

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Munkkiniemen koulutustalon (Hollantilaisentie 11) asemakaavan muutos (nro 12519)

**Vuorovaikutusraportin sisältö**

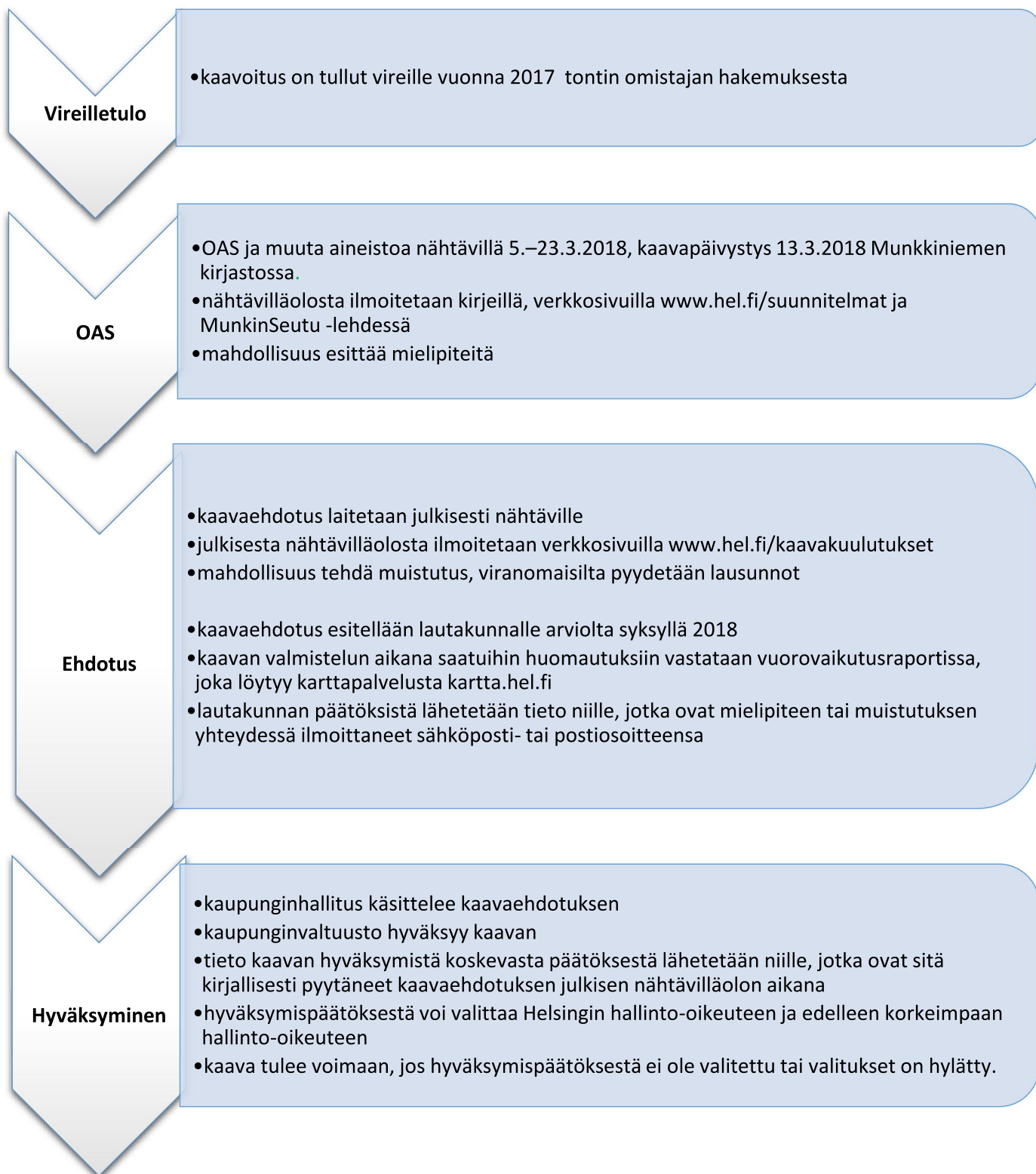
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

LIITE

Muistio kaavapäivystyksestä 13.3.2018

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja viitesuunnitelma-aineiston nähtävilläolo 5.–23.3.2018

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Museoviraston kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistui mm. koulutustalon arvokkaiden sisätilojen suojeluun ja säilyttämiseen yleisessä käytössä, uuden ikkunan avaamisen kieltämiseen Kadetintien puoleisella julkisivulla, uusien parvekkeiden rakentamisen sääntelyyn ja asetuksen nojalla tehdyn suojelupäätöksen voimassa olon selventämiseen. Helsingin seudun liikenne pitää tärkeänä, että Tiilimäen raitiovaunupysäkit ovat täysin käytettävissä rakennuksen muutostöiden aikana.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uusien parvekkeiden rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu. Tornisalongin säilyminen avoimena tilana ilman jakavia rakenteita on varmistettu kaavamääräyksin. Kaavaselostukseen on kirjattu, että asetuksen nojalla tehty suojelupäätös on voimassa, kunnes vireillä oleva suojeluasia on ratkaistu lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaisesti, riippumatta kaavaratkaisusta ja sen voimaantulosta. Museoviraston kannanotosta poiketen, yhden uuden ikkunan lisääminen on sallittu kaavamuutoksessa Kadetintien puoleiselle julkisivulle.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Koulutustalon tornisalonki kuuluu rakennuksesta tehdyn rakennushistoriaselvityksen ”Munkkiniemen koulutustalo, pensionaatti, kadettikoulu, esikunta” (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2012) mukaan koulutustalon merkittävimpiin sisätiloihin. Tornisalonki sijoittuu etäälle muista merkittävistä sisätiloista, eikä ole esteettömästi saavutettavissa. Tila on kooltaan noin 90 m². Tornisalongin läheisyyteen on suunniteltu kaavamuutoksessa asuinhuoneistoja. Tilan sijainnista, vaikeasta saavutettavuudesta ja pienehköstä koosta johtuen kaavamuutoksessa on mahdollistettu tilan muuttaminen asuintilaksi siten, että tila säilyy yhtenäisenä, avonaisena tilana. Viitesuunnitelmassa tornisalonki on yhdistetty osaksi tilan alapuolelle suunniteltua asuinhuoneistoa. Tornisalongin säilymistä avoimena yhtenäisenä tilana on edellytetty kaavamääräyksin. Lisäksi tilassa tulee säilyttää alkuperäinen kattorakenne, siihen entisöity koristemaalaus ja muu kiinteä sisustus.

Viitesuunnitelmassa Kadetintien puoleiseen julkisivuun on lisätty uusi ikkuna. Yhden uuden ikkunan lisääminen on sallittu kaavamuutoksessa, sillä perusteella, että sen katsotaan parantavan asuintilojen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä. Uuden ikkunan edellytetään vastaavan materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja yksityiskohdiltaan alkuperäisikkunoiden toteutusta kaavamääräyksiin. Yksittäisen ikkunan lisäämisen ei katsota merkittävästi heikentävän julkisivun arkkitehtonista ilmettä tai ominaispiirteitä.

Uusien parvekkeiden rakentamista ja suunnittelua ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu museoviraston kannanoton johdosta.

Kaavaselostukseen on lisätty maininta, että asetuksen nojalla tehty suojelupäätös on voimassa, kunnes vireillä oleva suojeluasia on ratkaistu lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaisesti, riippumatta asemakaavaratkaisusta ja sen voimaantulosta.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistuivat maanalaisen autohallin ajoliittymään ja sen sijaintiin, rakennuksen julkisivumuutoksiin, piha-alueiden muutoksiin, käyttötarkoituksen muutokseen sekä maaperätutkimusten tarpeellisuuteen ja jätehuollon ja ilmanvaihdon järjestelyihin. Lisäksi mielipiteessä pyydettiin huomioimaan hybridi- ja sähköautoihin siirtyminen kaavamuutoksessa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että autohallin ajoliittymän turvallisuutta ja vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja on tutkittu. Julkisivumuutoksia, piha-alueen rakentamista sekä jätehuollon ja ilmanvaihdon järjestelyjä ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Maanalainen autohalli ja sen ajoliittymä

Asukkaat kokevat, että maanalaiselle autohallille ei ole tarvetta. Vastaava määrä pysäköintipaikkoja tulisi voida järjestää tontille maanpäällisillä autopaikoilla. Nykyisin pysäköintikäytössä oleva muuripiha ei luonnon valon vähäisyydestä johtuen sovellu asukkaiden mielestä piha-alueeksi, vaan se tulisi säilyttää huoltopihana ja pysäköintialueena. Rakennuksen eteläpuolelle on mahdollista järjestää autopaikkoja, missä niitä on nykyisinkin. Mielipiteessä ehdotetaan, että olemassa olevat au-

topaikat säilytetään niiden nykyisillä paikoilla ja määritetään kaavamuutoksessa hiljaisten ja vähäpäästöisten hybridi- ja sähköautojen autopaikoiksi.

Kadetintielle suunniteltu autohallin ajoliittymä on asukkaiden mielestä vaaraksi alueen liikenneturvallisuudelle. Suunnitellun ajoliittymän näkemät ovat heikot olemassa olevan muurin takia. Kadetintie on vilkkaasti liikennöity ja ahdas asukaspysäköinnin ja kadun kapeuden takia. Alueella liikkuu paljon lapsia ja nuoria läheisen urheilukentän ja koulun takia. Lisäksi mielipiteissä nostetaan esiin, että suunnitellun ajoliittymän leveys ei täytä RT-kortiston mukaisia vähimmäisleveyksiä. Asukkaat vaativat, että ennen kaavamuutosehdotuksen hyväksymistä, tulisi alueella toteuttaa maanmittaustoimitus, määrittää tonttien välinen raja ja varmistaa, että suunniteltuja rakennelmia ei rakenneta naapuriyhtiön puolelle. Lisäksi ajoliittymän sijoittaminen Kadetintielle vähentäisi kadun varren asukaspysäköintipaikkoja.

Viitesuunnitelmaan on asukkaiden mukaan merkitty harhaanjohtavasti ”ajoliittymän siirto” Kadetintiellä. Kadetintien puoleista muurin kulkuaukkoa ei nykyisin käytetä ajoväylänä. Ajoliittymän sijoittaminen Kadetintielle tarkoittaisi uuden ajoliittymän sijoittamista Kadetintielle.

Asukkaat ehdottavat, että autohallin ajoliittymä sijoitettaisiin Kadetintien sijaan Hollantilaisentielle tai, että ajoreitti halliin tulisi muuripihan kautta Laajalahdentielle.

Vastine

Alueen voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty: ”kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi kerrostalovaltaiseksi, asumisen alueeksi. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.” Voimassa olevassa asemakaavassa alue on suojeltu merkinnällä YO/s - opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Voimassa olevien yleiskaavan ja asemakaavan lähtökohdista johtuen, nyt tekeillä olevan kaavamuutoksen tavoitteena on, että yhteinen korttelipiha säilyy avoimena ja vehreänä. Autopaikkojen sijoittaminen maan alle mahdollistaa alueen maisemallisten arvojen ja ominaisuuksien säilyttämisen. Suunniteltu autohalli on sijoitettu tontin korkeimman osan alle, jossa kasvaa vähiten puustoa.

Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä 21 autopaikkaa. Autopaikkoja on sijoitettu sisäänkäyntiaukiolle (8 kpl), muuripihalle (8 kpl) ja tontin eteläosaan (5 kpl). Kaavamuutoksessa alueen asukkaille edellytetään rakennettavan yhteensä 37 autopaikkaa. Olemassa olevat autopaikat eivät riitä kattamaan kaavamuutoksessa edellytettujen pysäköintipaikkojen tarvetta. Maantasokerrokseen sijoitettujen asuintilojen ja pelastus-

auton nostopaikkojen vuoksi sisäänkäyntiaukiolle ei sallita autopaikkojen sijoittamista. Kaavamuutos mahdollistaa vaadittujen autopaikkojen rakentamisen hybridi- ja sähköautoille soveltuvina autopaikkona, mutta ei edellytä sitä. Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti voi suosia jotain tiettyä automallia/-tyyppiä. Autopaikkojen sijoittamista muuripihalle ei ole kielletty kaavamuutoksessa.

Autohallin ajoliittymän vaihtoehtoisena sijoituspaikkana tutkittiin ajoliittymän sijoittamista Hollantilaisentien puolelle, tontin lounaisnurkkaan. Hollantilaisentien ajoliittymää pidettiin Kadetintien ajoliittymää huonompana ratkaisuna, koska:

- ajoliittymän rakentaminen Hollantilaisentien puolelta edellyttäisi enemmän tontin louhimista kuin Kadetintien puoleinen ajoliittymä
- pihan läpi menevä ajoliittymä edellyttäisi pihapuuston kaatamista ja rikkoisin avoimen ja yhtenäisen korttelipihan.

Kadetintien ja sille sijoitetun autohallin ajoliittymän turvallisuutta on selvitetty kaavamuutoksen laatimisen aikana. Ajoaukon vieressä on suojeltu muuri, mikä heikentää näkemää jalkakäytävälle. Näköeste on kuitenkin 3–5 metrin päässä ajolinjasta, mikä riittää tonttiliittymästä tultaessa.

Kadetintielle suunnitellun tonttiliittymän paikka on noin 7 metrin levyinen. Paikkaan on mahdollista sijoittaa Rakennustietosäätiön ohjeen mukainen, kaksisuuntainen ajoliittymä. Ajoliittymän sijoittaminen Kadetintielle vie noin kaksi asukaspysäköintipaikka kadun varresta.

Viitesuunnitelman merkintöjä on korjattu kaavamuutostyön laatimisen aikana. Korjattu viitesuunnitelma asetetaan nähtäville kaavamuutosaineiston liitteenä.

Ennen hankkeeseen ryhtymistä varmistetaan tarkkojen rakentamisalojen sijainti ja niiden suhde tontin rajoihin.

Rakennuksen julkisivumuutokset

Asukkaiden mielestä suunnitellut uudet parvekkeet ovat liian isoja ja rakennuksen tyyliin sopimattomia: toteutuessaan ne tarvelisivat yhtenäisenä säilyneen julkisivun.

Rakennuksen julkisivua ei tulisi muuttaa esitetyllä tavalla. Muutokset muuttaisivat rakennuksen alkuperäistä luonnetta.

Vastine

Koulutustalon julkisivujen muutoksia rajoitetaan ja ohjataan kaavamuutoksessa tarkoin kaavamääräyksin. Uusia parvekkeita on sallittu sijoi-

tettavan vain muurin taakse jäävään julkisivun osaan ja itään avautuvalle pihajulkisivulle. Uusien parvekkeiden kokoa, tyyliä ja materiaaleja ohjataan kaavamääräyksissä. Koon tulee olla sellainen, että uudet parvekkeet eivät tule olemassa olevia erkkereitä enemmän ulos julkisivuseinästä. Uusia parvekkeita ei saa kattaa, lasittaa tai tukea maasta. Tavoitteena on, että uudet parvekkeet toteutuvat keveinä ja ilmavina. Vesikattoon ei sallita muutoksia, eikä katujen puoleisille julkisivuille, Kade-tintien puoleiselle julkisivulle sallittua uutta ikkunaa lukuun ottamatta. Aikaisemmissa muutostöissä muutettujen ikkunoiden palauttaminen alkuperäiseen asuunsa on sallittu kaavamuutoksessa. Olemassa olevien ikkunoiden suurentamista ei sallita.

Piha-alueiden muutokset

Asukkaat kokevat, että koulutustalon tontin keskiosaan suunnitelmissa sijoitettu viherhuone on ristiriidassa kaavoitukselle asetettujen tavoitteiden kanssa, joista yksi on ”yhteisen korttelipihan säilyttäminen vehreänä ja avoimena”. Asukkaat pitävät esitettyä autohallin IV-konehuoneen päälle suunniteltua viherhuonetta liian kookkaana. Mahdollisen autohallin IV-konehuone tulisi asemakaavassa määrätä rakennettavaksi kokonaan maan alle ja sen IV-poistot ja huippuimurit tulisi määrätä rakennettavaksi siten, ettei niistä aiheudu naapureille melua tai esteettistä haittaa. Muurin taakse jäävää piha-aluetta ei pidetä ulko-oleskeluun sopivana alueena.

Asukkaat eivät hyväksy koulutustalon itäpuolelle suunniteltuja, muurein rajattuja asuntopihoja. Viitesuunnitelma koetaan puutteelliseksi siltä osin, ettei siitä voi päätellä, minkä näköiseksi piha-alue on tarkoitus rakentaa muutostöiden jälkeen tai esimerkiksi, kuinka paljon puita jouduttaisiin kaatamaan.

Vastine

Kaavamääräyksiin on kirjattu:

”Korttelipiha tulee säilyttää avoimena ja vehreänä.”

”Pihalle ei saa rakentaa viherhuoneita, teknisiä tiloja tai muita rakennelmia. Ensimmäiseen kerrokseen pihan puolelle rakennettaville asuinnoille saa rakentaa asuntokohtaisen pihan, jonka saa rajata pensasaidalla.”

”Pysäköintihallin IV-konehuone tulee sijoittaa autopaikkojen tasoon maan alle. Pysäköintihallin poistoilma tulee johdattaa rakennusrungon sisällä asuinrakennuksen tai talousrakennuksen katolle. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johdattaa piha-alueelle.”

Viitesuunnitelmaa on päivitetty kaavamuutostyön laatimisen aikana siten, että siitä olisi helpommin pääteltävissä, minkä näköiseksi piha-alue

on tarkoitus rakentaa muutostöiden jälkeen. Päivitetty viitesuunnitelma asetetaan nähtäville kaavamuutosaineiston liitteenä.

Muutos asumiseen

Asukkaiden mielestä koulutustaloa ei tulisi muuttaa asumiseen. Rakennus palvelisi paremmin koulutuskäytössä tai yleisessä käytössä esimerkiksi museona.

Vastine

Kaavamuutos on käynnistynyt kiinteistön omistajan aloitteesta. Rakennusta ollaan muuttamassa asumiseen, koska kiinteistön omistaja on myymässä kohdetta. Nykyisellä omistajalla ei ole kiinteistölle tulevaisuudessa käyttöä voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman käyttötarkoituksen puitteissa. Jo nykyisinkin vahvasti suojellulle rakennukselle on ollut haasteellista löytää muita kuin asumiseen muutosta esittäviä ostajaehdokkaita. Kiinteistön omistaja on tehnyt esisopimuksen asumiseen muuttamista esittävän ostajaehdokkaan kanssa.

Rakennuksen muuttaminen asumiseen turvaa rakennuksen täysimittaisen käytön, käytön kautta jatkuvan huollon ja rakennuksen säilymisen.

Maaperätutkimukset ja jätehuollon järjestelyt

Asukkailla on huoli siitä, miten mahdolliset maanrakennustyöt tultaisiin toteuttamaan esitetyn autohallin osalta. Asukkaiden mukaan, alueelle ei ole tehty kallioperätutkimusta.

Lisäksi asukkaat kiinnittävät huomiota siihen, onko asemakaavamuutoksessa suunniteltu rakennuksen tuleva jätehuolto ja jos on, niin miten.

Vastine

Rakennettavan autohallin perustamistapa määritetään tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa tehtävien pohjatutkimuksien perusteella.

Louhintatöiden valmistelussa tulee huomioida lähellä olevien rakennusten perustamistavat, jotta louhintatyöt eivät vaurioita ympäröiviä rakennuksia.

Jätehuoltotilojen ja ilmanvaihdon suunnittelua ja sijoittumista ohjataan kaavamuutoksen kaavamääräyksissä:

”Jätehuoltotilat tulee sijoittaa olemassa olevaan talousrakennukseen tai maanalaisiin pysäköintitiloihin.”

Yhteenveto kaavapäivystyksestä 13.3.2018

Kaavapäivystyksessä oli paikalla noin 30 asukasta. Kadetintielle osoitetun tonttiliittymän sijainti ja turvallisuus herättivät eniten keskustelua ja huolta asukkaiden keskuudessa. Asukkaat pitivät hyvänä, että osa koulutalon sisätiloista on tavoitteena suojella ja säilyttää yhteiskäytössä. Kaksi alueelle sijoittuvaa kookasta mäntyä toivottiin säilyvän piha-alueella. Moni oli kiinnostunut tulevista asunnoista ja niiden varaus- ja ostomahdollisuuksista.

Munkkiniemen koulutustalon kaavapäivystys 13.3.2018 klo 17:30-19:00

Helsingin kaupungin edustus: Minna Koskinen ja Eeva Väistö

Aalto Ympäristökehitys: Marko Heino ja Teemu Oksanen

Paikalla noin 30 asukasta

Asunnon ostaminen koulutustalosta kiinnosti lähialueen asukkaita

Keskusteltiin kaavoitus- ja rakentamisaikataulusta. Mikäli kaavoitus etenee tavoitteiden mukaisesti, on rakentaminen mahdollista aloittaa jo keväällä 2019. Kaavoituksen tavoiteaikataulun mukaan kaavaehdotus asetetaan nähtävillä touko-kesäkuussa 2018. Lautakunnalle kaavamuutos on tavoitteena esitellä suoraan tarkistettuna kaavaehdotuksena syys-lokakuussa 2018. Mikäli kaavamuutos etenee päätöksen teossa eikä valituksia tule, saa kaavamuutos lainvoiman arviolta alkuvuodesta 2019. Rakentamisen on arvioitu kestävän noin 16 kuukautta. Asukkaita kiinnosti tulevien asuntojen koko ja varausmahdollisuudet. Marko Heino kertoi, että alustavasti on ajateltu, että koulutustaloon rakennetaan 45 asuntoa, joiden koot vaihtelevat 28 neliömetristä 200 neliömetriin. Kysynnällä voi vielä vaikuttaa kokojakaumaan. Kaavamääräyksiin on tulossa edellytys, että vähintään puoleen rakennettavista asunnoista tulee keittiön lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Tonttiliittymän sijainti ja turvallisuus mietityttivät

Viitesuunnitelmassa ajoliittymä pysäköintihalliin on suunniteltu sijoitettavan Kadetintien puolelle, nykyisen jätekatoksen viereen, tontin koillisnurkkaan. Naapurikiinteistön asukkaat pitävät suunnitellun tonttiliittymän sijaintia vaarallisena, koska ajo-/tonttiliittymän näkyvyys on huono olemassa olevan jätekatoksen ja muurin takia, Kadetintielle on paljon liikennettä, katualue ja sen molemmin puolin sijoitetut jalkakäytävät ovat kapeita ja alueella liikkuu paljon lapsia ja nuoria viereisen urheilukentän takia. Pyöräilijöitä liikkuu sekä ajoväylällä että jalkakäytävillä, koska erillisiä pyöräkaistoja ei ole. Naapurikiinteistön pysäköinti hoituu kokonaisuudessaan kadunvarsipysäköintinä, naapurikiinteistön tontille ei ole osoitettu yhtään autopaikkaa. Naapurissa on 38 asuntoa ja jokaisen asunnon käytössä on vähintään yksi auto. Naapurit kertoivat, että Kadetintielle on tapahtunut useita kolareita.

Asukkaiden toiveena on, että ajo-/tonttiliittymälle tutkittaisiin vaihtoehtoiset sijoituspaikat Hollantilaisentien puolelta ja Muuripihan kautta. Sovittiin, että vaihtoehtoiset tonttiliittymät ja niiden vaikutukset ja edellytykset selvitetään. Lisäksi selvitetään, onko urheilukentän laidalle sijoitettavaa aitaa mahdollista korottaa, jotta vaaratilanteita ei syntyisi pallojen karkaamisen ja hakemisen takia.

Nuorisojoukkojen oleskelu korttelipihalla

Keskusteltiin korttelipihoilla kesäisin oleskelevista nuorisojoukoista. Asukkaiden huolena oli, että koulutustalon pihalle suunniteltu viherhuone voi houkutella alueelle lisää nuorisojoukkoja.

Koulutustalon arvokkaat sisätilat

Asukkaat pitivät hyvänä, että osa koulutustalon sisätiloista on tavoitteena suojella ja säilyttää yhteiskäytössä. Tornisalongin muutos asumiseen harmitti osaa asukkaista. Tornisalongia on aikaisemmin vuokrattu ja käytetty esimerkiksi taloyhtiöiden kokouspaikkana. Kaavamuutoksessa tornisalongi on esitetty muutettavaksi asumiseen siten, että tila säilyy avoimena yhtenäisenä tilana. Perusteena asumiseen muuttamiselle on tilan sijainti etäällä muista yhteistiloista ja tilan vaikea saavutettavuus.

Pihan puusto

Asukkaat pitivät tärkeänä, että kaksi kookasta piha-alueelle sijoitettavaa mäntyä säilyvät alueella. Toinen männyistä sijoittuu koulutustalon ja naapurikiinteistön rajalle. Muutoin pihan kasvillisuutta ei pidetty erityisen arvokkaana tai suojelemisen arvoisena.