



## VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

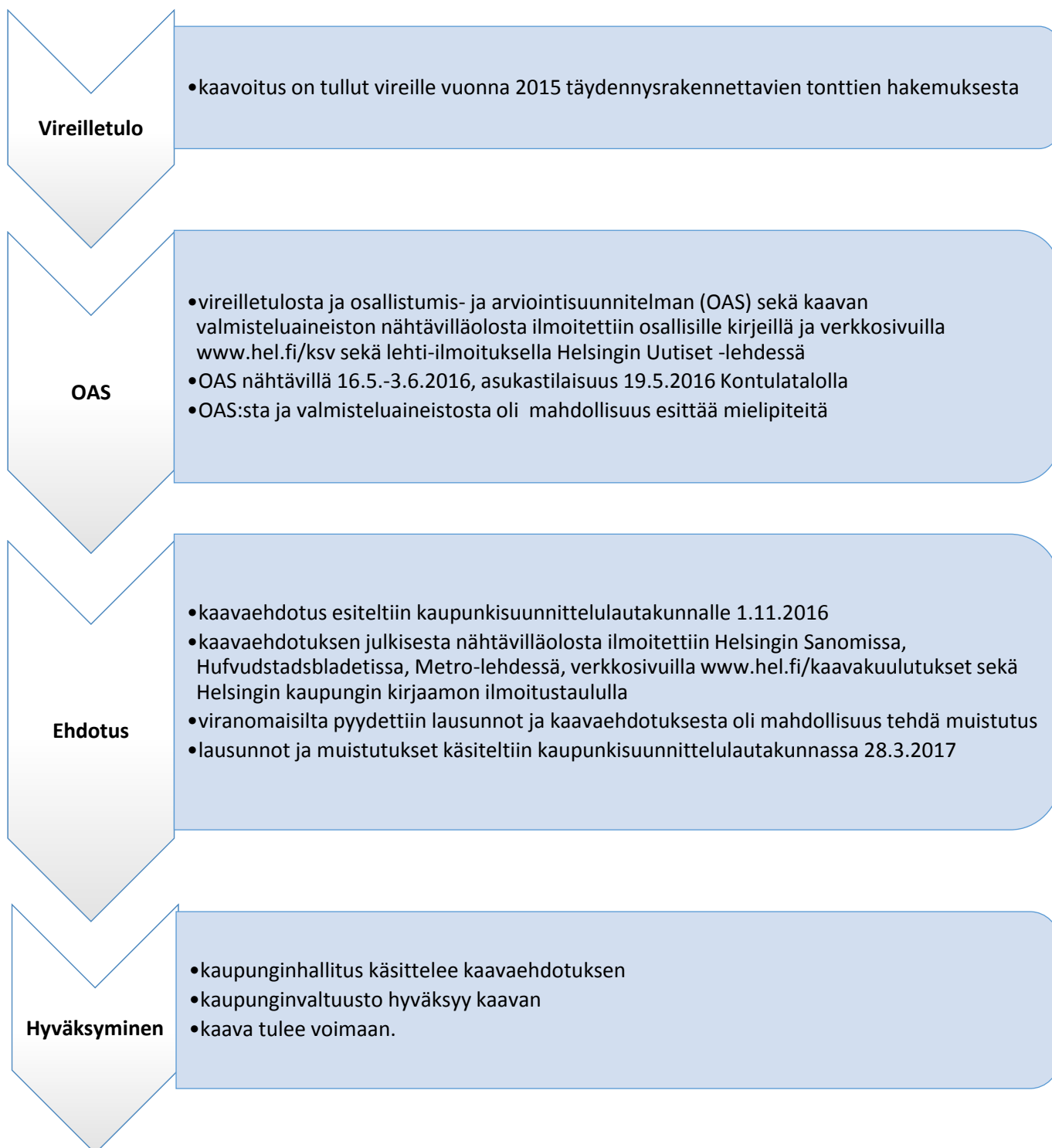
Kontula, Kaarenjalka 5 ja Keinulaudantie 7 asemakaavan muutos (nro 12415)

### Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana 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.

## Kaavoituksen eteneminen



## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 16.5.–3.6.2016

### Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusviraston kannanotto kohdistui Keinulaudantie 7 pelastusreitit ja nostopaikan suunnitteluun. Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui rakennusaikaisten haittojen huomioon ottamiseen rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa. HSL:n kannanotto kohdistui pysäköintitarpeen arviointiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että pelastusreittiin liittyvät asiat on huomioitu tontin viitesuunnitelmassa.

### Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Keinupolku pelastustienä on hakijan tavoite ja kadun hoitoluokka II on riittävä pelastustielle. Nostopaikan kohdalla tehdään tarvittaessa vahvistusta ja pintarakennetta tontin puolella, mikä käy ilmi kaavaselostuksen liitteenä olevan viitesuunnitelmaan pelastussuunnitelmasta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa toteutuksen vaikutuksista.

---

Kaavaehdotuksen autopaikkamääräyksissä on sovellettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2016 hyväksymää pysäköintipaikkojen laskentaohjetta.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 3 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.

Mielipiteet kohdistuivat autopaikkamitoitukseen ja paikkojen sijaintiin, kadunvarsipaikoituksen lisäämiseen, haitalliseen läpikulkuun sekä pienyritysten työtilojen tarpeeseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaselostuksen liitteenä olevissa korttelikortteissa on tarkentavaa oheistusta myös läpikulun estämisestä.

### **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

#### **Pysäköintipakkamitoitus, paikkojen sijainti, vieraspysäköinti ja kadunvarsipysäköinti**

Paikoitus koetaan haasteelliseksi jo nykyisin ja autokannan katsotaan kasvavan edelleen. Pysäköintipaikkojen lisääminen täydennysrakennettaville tonteille katsotaan olevan edullisempää kuin pysäköintitalojen rakentaminen.

Erityisesti Kaarenjalka 5 uuden talon välittömään yhteyteen esitetään varattavaksi riittävästi paikoitustilaa, ja myös tiedustellaan, mihin uudisrakennuksen autopaikat sijoitetaan. Väärinpysäköinnin lisääntymisestä naapuriyhtiön tontilla sekä katualueella ollaan huolissaan.

Vieraspysäköinti koetaan ongelmaksi, koska osa tarve kohdistuu sekä lyhytaikaiseen että yön yli pysäköintiin. Osaratkaisuksi ehdotetaan, että Kaarikujalle, kuten muille Kontulankaaresta lähteville kujille, sekä Kontulankaarelle Kaarikujasta alkaen mahdollistetaan pysäköinti tavalla tai toisella.

#### **Vastine**

Kaavaratkaisun mahdollistaman uuden rakentamisen arvioidaan synnyttävän henkilöautoliikennettä alueen katuverkkoon vain vähäisesti: Keinulaudantien autoliikenteen määrä lisääntyy noin 60 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Keinutien liikennemäärä noin 80 ajoneuvoa vuorokaudessa. Aukkaita varten tonteille rakennettava autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään laskentaohjeeseen.

---

Kaarenjalka 5 sekä nykyisen että uuden asuinrakennuksen kaikki asemakaavan edellyttämät autopaikat sijoitetaan Kaarenjalka 1 pysäköintilaitokseen. Tämä asia on sisällytetty myös kaavamääräyksiin.

Kontulassa kadunvarsipysäköinti on useilla kaduilla rajoittamatonta. Täydennysrakentamisen myötä usein kadunvarsipysäköinti on muutettu aikarajoitetuksi vieraspysäköintimahdollisuuksien turvaamiseksi.

### **Haitallinen läpikulku**

Kaavamuutoksen seurauksena lisääntyy jo nyt häiritsevä läpikulku taloyhtiön tonttien läpi. Häiriöiden minimoimiseksi tulee uusien rakennusten tonttirajoille tehtävä riittävä aitaus ja ohjata näin kevyt liikenne niille osoitetuille väylille.

### **Vastine**

Tonttien aitaaminen istutuksin on kaavamääräyksellä sallittu. Tonttien rajaaminen yhtenäisellä pensasaidalla ei kuitenkaan ole toivottavaa, vaan välttämättömät kulkuesteet tulisi sijoittaa siten että tonttien sisäpihojen puistomaisuus ja pitkät näkymät säilyvät. Kaavaselostuksen liitteenä olevissa korttelikorteissa on piha-alueiden tavoitteita selostettu tarkemmin ja annettu ohjeita aitaamistavoista.

### **Työpaikat ja työtilat**

Mielipiteessä kysytään arvioita tälle tai kävely- tai pyöräilymatkan etäisyydelle suunniteltujen uusien pysyvien työpaikkojen määrää. Rakennusten katutasoista esitetään varattavaksi työtiloja pienyrittämiseen. Taloyhtiöiden tarvitsemia yhteisiä harrastus-, ulkoiluväline- ja muita tiloja esitetään vietäväksi kellaritasoihin tai kerroksiin tai ullakoille.

### **Vastine**

Kontulassa palvelut ja työpaikat keskittyvät pääasiassa ostoskeskuksen alueelle. Valmisteilla olevassa yleiskaava edellyttää että alueen keskeisten katujen varten mahdollistetaan liike- ja muuta toimitilaa. Kaavaehdotuksen uudet asuinrakennukset sijoittuvat kuitenkin joko asuinkorttelin pihan puolelle tai kevyen liikenteen reitin varteen, joten niiden maantasokerrokset eivät sovellu asiakasliikennettä aiheuttaville liike- tai työtiloille.

---

## **Yhteenveto asukastilaisuudesta 19.5.2016**

Asukastilaisuudessa käsiteltiin kolme kaavoitushanketta: Lirokujan–Keinulaudantien alueen asemakaavan muuttamista, Kaarikuja 5 ja Keinulaudantie 7 asemakaavan muuttamista ja Kontulan kerrostaloalueelle laadittavia täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteita.

Tilaisuuteen osallistui noin 60 henkeä. Tilaisuudessa käyty keskustelu kohdistui ensisijaisesti Lirokujan–Keinulaudantien suunnitteluun.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.11.–19.12.2016

### **Muistutukset**

Naapuriyhtiö jätti ehdotuksesta kolme saman sisältöistä muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat autopaikkajärjestelyihin ja läpikulun aiheuttamiin haittoihin. Tontinomistajien kohtelun tasapuolisuudesta ja autopaikkajärjestelyjen vaikutuksesta viihtyisyyteen oltiin huolissaan.

### **Vastineet aihepiireittäin**

#### **Autopaikkojen sijoitus ja tarve, kaavan autopaikkavaatimus**

Kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla 47019/5 on sopimuksen nojalla kiinteistönmuodostamislain säännösten perusteella perustettu oikeus 90:än autopaikkaan tontilla 47019/1, jonka omistaa Asunto Oy Kaarenjalka 3. Tontille 1 on rakennettu kaksitasoinen pysäköintilaitos ja maantasopaikkoja.

Kontulan alueen ensimmäisissä asemakaavoissa tonteille edellytettiin yleisesti rakennettavaksi yksi autopaikka asuntoa kohden. Kaupungin kehittyessä myös pysäköintipolitiikkaa arvioidaan uudelleen aina tarpeen mukaan. Ohjeistus asuntotonttien autopaikkamitoituksesta kaavoituksen yhteydessä on päivitetty viimeksi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 15.12.2015. Ohjeessa autopaikkatarve mitoitetaan kerrosalamäärän suhteessa. Autopaikkojen mitoitusohjetta sovelletaan ohjeen mukaisesti asemakaavamuutoksen hakijatahosta riippumatta.

Tarkennuksena koskien muistutuksen mainintaa Asunto Oy Kaarenjalka 3:n lisärakentamissuunnittelua ja suunnitteluvaiheen pysäköintipaikkamitoitusta todettakoon, että kaupunkisuunnitteluvirasto teetti 2010–2011 alueella konsulttityön, jossa tutkittiin lisärakentamismahdollisuuksia asiasta kiinnostuneiden asuntoyhtiöiden tonteilla (Länsi-Kontulan tonttikohtainen lisärakentaminen Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 2011). Suunnitelmassa Asunto Oy Kaarenjalka 3:n pysäköintitontille 47019/1 esitettiin kolme uudisrakennusta. Suunnitelman mukaan noin

puolet pysäköintipaikoista sijoitettaisiin maanalaiseen pysäköintikellariin. Asuntoyhtiön hallituksen edustaja oli mukana ohjaamassa työtä. Suunnitelman jatkokehittely ja päätökset jätettiin yhtiöille. Autopaikkojen mitoitusperusteena suunnittelussa oli 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>.

Tonttien lisärakentaminen on Helsingin uuden yleiskaavan (Kvsto 26.1.2016) tavoitteiden mukaista. Uusien asuntojen rakentaminen suunnitellun pikaraitiotien varteen ja metroaseman läheisyyteen on toivottavaa. Nyt laadittu kaavamuuotos ei estä Asunto Oy Kaarikuja 3:n mahdollisuutta suunnitella lisärakentamista tontilleen. Naapurin lainmukainen autopaikkarasite tulee kuitenkin ottaa huomioon lisärakentamisen suunnittelussa.

Kaavamuutoksen autopaikkojen vähimmäisvaatimus on 15.12.2015 hyväksytyin asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukainen 1ap/130 k-m<sup>2</sup>. Mitoitus koskee myös olemassa olevaa asuinrakennusta, joten jo rakennettuja autopaikkoja "jää yli" ja niitä voidaan käyttää uudisrakennuksen tarpeisiin. Kaavamuutos ei siten johda autopaikkojen lisärakentamistarpeeseen, eikä muuta Asunto Oy Kaarenjalka 3:n tilannetta nykyisestä.

Hakija on lisärakentamishanketta valmistellessaan selvittänyt hallitsemiensa 90 autopaikan käyttöasteen. Autopaikoista on ollut vuokrattuna vain noin 30 kpl. Autopaikka on siten noin joka kolmannella asunnolla, mikä vastaa hakijan mukaan yleisesti tilannetta Saton Kontulan vuokra-kohteissa.

Asunto Oy Kaarenjalka 3:n omistuksessa olevan autopaikkojen kortteli-alueen (LPA) tontin 47019/1 hallinnointi ja käytännön järjestelyt, kuten puomit, sekä toimenpiteiden rahoitus ovat sopimuksenvaraisia asioita, jotka hoidetaan yhtiöiden keskinäisen rasitesopimuksen mukaisesti, ei asemakaavalla.

### **Läpikulun haitat, aitaaminen**

Kaavamuutoksen tavoitteena on, että keskeinen korttelipiha säilyisi valoisana puistometsänä. Kuten kaavaselostuksen liitteessä olevissa korttelikorteissa on todettu, tonttien rajaaminen aidalla tai yhtenäisellä pensasistutuksella ei kuulu alueen perinteiseen pihaympäristöön. Tästä syystä tonttien aitaaminen muutoin kuin istutuksin on kaavamääräyksellä kielletty. Korttelikorteissa on annettu määräystä täydentäviä ohjeita tontin rajaamisesta, mikäli kulkua on tarpeen rajoittaa. Suosituksena kulkuesteitä vaativiin paikkoihin ovat vapaasti kasvavien pensaiden istutusryhmät ja niitä täydentävät rajan tuntumaan sijoitettavia pergolarakenteet.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa edellä mainitun mukainen pergolalla täydennetty istutus käytössä olevan läpikulkureitin kohdalle sekä myös

---

lisätä kulkuohjeviitoitusta tontilla. Kaavaselostuksen kohtaa Korttelien piha-alueet on täydennetty tonttien rajaamista koskien ja tekstiin on liitetty pergolarakenteen periaateluonnos.

## Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) Vesihuolto
- Kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

## Yhteenveto lausunnoista

HSL:n lausunnossa viitattiin edellisen vaiheen lausuntoon, HSY/ Vesihuollon lausunnossa todettiin vesihuoltoverkoston tilanne alueella, ja yleisten töiden lautakunta totesi, ettei kaavan toteuttamisesta aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle. Kiinteistövirastosta saadussa kannanotossa todettiin ja maankäyttöneuvottelujen tarve, ja että kaavamuu-  
tosta ei tule esittää kaupunginhallitukselle ennen kuin maankäytösopi-  
mus on allekirjoitettu.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) totesi, ettei sillä ole lisätävää edellisessä vaiheessa annettuun lausuntoon.

HSY Vesihuolto totesi, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Tontin 47019/10 liitospaikat yleiseen vesihuoltoon ja viemäreihin sijaitsevat Kaarenjalalla.

Yleisten töiden lautakunta totesi lausunnossaan, että rakennusviraston kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon, ja että kaavan toteuttamisesta aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.  
Helen Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

## Vastineet lausuntoihin

HSL:n lausuntoon on vastattu edellisessä vaiheessa kohdassa Vastineet viranomaisten kannanottoihin. Selostuksen kustannustiedot vas-

---



taavat yleisten töiden lausunnossa ilmoitettua. HSY/ Vesihuollon lausunto ja kiinteistöviraston kannanotto eivät ei edellytä muutoksia asemakaavaan.