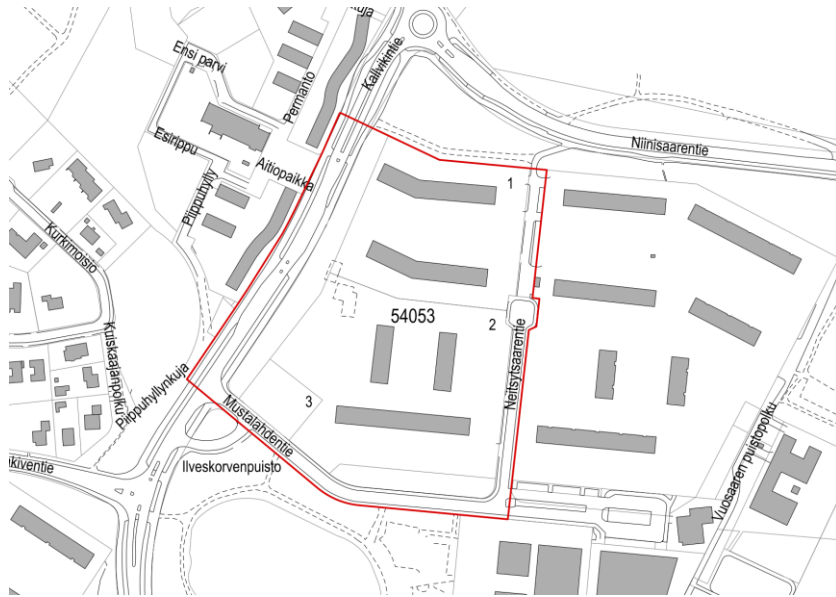




VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Neitsytsaarentie 2-8 asemakaavan muutos (nro 12429)

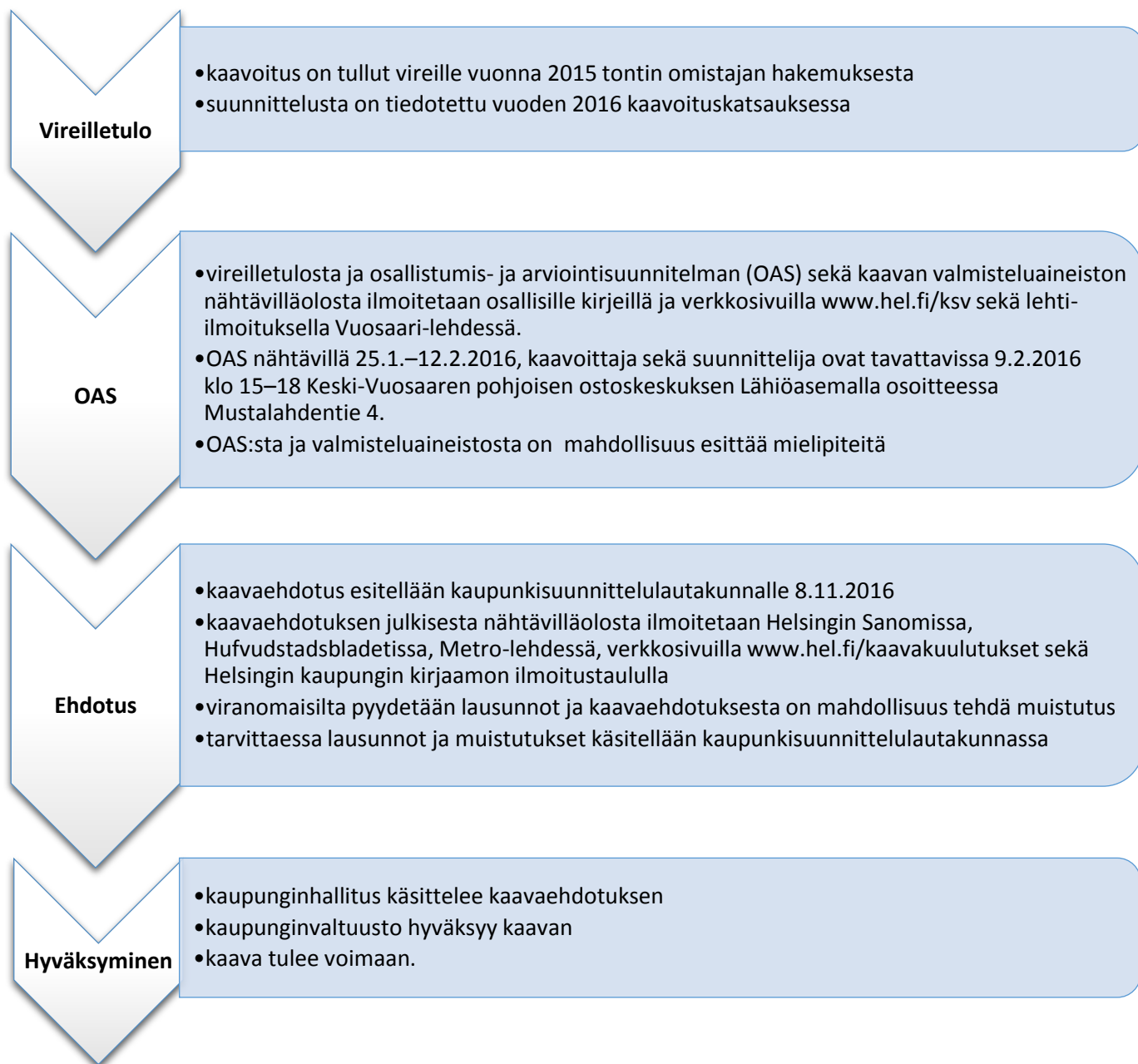


Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana 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
25.1.–12.2.2016

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Gasum Oy
- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- ympäristökeskus

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Gasumin kannanotossa oli selvitetty suunniteltujen rakennusten vaikutus maakaasuputkiston alueluokan vaikutuspiirissä. **Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL)** kannanotto kohdistui runkobussilinjan korvaamiseen tulevaisuudessa raideyhteydellä ja telibussin pysäkin tilavaraukseen. **Museoviraston** ja Helsingin kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella **Helsingin kaupunginmuseo** totesi täydennysrakentamisen sopivan olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n** kannanotto kohdistui vesihuollon huomioimiseen suunnittelussa. **Rakennusvirasto** katsoi kannanotossaan että, Kallvikintien pohjoisesta katuosuudesta olisi tehtävä yleissuunnitelma. **Sosiaali- ja terveysviraston** kannanotto kohdistui vanhan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueen maaperän terveysvaikutusten arviointiin. **Ympäristökeskuksen** kannanotto kohdistui liikennemeluun, autopaikkamäärien vähentämiseen yhteiskäyttöautojen tai nimeämättömien pysäköintipaikkojen kautta, polkupyöräpaikkojen suunnitteluun, nollaenergiarakentamiseen, hulevesien käsittelyyn ja viherkertoimen käyttöön. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että liikenteelliset tilavaraukset on huomioitu kaavan

katualuemitoituksen liikennesuunnitelmaperiaatteessa, tarvittavat selvitykset (liikennemeluselvitys, puolustusvarustuksen kartoitus, ympäristö-tekniinen tutkimus ja pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpide-raportti) on laadittu ja rakennusviraston edustajien kanssa on järjestetty virastojen sisäinen Kallvikintien suunnittelutyöpaja yleissuunnitelman pohjaksi.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Gasumin lausunnon jälkeen kaavamuutoksen suunnitelmat ovat tarkentuneet niin, että osa rakennuksista korotettiin seitsemän kerroksiseksi. Alueluokan vaikutusta kaavatyöhön on käyty läpi Gasumin edustajien kanssa ja kerroksen korottamista ei katosta ongelmalliseksi alueluokkatulkinnan suhteen. Gasum Oy on keskustellut asiasta Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) kanssa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotossa mainittu telibussin pysäkkilevennys on esitetty kaavan katualuemitoituksen liikennesuunnitelmaperiaatteessa. Liikennesuunnitelmaa välvaiheesta, tilanteesta ennen raitiotien toteutumista ei laadita, sillä kaavaratkaisusta ei aiheudu merkittäviä liikenteellisiä muutoksia. Ajoyhteys tontille johdetaan Neitsytsaarentien kautta. Ennen pikaraitiotien toteutusta poikkeuksellisesti sallitaan uutta rakentamista varten tarvittavien pelastusteiden sijoittaminen Kallvikintien raitiotietä varten varattavalle katualueen osalle. Pelastustietä ei kuitenkaan saa johtaa kadunvarressa olevan linja-autopysäkin laiturialueen kautta tai suojatien kohdalta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n mainitsemat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa ja johtosiirtoihin liittyvät suunnitelmat on hyväksyttävä jatkossa HSY:llä. Kaavasta ei aiheudu kustannuksia HSY:n osalta. Vesihuollon pystykuilulle on osoitettu kaavassa katualueelle ennakoiden pikaraitiotien toteutumista tilavarauksen suunnittelun tasolla. Pikaraitiotietä ei ole suunniteltu tarkemmin tämän kaavan yhteydessä.

Rakennusviraston edustajien kanssa on järjestetty virastojen sisäinen Kallvikintien suunnittelutyöpaja, minkä perusteella valmistellaan yleissuunnitelma Kallvikintien katualueesta ja sen ympäristöstä. Kaavoituksessa on otettu huomioon arvoympäristökohteen maisemalliset arvot ja alueelle ominaiset piirteet. Lausunnossa mainittu pelastustiejärjestely on muutettu ja asia on käyty läpi rakennusviraston edustajien kanssa.

Sosiaali- ja terveystieteiden ja ympäristökeskuksen lausunnoissa mainittu entisen huoltoasematontin pilaantuneesta maaperästä on annettu asemakaavassa määräykset maaperän tutkimisesta ja kunnostamisesta sekä pohjaveden suojelemisesta rakentamisen haitallisilta vaikutuksilta. Puhdistushankkeen loppuraportti on toimitettu ympäristökeskukseen.

Ympäristökeskuksen lausunnossa vaaditut liikennemelun vaikutukset on esitetty suunnittelualueen liikennemeluselvityksessä. Kaavamääräyksen mukaan rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden riittävyys liikennemelua vastaan tulee osoittaa rakennusluvassa. Kaavassa on määrätty, että kadunpuoleiset parvekkeet on lasitettava liikennemelun torjumiseksi. Autopaikkojen mitoituksessa on käytetty asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta. Autopaikkojen mitoituksessa on huomioitu runkolinja 560. Polkupyöräpaikoista on määrätty kaavassa seuraavasti: "Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin". Raidesuunnittelussa tulee huomioida raitiovau-
numelun erityispiirteet sekä sen ympäristölleen mahdollisesti aiheut-
tama ääni ja runkomelu. Kaavassa on annettu seuraava määräys: Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama ääni tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Rakennussuunnittelussa huomioidaan energiatehokkuus. Katoille voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita, piharakennusten katot on mahdollista toteuttaa viherkattoina. Kaavassa on määrätty hulevesistä ja viherkattoista seuraavasti: Kattopinnat on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi tai näiltä kattopinnoilta valuvien hulevesien hidastaminen on järjestettävä tontilla muulla tavalla, esimerkiksi pihalla vesiä keräävillä ja valumia hidastavilla painanteilla. Kaikkiin yksikerroksisiin rakennuksiin, talousrakennuksiin, auto- ja polkupyörä- ym. katoksiin tulee rakentaa viherkatto. Kaavassa on annettu määräys, että kattopinnoilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Kaavamuutosalueen hulevesien käsittely suunnitellaan kaupungin hulevesistrategian mukaisesti.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 1 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Vuosaari-Seuran, Vuosaari-toimikunnan ja Vuosaari-Säätiön yhteisessä mielipiteessä muistutetaan Vuosaaren ominaispiirteet huomioivasta täydennysrakentamisesta ja eri hallintamuotojen huomioimiseen alueellisesti. Lisäksi pyydetään esittämään havainnekuvia eri suunnista katunäkymät ja aikaisempi rakennuskanta huomioiden.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavassa on otettu huomioon kulttuuriympäristö ja annettu tähän liittyvät tarvittavat määräykset. Havainnekuvissa suunnittelualue on esitetty eri perspektiiveissä. Asemakaavat laaditaan niin, että ne voidaan toteuttaa kaikkiin

hallintamuotoihin. Tontinluovutus vaiheessa kaupunki tarkastelee hallintamuotojen kokonaisuuden.

Vastine

Alueen kehittämisessä otetaan huomioon sen rakennustaiteelliset arvot ja ominaisuudet. Kaupunginmuseo arvio lausunnossaan asemakaavan muutosta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja pitää viite-suunnitelman mukaista täydennysrakentamista Kallvikintien varteen hyvänä. Esitetyt asuinkerrostalot sopivat luontevalla tavalla olemassa olevien lamellitalojen yhteyteen ja laajemmin Keski-Vuosaaren rakennettuun ympäristöön. Kaavamääräys korkeatasoisesta rakentamisesta olisi hyvin tulkinnanvarainen, rakentamisen laatua ohjataan kaavassa mm. julkisivuja ja materiaaleja koskevilla määräyksillä. Uudisrakennusten korkeudet vastaavat Helsingin kaupungin hyväksymiä täydennysrakentamisen periaatteita, jossa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähistöllä. Asemakaavat laaditaan niin, että ne voidaan toteuttaa kaikkiin hallintamuotoihin. Tontinluovutus vaiheessa kaupunki tarkastelee hallintamuotojen kokonaisuuden. Kaavaehdotuksen uudisrakennusmassat mahdollistavat monipuolisen asumisen hallintamuotojen toteutumisen. Havainnekuissa on esitetty täydennysrakentamisen korkeuden ja arkkitehtuurin kokonaisilmeen suhde vanhempaan 1960-luvun rakennuskantaan, jotta hankkeen kokonaisvaikutusta maisemaan olisi mahdollista arvioida.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 9.2.2016

Keskustelutilaisuus järjestettiin Keski-Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen Lähiöasemalla. Tilaisuudessa oli mahdollista keskustella kaavoittajien ja liikennesuunnittelijan kanssa asemakaavamuutoksen tavoitteista. Hankkeen arkkitehtitoimisto vastasi rakennuksia koskiin tarkempiin kysymyksiin. Suunnitelmiin suhtauduttiin positiivisesti.