



25.11.2014

**SUUTARILA, PÄITSITEN LÄNSIPÄÄN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12312**

Hankenro 0742_42
HEL 2013-008274

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 10.3.–28.3.2014

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät ja vastineet kannanottoihin

Mielipiteet

– Tiivistelmät ja vastineet mielipiteisiin asiakohdittain

Yhteenvedo kaavapäivystyksestä

Kaavaluonnos nähtävillä 9.6.–1.7.2014

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät ja vastineet kannanottoihin

Mielipiteet

– Tiivistelmät ja vastineet mielipiteisiin asiakohdittain

LIITE

Kaavapäivystyksen 18.3.2014 keskustelumuistio



25.11.2014

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 internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 10.3.–28.3.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävänä Tapulikaupungin kirjastossa, info- ja näyttelytila Laiturilla, kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 10.3.–28.3.2014 ja viraston internetsivuilla. Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaava-osastolle saapunut kirjeitse yhteensä 6 mielipidettä (yhden mielipiteen on allekirjoittanut 63 lähialueen asukasta) koskien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat kaava-alueen reittiyhteyksiin ja ajoyhteyksien järjestämiseen, Päitsitie 12 sijaitsevan rakennuksen suojeluun sekä asemakaavaselostukseen liitettävään tietoon vesihuollon täydennyksistä ja johtosiirroista.

Ympäristökeskuksella, kiinteistöviraston tonttiosastolla ja rakennusvalvontavirastolla ei ollut huomauttamista tai lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Pelastuslaitos pitää lausuntopyyntöä tiedonantona eikä kommentoi sitä tässä vaiheessa.

Rakennusviraston kannanoton (28.3.2014) vastine:

Vankkuripolun ja Luokkipolun yhteyden osoittaminen kaavassa on liikennesuunnittelun kannalta nähty tärkeäksi.

Ajoyhteys on osoitettu kaikille uusille tonteille Päitsitien kautta lausunnon mukaisesti.



25.11.2014

Kaupunginmuseon kannanoton (31.3.2014) vastine:

Alueen vehreän ilmeen turvaamiseksi on kaavamuutokseen osoitettu istutettavan alueen osa Päitsitien katualueen varrelle.

Kaupunginmuseon toiveena laadittavan yleiskaavassa arvoitetun alueen kattavan kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä tukevan asemakaavan laatiminen on laaja hanke, jota ei nähdä voitavan yhdistää nyt laadittavaan omistajan hakemukseen perustuvaan kaavamuutokseen. Nyt laadittu asemakaava turvaa olemassa olevan huvilan ja sen lähiympäristön suojelun.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kannanoton (31.3.2014) vastine:

Asemakaavaselostukseen liitetään vesihuollon kustannusarvio. Vesi-
huollon runkolinjaa on täydennettävä noin 12 metrin uudella haaralla.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 6 mielipidettä koskien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Saaduissa mielipiteissä vastustettiin puistoalueen muuttamista rakennusmaaksi. Vastustamista perusteltiin mm. seuraavasti: Virkistysmahdollisuuksien vähentyminen ja lähipuiston menettäminen, eläin- ja kasvikunta (mm. sinivuokot ja lepakot) häiriintyy tai tuhoutuu, olemassa olevan vihermassan vähenemisestä aiheutuu ekologisia ja ilmastollisia vaikutuksia ja vanha miljöo tuhoutuu. Vaadittiin kaavan ekologisten vaikutusten selvittämistä sekä viitattiin siihen, että kaavan laadinnassa tulee huomioida maankäyttö- ja rakennuslain sille osoittamat vaatimukset ja velvoitteet (MRL 5 §, 9 §, 12 §). Lisäksi viitattiin maankäyttö- ja rakennuslain pykälään kansallisten kaupunkipuistojen perustamisesta (MRL 68 §) sekä rakentamisen yleisiin edellytyksiin (MRL 116 § ja 117 §). Mielipiteissä lisäksi vastustettiin erityisesti uuden rakentamisen tehokkuutta sekä kyseenalaistettiin sen sopivuus vanhaan rakenteeseen. Päitsitien vanhan rakennuskannan säilymisestä oltiin yleisesti koko alueen osalta huolissaan. Olemassa olevan vanhan rakennuksen suojelua kannatettiin, kuitenkin niin, että lähelle ei tulisi osoittaa suojelurakennuksen arvoa vähentävää uudisrakentamista. Liikenteen turvallisuus ja kevyen liikenteen yhteyksien säilyminen koettiin tärkeäksi. Kaavassa osoitetun kevyen liikenteen reitin Päitsitieltä Hannuksentielle käyttö moottoriliikenteen läpiajoon koettiin harmilliseksi. Lisäksi aiem-



25.11.2014

min yksityishenkilöltä lunastetun olemassa olevan puistoalueen hyödyntämistä asuinrakentamiskäyttöön pidettiin epäoikeudenmukaisena.

Siltämäki-Suutarila-Seura ry:n (Mi) mielipiteessä todetaan asemakaavamuutoksen olevan hyväksyttävä ja seuran kannattavan muutosta.

Tapulikaupunki-Seura ry:n (Mi2) mielipiteessä kannatetaan olemassa olevan rakennuksen suojelua ja lisäksi pyydetään kiinnittämään huomiota liikenneyhteyksiin ja turvallisuuteen.

Suutarilan Omakotiyhdistys (Mi3) ilmoittaa mielipiteessään saaneen yhteydenottoja asukkaita ja tukevansa alueen asukkaiden näkemystä siitä, että puistoalue tulisi säilyttää puistona.

Vastineet esitettyihin mielipiteisiin Mi1–Mi6 asiakohdittain

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Kaavaehdotus on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Rakentaminen

Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymä asuntotuotantotavoite on 5 500 asuntoa vuodessa, josta 1 650 asuntoa on täydennysrakentamista pääasiassa esikaupunkialueilla. Tämä edellyttää vastaavan kerrosalan kaavoittamista. On perusteltua ja kestävä kehityksen mukaista rakentaa uusia asuntoja sinne, missä on olemassa oleva katuverkko ja kunnallistekniikka.

Täydennysrakentamisella edistetään palvelujen pysymistä alueella ja edesautetaan niiden kehittymistä.

Tonteilla 13 ja 12 tehokkuutta nostetaan $e = 0,25$:een. Tonttitehokkuuden nostaminen $e = 0,05$ on ollut mahdollista alueella niin kaavamuu-
toksin kuin poikkeusluvalla aiemminkin. Tonttien 14 ja 15 kerrosalat muutettuina tehokkuusluvuiksi vastaavat likimain arvoa $e = 0,31$. Vaikka suunniteltu rakentaminen on näillä tonteilla hieman tehokkaampaa ja tiiviimpää kuin alueen nykyinen rakentaminen, uusi kortteli on suunniteltu nykyiseen kaupunkikuvaan sopivaksi. Kaavamääräyksellä määrätään, että rakennusten tulee kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua ympäristöön.

Suunnittelualue ei poikkea ympäröivästä asuinalueesta rakentamis-
edellytyksiltään. Alueen maastomuodot ja korkeuserot on kaavaratkai-
sussa otettu huomioon.



25.11.2014

Rakentaminen puistoalueelle

Suunnittelualueeseen kuuluva Päitsitien korttelipuisto on pieni seka-puustoinen lähivirkistysmetsä, jolla on vähän ulkoilukäyttöä eikä näin ollen juurikaan merkitystä yleisessä virkistyskäytössä.

Suutarilan aluesuunnitelma 2008–2017:n laadinnan yhteydessä tehdyn puistojen käyttäjäkyselyn tuloksissa ilmeni, että Päitsitien korttelipuistoa ei pidetty asukkaiden keskuudessa merkittävänä puistona eikä siinä koettu olleen kehittämistarpeita puistona. Helsingin kaupungin rakennusviraston kehittämisvaihtoehtona on ollut Päitsitien korttelipuiston tutkiminen ja muuttaminen täydennysrakennustontiksi.

Lähin alueen kaavassa osoitettu puisto sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella noin 100 metrin päässä rajoittuen kortteliin 40158, Hannukselantiehen ja Tapulikaupungintiehen. Lähin laajempaan alueelliseen viherverkostoon kuuluva puisto, Maatullinpuisto, sijaitsee 700 m:n päässä suunnittelualueesta lounaaseen.

Kaavatyöhön käytetty luontoaineisto perustuu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen laatimiin inventointeihin. Ympäristökeskuksella ei ole ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kansallisen kaupunkipuiston perustamista suunnittelualueelle ei nähdä mahdollisena, koska Päitsitien pään puisto ei täytä kaupunkipuiston arviointikriteerejä. Suomessa on tällä hetkellä viisi kansallista kaupunkipuistoa.

Liikenne ja yhteydet

Asemakaavoituksen yhteydessä alueen liikenneneratkaisut ja yhteydet on suunniteltu siten, että ne ovat aluekokonaisuuden ja kaavaratkaisun kanssa tarkoituksenmukaiset.

Olemassa oleva kulkuyhteys Arttolantien ja Päitsitien välillä säilyy. Yhteys osoitetaan puistoalueella ohjeellisena ulkoilutienä. Luokkipolku ei kuulu kaavamuutoksen aluerajaukseen, joten sen kaavamerkintä voimassa olevassa asemakaavassa pysyy ennallaan. Luokkipolun kaavan vastaiseen käyttöön on rakennusvirastolla mahdollisuus puuttua.

Jalapolun yhteys Päitsiteille estyy, koska puisto osoitetaan rakennusmaaksi. Alueen kehitettävät pohjois- eteläsuuntaiset jalankulun ja pyöräilyn valaistut reittiyhteydet kulkevat Jalaskujan kautta ja junaradan vieressä.



25.11.2014

Päitsitien päädyn kaavan laadinnan yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma. Liikennesuunnitelman pohjalta laaditaan katusuunnitelma, jonka laatimisesta vastaa rakennusvirasto. Rakennusvirasto teettää katujen rakennustyöt omien aikataulujensa ja resurssiensa puitteissa.

Täydennysrakentamisen osoittaminen aikaisemmin puistoksi lunastetulle alueelle

Yleisesti asemakaavojen vahvistumisen jälkeen kaupunki lunastaa kaavojen mukaisia puistoalueita resurssien ja tarpeiden mukaisesti. Asemakaavamuutosta hakeneen kiinteistön ja kaupungin välinen maa-kauppa on vuosikymmeniä sitten tehty myös kaupungin puolelta tuolloin siinä käsityksessä, että kaavan nro 7600 mukainen maankäyttö alueella toteutuu.

Kaupungin tiivistyessä ja tarpeiden muuttuessa asemakaavoja ajanmukaistetaan ja kaupungilla on siihen myös muun muassa Maankäyttö- ja rakennuslain 51 § ja 60 §: ien mukainen velvollisuus. Kaupunki ei maksa entisille tontin/alueen omistajille kompensatiota mahdollisesta voitosta, jota tapahtuu, kun kaupunki kaavoittaa alueillaan käyttötarkoituksen muutoksia.

Yhteenveto kaavapäivystyksestä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva kaavapäivystys pidettiin Tapulikaupungin kirjastolla 18.3.2014. Paikalla kävi noin kymmenen henkilöä kaavamuutosalueen naapurustosta keskustelemassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja suunnitelman reunaehdoista.

Liitteenä keskustelumuistio kaavapäivystyksestä.

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 9.6.–1.7.2014

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä Tapulikaupungin kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalossa, info- ja näyttelytila Laiturilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa 9.6.–1.7.2014 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat kaava-alueen reittiyhteyksiin ja Päitsitie 12:ssa sijaitsevan rakennuksen ja alueen suojeluun.



25.11.2014

Ympäristökeskuksella, kiinteistöviraston tonttiosastolla ja rakennusvalvontavirastolla ei ollut huomauttamista tai lausuttavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Pelastuslaitos pitää lausuntopyyntöä tiedonantona eikä kommentoi sitä tässä vaiheessa.

Helsingin kaupunginmuseon kannanotossa (19.6.2014) todetaan, että kaavaluonnoksessa esitetty suojelumääräys on hyvä ja riittävä turvaamaan tämän yhden Päitsitien alueen arvokkaimman asuinrakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Lisäksi todetaan, että yleiskaavassa arvotetun Päitsitien pientalokokonaisuuden säilymisen kannalta on erityisen tärkeää, että jatkossa alueelle laaditaan alueen alkuperäistä rakennuskantaa ja alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kokonaisuutena käsittelevä ja niiden säilymistä tukeva asemakaava.

Vastine:

Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelman kannanoton vastine s. 3.

Rakennusviraston kannanotossa (19.6.2014) mainitaan seuraavaa: Vankkuripolun ja Luokkipolun reittiyhteys on hyvä säilyttää. Vankkuripolun yhteys tulee jatkossakin toimimaan polkumaisena reittinä, joka tulisi ilmetä kaavamerkinnästä. Rakennusvirastolle tulee asemakaavan muutoksista kustannuksia Päitsitien päätteen uudelleen järjestelyistä sekä Vankkuripolun vahvistamisesta ja kasvillisuuden raivaamisesta.

Vastine:

Vankkuripolun ja Luokkipolun yhteys säilyy kaavan muutosehdotuksessa, kuitenkin niin, että Vankkuripolun katualue muutetaan puistoksi, johon osoitetaan ohjeellinen ulkoilutie. Selostukseen on lisätty maininta siitä, että yhteys voidaan toteutetaan polkumaisena. Arvio kustannuksista esitetään selostuksessa.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 6 mielipidettä koskien asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Saaduissa mielipiteissä vastustetaan erityisesti uuden rakentamisen tehokkuutta sekä kyseenalaistetaan sen sopivuutta vanhaan rakentamiseen. Vastustetaan puiston muuttamista rakennustonteiksi ja halutaan puiston säilyvän luonnontilaisena. Vastustetaan puiden kaatamista alu-



25.11.2014

eelta. Arvostellaan ettei puistoa ole kehitetty voimassa olevan kaavan mukaisesti puistoksi.

Vastustetaan Päitsitien liikenteen lisääntymistä, vaarantumista ja rakennusaikaista liikennettä. Vastustetaan Vankkuripolun yhteyttä Arttolantielta Päitsitielle, lisäksi kiinnitetään huomiota kaupungin taloudellisiin säästöihin jos ko. yhteys poistuu käytöstä. Halutaan läpikulkumahdollisuus Jalaspolulta Päitsitielle ja tontilta 40158/2 tontille ajo Jalaspolun kautta. Vaaditaan puistoon mahdollisesti toteutuvien tonttien tontti-liittymää ja kunnallisteknistä liityntää osoitettavaksi Jalaspolulle. Arvostellaan Päitsitien rakenteen sopivuutta nykyliikenteen vaatimuksiin.

Vastustetaan sekä kannatetaan tehokkuuden nostoa kaavamuutoksen hakijan tontilla. Vaaditaan, että alueen tonttitehokkuutta pitäisi nostaa kaupungin puolesta ilman kuluja muillakin kuin hakemuksen jättäneellä tontilla. Lisäksi aiemmin yksityishenkilöltä lunastetun olemassa olevan puistoalueen hyödyntämistä asuinrakentamiskäyttöön pidettiin epäoikeudenmukaisena. Mielipiteissä on myös mietityttänyt muodostettavien uusien tonttien hallintamuoto.

Helsingin Yrittäjät-Koillis-Helsinki ry:llä (Mi 13) ei ollut kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Vastineet esitettyihin mielipiteisiin Mi8–Mi13 asiakohdittain

Vastine:

Rakentaminen

Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteiden vastine s. 4.

Rakentaminen puistoalueelle

Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteiden vastine s. 5.
Lisäksi rakennusvirasto teettää puistojen rakennustyöt omien aikataulujensa ja resurssiensa puitteissa.

Säilytettävä puusto

Rakennussuunnittelun yhteydessä on mahdollista tutkia puiden säilyttämistä suunnitteluratkaisusta riippuen. Kaavaehdotuksessa on osoitettu istutettava tontin osa Päitsitien ja Vankkuripolun varrelle.



25.11.2014

Liikenne

Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteiden vastine s. 5.

Tonttitehokkuuden nosto

Tonttitehokkuuden nostaminen $e = 0,05$ on ollut mahdollista alueella niin kaavamuuтокsin kuin poikkeusluvalla aiemminkin. Asemakaavamuutoksista peritään hakijoilta maksu lautakunnan hyväksymän taksan mukaisesti.

Kustannukset

Kunnallistekniset liittymät tutkitaan ja suunnitellaan niin, että ne ovat tarkoituksenmukaiset ja taloudelliset. Arttolantien ja Päitsitien välinen yhteyden on katsottu olevan merkittävä läpikulkuyhteys ja se on tarkoitus toteuttaa polkumaisena ja mahdollisimman kustannustehokkaasti.

Täydennysrakentamisen osoittamisesta aikaisemmin puistoksi lunastetulle alueelle

Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteiden vastine s. 6.

Hallintamuodot

Asemakaavassa ei määritellä asuntojen hallintamuotoa.



Päitsitien pään asemakaavamuutos

Paikka: Tapulikaupungin kirjasto

Aika: 18.03.2014, klo 15-18

Paikalla kaupunkisuunnitteluvirastosta:

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti

Juha-Pekka Turunen

Lähialueen asukkaita oli paikalla n. 10 henkilöä

Keskusteltiin mm. alla olevista aiheista:

Ajoyhteyksien järjestäminen

- Pelko Päitsitien läpiajon lisääntymisestä tehokkuuden kasvaessa ja uusien rakennusten myötä.
- Ei haluta läpiajoa Luokkipolun läpi. Vaaditaan ajon estämistä.
- Tulisi tutkia kaikille uusille tonteille ajoa yhden ajoyhteyden kautta.
- Puiston kahdelle tontille ajo kevyenliikenteenpolun kautta epäilyttää. Onko turvallinen? Toivottiin tonttiliittymien järjestämistä Jalaspolun kautta.

Puiston polkuyhteyksien kunto

- Toivotaan kunnostusta ja ylläpitoa kapealle ja mutaiselle polulle. Polun kunto sekä kesällä että talvella heikko. Nykyisellään ei talvikunnossapitoa. Yhteys osalle asukkaista tärkeä, osa ei halua sitä ollenkaan.

Puiston alueen menettäminen

- Asukkaat kokivat alueen ainoan puiston menettämisen rakentamiseen raskaana. Asukkaiden mielestä alueella ei ole yhtään virkistysalueita. Huoli puistojen vähyydestä alueella. Lähipuistot risukkoisia ja märkiä ryteikköjä.
- Puistoalue lunastettu 20 v. sitten lupauksella puistoksi, mutta puistoa ei ole koskaan rakennettu. Toivottiin löytyykö dokumenttia lupauksesta. Rakentaminen koetaan vääryytenä etenkin puistoalueen edellistä omistajaa kohtaan. Toivottiin että edes osa myyntituloista tulisi osoittaa suojeltavaksi osoitettavan talon korjaukseen.
- Puisto koettiin "henkireiäksi" ihmisille. Puustoinen puisto tärkeä mm. lapsille ja koiran ulkoiluttajille. Lisäksi puistossa on nähty paljon eläimiä. mm. pöllöjä ja tikkoja.

Rakentamisen luonne ja suhde ympäristöön

- Uuden rakentamisen toivottiin sopivan olemassa olevaan rakentamiseen kerrosmäärältään ja ulkoasultaan. "Talojen tulee olla talon näköisiä eli kauniita"
- uuden rakentamisen koettiin tulevan liian lähelle vanhaa rakentamista.

Luontoarvot

- Tiedusteltiin luontoarvojen selvittämistä.