

Vuorovaikutusraportti

Aarteenetsijäntie 2–4 asemakaavan muutos

Päiväty 13.9.2021, täydennetty 11.1.2022

Diaarinumero HEL 2020-010779

Hankenumero 4021_4

Asemakaavakartta nro 12717

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 9.–27.11.2020, hankkeen lähtökohtia esitellään 16.11.2020 Uutta Itä-Helsinkiä -verkkotapahtumassa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus julkisesti nähtävillä 13.9.–12.10.2021
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle 11.1.2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 9.–27.11.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tuli kolme viranomaiskannanottoa.

HSY:n kannanotossa todettiin, että alueella sijaitsevat vesihuoltolinjat tulee huomioida alueen suunnittelussa. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudet vesihuoltolinjat on suunniteltu osana kaavaratkaisua.

Kaupunginmuseon kannanotossa todettiin, että *"suunnittelualueelle ja sen lähiympäristölle on ominaista 1980- ja 1990-luvun asuinkerrostalorakentaminen, jossa puoliavoimeen korttelirakenteeseen sijoitettujen rakennusten mittakaava ja korkeus on säilytetty maltillisena. Myös suunnittelualueen tonttien liittyminen vehreään suunnittelualueen identiteettiä luova tekijä. Näiden alueen ominaisuuksien ja vahvuuksien säilyttäminen onnistuu parhaiten olemassa olevaa rakennuskantaa säilyttäen ja korjaten, mitä myös kestävä kehityksen näkökulmasta tulee edelleen selvittää. Myös tonttien maltillinen täydennysrakentaminen lie-nee mahdollista olemassa olevia asuinrakennuksia säilyttäen. Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että Mellunmäen ja Vesalan suunnitteluperiaatteissa esiin nostettuja alueiden ominaisuuksia ja vahvuuksia otetaan huomioon näitä alueita kehitettäessä. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tarkastellen myös Aarteenetsijäntie 2-4 asemakaavan muutoksen tulee siten mahdollistaa myös olemassa olevan rakennuskannan korjaamista ja säilyttämistä mahdollisen lisärakentamisen rinnalla. Alueen eri rakennusvaiheista kertovalla ja ihmisen mittakaavaa ja vehreyttä kunnioittavalla rakentamisella luodaan kerroksista, inhimillistä elinympäristöä."*

HSL:n kannanotossa todettiin, että HSL:n näkökulmasta täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle Mellunmäen met-roaseman läheisyyteen on kannatettavaa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kaupunginmuseo, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

HSY:n kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudet vesihuoltolinjat on suunniteltu osana kaavaratkaisua.

Kaupunginmuseon kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakentamisessa on säilytetty puolia-voin korttelirakenne. Uudisrakennusten sijoittuminen suurin piirtein samoille sijoille, kun purettavat rakennukset, mahdollistaa olevan puuston säilyttämistä tonteilla. Uudisrakentamisen Aarrepuiston puoleisten rakennusalojen jäsentelyllä on pyritty turvaamaan asuinkorttelin nykyisen kaltainen avautuminen Aarrepuistoon, sekä kerroksellinen mittakaava. Alueen ominaispiirteitä pyritään vaalimaan yleiskaavan tehokkuuden puitteissa. Nykyistä tehokkaampi rakentaminen muuttaa kuitenkin myös asuinalueen luonnetta.

Yleiskaavan tehokkuuden mukainen kaavaratkaisu, jossa nykyiset rakennukset säilytetään ja korttelia täydennetään lisärakentamisella, ei ole teknisesti eikä taloudellisesti järkevää. Polveilevien ja monimuotoisten hissittömien rakennusten peruskorjaaminen ja korottaminen lisäkerroksilla olisi rakennustoimenpiteenä isompi hanke, kun uudisrakentaminen.

Yhteenveto mielipiteistä ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tuli yksi kirjallinen mielipide:

”Rakentamisessa huomioitava lasitusten turvallisuus linnuille, ja rakennusten kolopesijälintujen pesäpaikkojen sekä elinympäristöjen säilyminen riittävässä määrin. Mikäli purettavissa olemassa olevissa rakennuksissa on pesintäyhdyksuntia, väliaikaisia pesäpaikkoja on hyvä tarjota myös esimerkiksi parakkien yhteydessä tai työmaa-aidoissa. Pesinnät huomioitava myös purkuajankohdassa.”

Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että mielipide on nyt kirjattuna kaavaselostukseen, josta viesti kulkee myös rakennushankkeeseen ryhtyville.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.9.–12.10.2021

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutuksiin sekä purkujätteen käsittelyyn. Tämän lisäksi muistutuksessa käytiin läpi perusteita sille, että *”purkavan uudisrakentamisen sijaan Aartenetsijäntie 2-4 rakennukset tulisi peruskorjata, varustaa hissein ja mahdollisesti korottaa puurakenteisin kerroksin.”*

Vastineet aihepiireittäin

Muistutuksessa on pohdittu purkavan uudisrakentamiseen liittyviä yleisiä kysymyksiä, sekä otettu kantaa Aartenetsijäntien kaavaratkaisuun ympäristönäkökuilmasta. Muistutuksessa on käyty läpi ajankohtaista

tutkimustietoa purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutuksista ja todettu, että purkavan uudisrakentamisen sijaan Aarteenetsijätien Hekatalot olisi syytä korjata purkamisen sijaan.

Tämä pohdinta on ollut keskiössä myös kaavan valmistelussa. Selostuksessa todetaan: ”Nykytiedon mukaan yksittäisen tontin/rakennuksen tasolla tarkasteltuna olemassa olevien rakennusten elinkaaren jatkaminen pitää sisällään suuren potentiaalisen päästöjen välttämiseen purkavaan uudisrakentamiseen verrattuna.” (*Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjaukset. Ympäristöministeriö 2021*)

Suunnittelun lähtökohdaksi on kuitenkin asetettu yleiskaavan mukainen tehokkaampi kaavaratkaisu. Tämän johdosta kaavan valmistelun yhteydessä on käyty läpi sellaista vaihtoehtoa, jossa olevat rakennukset peruskorjattaisiin ja tontille osoitettaisiin täydennysrakentamista.

Muistutuksessakin on esitetty ratkaisu, jossa olevia rakennuksia korotettaisiin käyttäen puisia tilaelementtejä. Korotettaviksi korttelin monimuotoiset rakennukset sopivat huonosti, talot ovat hissittömiä ja porraskerroksen alat ovat pienehköjä. Tilaelementit soveltuvat parhaiten suorakulmaisista ja dimensioiltaan lyhyistä huoneistoista koostettuihin rakennuksiin, rakennuksen peruskorroksen alan vaikuttaessa merkittävästi kohteen rakennettavuuteen. Rakennusoikeuden lisäyksen ohessa oli tutkittava myös sen jakautumista useammalle eri hallintamuodolle, tässä tapauksessa ARA vuokraan ja ns. ”välimalliin”, käytännössä asuin- ja työpaikantiloihin. Uudisrakentamisessa nämä kaikki reunaehdot voidaan paremmin huomioida ja puurakentaminen takaa hankkeen vähähiilisyden. Rakentamisen tulee olla laadukasta ja helposti ylläpidettävää. Laadukas puurakentaminen alueella tukee Mellunkylän kaupunki-uudistuksen tavoitteita.

Muistutuksessa sanotaan, että lisäkerrosten rakentaminen muuttaisi ympäristöä vähemmän kuin uudisrakentaminen ja että Aarrepuistoon ei tarvitsisi kajota. Kaavaratkaisun mukaiset asuinkerrostalot sijoittuvat kauemmaksi Aarrepuistosta, kun nykytilanteessa. Jos nykyisiä Aarrepuistoon rajautuvia rakennuksia korotettaisiin, niin rakentamisaikaiset vaikutukset Aarrepuistoon olisivat kaavaratkaisua suuremmat. Kaavaratkaisussa sekä rakentaminen että tuleva asuinalueen huoltaminen hoidetaan korttelialueen sisällä. Kaavaratkaisun vaikutukset Aarrepuistoon on pyritty minimoimaan. Aarrepuiston ja asuinkortteliin rajautuvan leikkikentän (VK) pohjoisosa on osoitettu johtoalueeksi ja liitetty korttelialueeseen. Tälle osalle toteutetaan nykytilanteen mukainen kivituhkapäällysteinen ajoyhteys tontille. Puistoalueelle ei osoiteta mitään uutta rakentamista.

Uudisrakentaminen sijoittuu myös nykytilannetta kauemmaksi Aarteenetsijäntiestä. Ratkaisu mahdollistaa Aarteenetsijäntielle pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset kävely- ja pyörätiet ja tielle voidaan varata tila korttelin vieras- ja asiointipysäköinnille sekä varustaa linja-autopysäkit odotustiloilla.

Muistutuksessa todetaan vielä, että Ympäristöministeriön julkaisun 2021:9 Purkaa vai korjata? mukaan purkavan uudisrakentamisen elinkaarikustannukset ovat korkeammat kuin peruskorjauksen ja lisäkerrosten rakentamisen.

Kyseisellä YM-julkaisulla ei ole rakentamista sääntöohjaavaa merkitystä ja se perustuu laskennallisiin arvioihin, jossa rakennusten korottamisen laskennalliset kustannukset on esitetty erityisen suotuisissa esimerkkitapauksissa. Aartenetsijätien kohde ei tätä ole. YM laskennassa elinkaaritaloudellisuuden muuttujat kuten energian hinta eivät tämän päivän tilanteen perusteella tule noudattamaan jatkuvan halpeneamisen trendiä vaan energian hinta on nousussa. Tätä kriteeriä on puntaroitu viitesuunnitelman yhteydessä ja tehty valintoja tämän kohteen ominaisuuksien ja soveltuvuuden pohjalta.

Kaavaratkaisu on tehty kohteen omistajan (Heka) painottaman koko elinkaaren mittaisen kustannustehokkuuden lähtökohdista, sekä puurakentamisen edistämisen näkökulmasta, jossa puurakentamisen kilpailukykyisyys korreloi voimakkaasti hankekokoon.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-
sesti nähtävillä.

Kaupunginmuseon lausunnossa esitetyissä huomautuksissa kaavaratkaisua on käyty läpi kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Kaupunginmuseo toteaa seuraavaa:

”Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo viittasi Mellunmäen ja Vesalan suunnitteluperiaatteiden luonnokseen, jossa esiin nostettujen alueiden ominaisuuksien ja vahvuuksien kuten hengittävän kaupunkirakenteen, nähtävissä olevan kerrostuneen kaupunkirakenteen rakentamisen eri aikakausineen ja mittakaavoineen ja turvallisen sekä viihtyisä kävelyn ja pyöräilyn ympäristön sekä hyvät yhteydet ympäröiville virkistysalueille kaupunginmuseo näki lähtökohtaisesti tukevan monelta osin kulttuuriympäristön vaalimista ja olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistä”

*”että suunnittelualueen 1980-luvun rakennuskannan inhimillinen mittakaava ja rakennuksia reunustava, vuosikymmenien kuluessa kasvaneen kasvillisuuden luoma vihreä ympäristö tulisivat asemakaavan muutoksen mahdollistamana olennaisesti muuttumaan selvästi rakennetummaksi ja tiiviimmäksi. Tämä pelkästään purkamiseen ja mitta-
vaan uudisrakentamiseen perustava muutos ei ollut kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tavoitteena.”*

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala toteaa lausunnossaan seuraavaa:

”Kasko pitää tärkeänä ja välttämättömänä, että kaupunki uudistuksen tavoitteiden mukaisesti alueen asuntomuotojakaumaa kehitetään monipuolisemmaksi ja lisään muuta kuin kaupungin vuokra-asuntoja.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää lausuntoon, että kaava-alueen jatkosuunnittelussa tulee selvittää jätevesiviemärille tarkoituksenmukaisin reitti.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- kaupunginmuseo, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Vastineet lausuntoihin

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa yleiskaavan mukaista nykyistä tehokkaampaa asuntorakentamista. Tämän johdosta asuinkorttelit tulevat muuttumaan selvästi rakennetummaksi ja tiiviimmäksi. Sellaista toteutettavaa ratkaisua, jossa nykyiset rakennukset säilytettäisiin ja asuinkortteleita täydennettäisiin yleiskaavan potentiaalin mukaiseksi, ei kaavan valmistelun yhteydessä löydetty.

Uudisrakennusten sijoittuminen suurin piirtein samoille sijoille, kun purettavat rakennukset, mahdollistaa olevan puuston säilyttämistä tonteilla. Uudisrakentamisen Aarrepuiston puoleisten rakennusalojen jäsentelyllä on pyritty turvaamaan asuinkorttelin nykyisen kaltainen avautuminen Aarrepuistoon, sekä kerroksellinen mittakaava. Alueen ominaispiirteitä pyritään vaalimaan yleiskaavan tehokkuuden puitteissa. Nykyistä tehokkaampi rakentaminen muuttaa kuitenkin myös asuinalueen luonnetta.