määrätään vain erityistapauksissa. Kaavaratkaisu ei velvoita
kattoterassien rakentamista yleiseen käyttöön, koska kortteliin on suunniteltu
hyvät yhteistilat maantasokerrokseen vehreän ja rauhallisen yhteispihan äärelle.

Kiinteistö on yksityisomistuksessa ja sen omistajalla on vapaus valita liiketiloihin
haluamansa toimijat. Kaavassa toimintaa ei tarkemmin rajata.

Liikenne

Liikenteen määrän kasvun pelättiin lisäävän riskiä liikenneonnettomuuksille ja
huonontavan lasten turvallisuutta koulun vieressä. Nykyistä liittymää Lauttasa-
arentielle pidettiin vaarallisena ja pohdittiin Lauttasaarentien pyöräkaistojen tur-
vallisuutta. Toivottiin myös, että huomioidaan jätehuollon aiheuttama liikenne
tontille ja sen turvallisuusriskit. Lauttasaarenmäen puolella toivottiin, että jakelu-
autot eivät tuki ajoa vastapäisten pientalojen pysäköintikatoksiin. Kysyttiin li-
säksi, voiko autopaikkojen määrää tontilla vähentää normaaliin tilanteeseen
nähdessä.

Kävelyn ja pyöräilyn osalta toivottiin, että koulun pihalle pääsisi jatkossakin kul-
kemaan Lauttasaarentie 50:n ja koulun tontin välisen kävely-yhteyden kautta.

Ympäristöministeriön matkatuotosten laskentaohjeen mukaan kaavaratkaisun myötä tontille kohdistuva liikennemäärä pysyy nykyisellä tasolla tai kasvaa hieman. Autopaikkojen määrä tontilla kasvaa noin 10 paikkaa. Joukkoliikennevyöhykkeellä asukkaiden matkoista enemmistö suoritetaan kestävillä kulkumuodoilla. Kaavaratkaisun liiketiloille ei ole varattu tontilta autopaikkoja, joihin tuleva asiointiliikenne kohdistuisi. Lauttasaarentien liikennemäärät ovat myös hyvin maltillisia (noin 4 100 vuorokaudessa) kadun katuluokitukseen, joka on alueellinen kokoojakatu, nähden. Kaupunki varautuu merkitsemään kuormauspaikan katualueelle kivijalkaliiketilöiden edustalle, jolloin kivijalkaliiketilöiden aiheuttama raskasliikenne ei risteä jalkakäytävän kanssa.

Lauttasaarentien 50 ja 52 ajoliittymät ovat kaavaratkaisussa esitetty olevan rinnakkain. Tonttiliittymien väliin on kuitenkin jätetty asemakaavassa tila, joka on määritetty näkemäalueeksi. Näkemäalueelle ei asenneta korkeita istutuksia tai muita näkemäesteitä. Syksyllä 2024 valmistuneen Lauttasaarentien kadunsaneerauksen yhteydessä katutilaa on rakennettu jalankulku- ja pyöräliikenteen kannalta turvallisemmaksi. Lauttasaarentien varteen Lauttasaarentie 50 edustalle on rakennettu yksisuuntaiset pyöräkaistat. Yksisuuntaisissa pyöräliikenteen järjestelyissä väistetään pyöräilijöitä liittymissä vastaavin perustein, kuin muitakin ajoneuvoja. Kiinteistöjen ja tonttien ajoliittymistä kadulle ajavat ajoneuvot ovat tieliikennelain mukaan väistämisvelvollisia. Lauttasaarentie 50 tontin ja Lauttasaarenmäen liittymän väliltä on myös poistettu kadunvarsipysäköintiä, jolloin näkemät jyrkähkön mäen suuntaan ovat hyvät. Liikenneturvallisuuden kannalta parempi ratkaisu on, että tonttiliittymät sijaitsevat vierekkäin, jolloin kadulle ajava liikenne keskittyy vain yhteen kohtaan. Kaavaratkaisun myötä nykyiselle Lauttasaarentien tontille johtava itäisempi tonttiliittymä poistuu, jolloin tonttiliittymien määrä kokonaisuudessaan vähenee kaavaratkaisun myötä nykytilanteeseen nähden.

Tontin jätehuolto on tavanomaista tontille kohdistuvaa liikennettä ja jätehuone on järjestetty jäteautojen kannalta helposti saavutettavaan sijaintiin lähelle ajoliittymää, jolloin jäteauton siirtymä tontin alueella on lyhyt aiheuttaen mahdollisimman vähän haittaa. Kaavaratkaisussa jätehuolto ei vaaranna liikenneturvallisuutta tai merkittävästi heikennä viihtyisyyttä tontin alueella. Ajoliittymien kohdille on Lauttasaarentiellä merkitty Helsingin kaupungin tiemerkitöiden suunnitteluohjeistuksien mukaisesti pyöräkaistoille pyöräsymbolit. Kiinteistön tai tontin pihaan kääntyvä ajoneuvo on tieliikennelain mukaan väistämisvelvollinen pyöräkaistalla kulkevaan pyöräilijään nähden ja kaavaratkaisun ajoliittymän liikennejärjestelyt ovat liikenneturvallisuudeltaan riittävät ja vastaavat muita Helsingin kaupungin alueella nykyisillä suunnitteluperiaatteilla toteutettuja ratkaisuja.

Jakeluautot eivät voi laillisesti tukkia Lauttasaarenmäen pientalojen tonttiliittymiä. Kiinteistön ajoliittymässä pysäköinti on tieliikennelain mukaan kielletty. Tontin tai kiinteistön omistaja voi maalauttaa reunatukensa keltaiseksi korostaakseen ajoliittymän pysäköintikieltoa Helsingin kaupungin ohjeistuksen mukaan.

Pysäköintipaikkojen määrä määritellään lautakunnan hyväksymän laskentaohjeen mukaisesti, jossa on jo huomioitu alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja lä-

heisyys metroasemaan. Alle 400 metriä metroasemasta mahdollistaisi alhaisemman pysäköintinormin käytön, mutta tässä tapauksessa etäisyys ei toteudu. Pysäköintipaikkoihin on kuitenkin mahdollista saada vähennyksiä esimerkiksi, jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, jos toteutetaan autopaikkoja keskitetysti ja nimeämättömänä, tai jos tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään.

Lauttasaarentie 50:n ja koulun tonttien välinen kävely-yhteys säilyy nykyisellään.

Työmaa

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota erityisesti koululaisten turvallisuuteen, rakennustarvikkeiden varastointiin, rakentamisen kestoon ja vaihteistukseen, rakentamisen aikaisiin liikenne- ja ilmanlaatuhaittoihin ja naapurikiinteistöille aiheutuviin vaurioihin.

Vastine

Tontin rakentaminen tapahtuu vaiheittain ja työmaa kestää arviolta 3 vuotta. Rakennustyömaan tulee täyttää sille asetetut lait ja vaatimukset työmaan turvallisuudesta ja ympäristön haitoista. Rakentamisaikaiset vaikutukset ovat väliaikaisia ja haitat pyritään minimoimaan. Rakentamisen aikaisia töitä ja haittavaikutuksia arvioidaan, ohjataan ja säädetään toteutusvaiheessa useilla erilaisilla lupaprosesseilla, valvonnalla, määräyksillä ja ohjeistuksilla esim. rakennuslupaprosessin yhteydessä ja Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksillä. Tässä vaiheessa myös määritellään rajoitukset sekä esim. meluvaikutusten ehkäisy- ja seurantatoimenpiteet.

Kaavaratkaisussa määrätään lisäksi, että "maalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katu-puustutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille."

Purkaminen ja hiilijalanjälki

Mielipiteissä huomautettiin, että ilmasto- ja kulttuurihistoriallisista syistä purkavan uudisrakentamisen sijaan maanomistajia tulisi kannustaa peruskorjaamiseen tai olemassa olevan rakennuksen laajentamiseen. Hanketta pidettiin Helsingin hiilineutraaliustavoitteen vastaisena.

Purkumateriaalien uusiokäyttömahdollisuuksia pyydettiin selvittämään. Energia-
tehokkuutta ja kierrättämistä edistäviä kaavamääräyksiä vaadittiin. Pyydettiin lisäksi hankkeen laatimia saneerausvaihtoehtoja julkistettavaksi.

Vastine

Nykyisen toimistorakennuksen osittaisesta säilyttämisestä käytiin hankkeen käynnistysvaiheessa kaavoituksen, hankkeen ja kaupungin museon välisiä keskusteluja. Säilyttävässä vaihtoehdossa nähtiin kuitenkin ylitsepääsemättömiä

ongelmia mm. rakennuksen runkosyvyyden, tontin meluolosuhteiden, hiukkaspäästöjen ja asuntojen avautumissuuntien sekä ulko-oleskelutilojen järjestämisen kannalta. Rakennuksen julkisivut olisi pitänyt käytännössä rakentaa uudelleen. Riittävien piha-alueiden järjestämiseksi rakennuksesta olisi voitu säilyttää vain osa. Koska olemassa olevaa rakennusta ei ole suojeltu eikä Lauttasaaren rakennuskannan inventoinnissa aikaisemmin todettu arvokkaaksi, ei säilyttämistä ole voitu pitää kaavaratkaisun laatimisen ehtona yksityisomisteisella tontilla varsinkin, kun otetaan huomioon kaupungin asuntotuotantotavoitteet.

Ilmastopäästöjä on pyritty vähentämään muilla keinoilla, kuin vanhaa rakennusta säilyttämällä. Yleisesti ilmaston näkökulmasta on järkevämpää rakentaa uusia asuntoja olemassa olevaan tiiviiseen kaupunkirakenteeseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle, kuin kokonaan uusille alueille tai autoiluun perustuvaan yhdyskuntarakenteeseen. Energiankulutus vähenee, kun vanha toimistotalo korvataan uudella energiatehokkaalla asuinkerrostalolla. Myös maaperä on tontilla hyvä, eikä pohjavahvistusta tarvita. Mahdollisissa kellaritiloissa hyödynnetään olemassa olevia tiloja, eikä uusia tarvitse louhia. Kaavaratkaisun mukaan asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa, joka kaavan laatimisajankohtana on 16,0 kgCO₂e/m²/a. Lisäksi tontille tulee paljon uutta kasvillisuutta sekä viherkattoja.

Luonto ja viheralueet

Mielipiteissä ilmaistiin huoli viheralueiden, erityisesti Myllykallion kasvavasta kuluksista. Pelättiin korkeiden rakennusten vaarantavan lähiluonnon monipuolisuutta. Tontin reunoille toivottiin lisää istutuksia. Viherkattojen toiminnasta oltiin skeptisiä. Kritisoitiin myös pihasuunnitelman ideakuvia riippuvista kasveista. Lapsintojen lintuturvallisuudesta oltiin huolestuneita.

Vastine

Tontin länsireunalle on lisätty uusi puin ja pensain istutettava vyöhyke. Lauttasaarentien varressa korttelin luoteiskulmaa on vedetty sisään niin, että rakennuksen ja kadun väliin mahtuu istutettava alue tai liiketilan terassi, johon tulee istuttaa vähintään kaksi puuta. Tontin eteläreunassa rakennukset tulevat kiinni tai lähelle tontin rajaa, mutta rakennusten väliseen aukkoon tontin lounaisnurkkaan pihakannen päälle on merkitty puin ja pensain istutettavat alueen osat, jotka lisäävät Lauttasaarenmäen vehreyttä. Tontin piha-alue on eteläosan pihakanta lukuun ottamatta maanvarainen ja korttelipihalle istutetaan suureksi kasvavia puita ja pensaita. Katoilla asuntoterassien edustoille sijoitetaan tavanomaista viherkattoa paksumpaa kasvualustaa ja niittykasvillisuutta. Muilta osin viherkatot ovat maksaruohoa.

Kaavaratkaisu sijoittuu kokonaisuudessaan aikaisemmin rakennetulle alueelle, mikä vähentää painetta rakentamattomien alueiden hyödyntämiseen. Korttelin viherpinta-ala kasvaa nykyiseen verrattuna, mikä osaltaan tukee alueen viherrakennetta ja luo uusia elinympäristöjä kaupunkiluonnolle.

Kaavamääräyksillä varmistetaan myös kattotason hyödyntämisen edellytykset

erilasille istutuksille. Vain 30% katoista saa olla vettä läpäisemätöntä alaa. Viherkatoilla tulee käyttää riittävän paksua kasvualustaa, joka säilyttää kosteutta mahdollisimman pitkään. Vedenpidätyskykyä voidaan parantaa esimerkiksi lisäämällä kasvualustaan biohiiltä. Viherkattojen vaativissa olosuhteissa tulee suosia kestäviä kotimaisia lajeja ja lajikkeita, jotka sopeutuvat ääreviin olosuhteisiin. Kasvualustan vähimmäispaksuus pitää olla 100 mm voidakseen pidättää vettä ja sitoa kasvit tehokkaasti alustansa. Katon rakenteet tulee mitoittaa siten, että viherkaton paino on otettu huomioon ja vesieristys suunniteltu asianmukaisesti.

Rakentaminen ei aiheuta merkittävää muutosta lähistön luonnonympäristöön. Alueen asukasmäärän kasvaessa lähiviheralueiden virkistyskäyttö tulee lisääntymään, joskin vaikutukset viheralueiden kulumiseen nykytilanteeseen verrattuna ovat pieniä.

Taloudelliset vaikutukset

Pelättiin naapuritonttien asuntojen arvon laskua ja kommentoitiin suunnitteilla olevan rakennuksen rahoitusratkaisuja.

Vastine

Hankkeen vaikutusta naapurirakennusten arvoon on vaikea määritellä ja todentaa. Asuntojen arvoon vaikuttavat monet tekijät suhdanteesta alueen maineeseen. Asunnon arvo realisoituu vasta, kun se myydään. On vaikea myöskään määritellä lähtötasoa, johon arvon muutosta pitäisi verrata. Rakennettavien asuntojen rahoitusratkaisuihin, kuten taloyhtiölainaan ei voida kaavoituksella vaikuttaa. Lauttasaarentie 50:een on tulossa AM-ohjelman jakauman mukaisesti sekä omistus- että vuokra-asuntoja.

Kaavoitusprosessi

OAS:in kommentoinnille varattu aika koettiin lyhyeksi. OASissa huomattiin virhe mielipiteiden määrääjän päivämäärässä. Postimerkkikaavoittamista kritisoitiin.

Vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.3.-22.3.2024. Helsingissä OAS:n nähtävilläolo kestää aina vähintään 15 työpäivää, mikä tässä yhteydessä on toteutunut. Väärä vuosiluku (2023) yhdessä OAS:n kohdassa ei tee OAS:sta lainvastaista, kun nähtävilläoloaika on OAS:ssa toisaalla kuitenkin ilmoitettu oikein ja oikea vuosi on asiayhteydestä pääteltävissä. Korjattu OAS on viety Helsingin kaupungin verkkosivuille jo nähtävilläoloaikana 11.3.2024

Yksityisomistuksessa olevilla tonteilla kaavamuutokset tehdään vain tontin omistajan hakemuksesta. Lauttasaassa maanomistus on pääosin yksityistä, minkä takia ns. postimerkkikaavoja tehdään paljon.

Melu ja ilmanlaatu

Oltiin huolestuneita melun heijastumisvaikutuksesta sekä naapuritalojen sisäilman laadun heikentymistä purku- ja rakennustyömaan takia. Lisäksi kyseenalaistettiin, miten koulu on voinut toimia nykyisessä toimistorakennuksessa, jos rakennus ei täytä melu- ja hiukkaspäästösuosituksia.

Vastine

Vallitsevat melulähteet alueella ovat Länsiväylä ja Lauttasaarentie. Umpikorttelista heijastuva melu muihin asuintaloihin on melutasoltaan käytännössä olematonta verrattuna suoraan Länsiväylältä ja Lauttasaarentieltä asuintaloihin kohdistuvaan meluun eikä näin ollen kasvata kokonaismelutasoja.

Rakentamisaikaiset vaikutukset ovat väliaikaisia ja haitat pyritään minimoimaan. Rakentamisaikaiset melu- ja ilmanlaatuvaikutukset eivät ole sellaisia merkittäviä vaikutuksia, jotka edellyttäisivät niiden erillistä selvittämistä kaavavaiheessa. Rakentamisen aikaisia töitä ja haittavaikutuksia arvioidaan, ohjataan ja säädetään toteutusvaiheessa useilla erilaisilla lupaprosesseilla, valvonnalla, määräyksillä ja ohjeistuksilla esim. rakennuslupaprosessin yhteydessä ja Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksillä. Tässä vaiheessa myös määritellään rajoitukset sekä esim. meluvaikutusten ehkäisy- ja seurantatoimenpiteet.

Liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitat eivät estä olemassa olevan kiinteistön hyödyntämistä. Uudisrakennuksessa liikenteen haitat ovat kuitenkin huomioon otettavissa jo suunnittelun alkuvaiheista lähtien mm. massoitelussa, ulko-oleskelualueiden sijoittamisessa ja asuinhuoneistojen suuntaamisessa.

Viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanotot OAS-aineistosta

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan toimistorakennuksen säilyttämiseen osana tontin täydennysrakentamista, alueellisen jakelumuuntamon rakentamista kortteliin sekä pelastustien ja nostopaikkojen suunnittelua.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen käynnistysvaiheessa on tutkittu myös olemassa olevan rakennuksen säilyttäviä vaihtoehtoja, vaikka kaavaratkaisussa lopulta päädyttiinkin kokonaan purkavaan uudisrakentamiseen. Kaavaratkaisussa on huomioitu tarve muuntamon sijoittamiselle kortteliin ja viitesuunnitelmaan on lisätty kaavio pelastusteistä ja nostopaikoista.

Vastineet OAS-aineistoa koskeviin viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanottoihin

Vastineet kannanottoihin on laadittu aihepiireittäin.

Olemassaolevan toimistorakennuksen säilyttäminen

Kannanotossa esitettiin, että tontin kehittämistä tutkitaan olevaa rakennuskantaa säilyttävällä tavalla. Näin saataisiin säilymään Lauttasaarentien kaupunkikuvaan yli 50 vuotta kuulunut rakennus osana uutta kokonaisuutta sekä toteutettua hanke kestävämmiin kiertotalouden ja ilmastotavoitteiden näkökulmasta.

Vastine

Ennen kaavoituksen käynnistymistä käytiin kaavan hakijan (maanomistajan), asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon välisiä neuvotteluita olemassa olevan rakennuksen osittaisesta säilyttämisestä osana uudisrakentamista. Vaikka säilyttävän ratkaisun löytyminen olisi ollut myös kaavoituksen näkökulmasta toivottavaa, ei tällaista vaihtoehtoa nähty maanomistajan puolelta toteuttamiskelpoisena johtuen mm. rakennuksen sijoittumisesta tontille ja lähes 30m runkosyvyydestä. Länsiväylän ja Lauttasaarentien liikennemelu ja hiukkaspäästöt aiheuttavat omat haasteensa huoneistojen avautumissuunnille ja julkisivuille. Koska rakennusta ei ole suojeltu eikä sitä ole pidetty Lauttasaaren rakennusinventoinnissa 2001-2002 erityisen arvokkaana, ei säilyttämistä ole voitu pitää kaavaratkaisun laatimisen ehtona.

Helsingin asuntotuotantotavoitteista, tontin keskeisestä sijainnista sekä yleiskaavasta johtuen kaavoitus on pitänyt tontin täydennysrakentamista naapurikerrostalokorttelia vastaavalla tehokkuudella 2,2 perusteltuna. Vaikka osa Lauttasaarentien kulttuurihistoriaa purettavan rakennuksen myötä katoaa, antaa uudisrakentamiseen perustuva kaavaratkaisu toisaalta joustavuutta mm. ympäristöhäiriöiltä suojautumiseen, eri korkuisten rakennusosien ja piha-alueiden jäsentelyyn sekä AM-ohjelman mukaisen toteutusmuotojakauman toteuttamiseen.

Muuntamon sijoittaminen kortteliin

Kaavaratkaisun tulisi mahdollistaa alueellisen jakelumuuntamon sijoittaminen kortteliin.

Vastine

Viitesuunnitelmassa ja kaavaratkaisussa on varauduttu muuntamon sijoittamiseen kortteliin. Muuntamolle on varattu paikka ylemmälle pysäköintitasolle johtavan luiskan alle jäävään tilaan, joka on helposti huollettavissa maantasosta. Helen Sähköverkolta on pyydetty suunnittelun aikana kommentteja sijaintiin liittyen.

Pelastusjärjestelyt

Suunnittelussa tulee huomioida pääsy pelastuslaitoksen nostokalustolla rakennusten viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pääsy rakennusten viereen tulee varmistaa, vaikka asuntojen varatiet suunniteltaisiin oma-toimisiksi.

Vastine

Tontin pelastusratkaisu perustuu omaehtoiseen pelastautumiseen parvekeluukujen kautta. Pelastustiet ja tarvittavat nostopaikat sammutusta varten on suunniteltu huomioiden pelastuslaitoksen pelastustieohje. Nostopaikat on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §): 27.1.2025–25.2.2025

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi