

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

**KANNELMÄEN OSTOSKESKUKSEN ALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12381**

Hankenro 4746_1
HEL 2015-000166

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 23.2.–13.3.2015

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 29.1.–29.2.2016

- Muistutus
 - Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine
- Kirje
 - Tiivistelmä kirjeestä ja vastine
- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

LIITE Yleisötilaisuuden 2.3.2015 muistio

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

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 23.2.–13.3.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä Kannelmäen kirjastossa, info- ja näyttelytila Laiturilla ja kaupungintalon ilmoitustaululla 23.2.–13.3.2015 sekä viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 2.3.2015.

Viranomaisyhteistyö

Kiinteistövirastolla, opetusvirastolla ja rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Helsingin kaupungin museo toteaa, että kyseessä on yksi Helsingin vanhimmista ostoskeskuksista. Kaupungin museo on vuonna 2004 laatimassaan selvityksessä "Ostari, lähiön sydän" arvottanut Kannelmäen ostoskeskuksen luokkaan 3; ostoskeskuksen arkkitehtoniset, ympäristö- tai säilyneisyysarvot eivät ole merkittäviä. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa Vanhaistentien ja Kaarelantien risteuksen alueella ja kahden pohjoisimman rakennuksen kohdalla on sijainnut muinaismuistolaisten suojaamia 1. maailmansodan aikaisia linnoitteita. Linnoitteiden vuoden 1996 inventoineissa ne on merkitty tuhoutuneiksi, mutta lähitöillä on tehty havaintoja saman tukikohdan vastaavalla tavalla merkityistä rakenteista maanrakennustöiden aikana. Tuhoutuneiksi merkityt linnoitteet on useimmiten vain peitetty maalla. Maanrakennustöiden aikana mahdollisesti havaittavista rakenteista on tehtävä ilmoitus kaupungin museoon ja varattava mahdollisuus niiden dokumentoimiseen.

Museovirasto ilmoittaa, että Museoviraston ja Helsingin kaupungin museon välisen yhteistyösopimuksen perusteella kaupungin museo toimii lausunnonantajana.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa kannanotossaan, että alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on hyvä. Lähijunaliiikenteen lisäksi aluetta palvelevat Vanhaistentien ja Hämeenlinnan-

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

väylän bussilinjat. HSL pitää tärkeänä, että uudet kiertoliittymät mitoite-
taan jäykällä telibussilla helposti ajettaviksi ja huomioidaan poistumis-
haarojen yliajettavat kiveysosauudet. Alueen rakentaminen ei saa häiritä
joukkoliikennettä eikä heikentää pysäkkien toiminnallisuutta ja saavu-
tettavuutta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ilmoittaa,
että kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve ja
sen kustannukset. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusar-
vioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana.

Helsingin taidemuseo toteaa, että alueella sijaitsee taiteilija Harry Ki-
vijärven (1931–2010) teos Kivet vuodelta 1965. Taidemuseon kokoel-
miin kuuluva teos koostuu kahdesta sileäksi hiotusta mustasta graniitti-
paadesta, jotka on aseteltu mukulakivistä rakennetun vesialtaan ää-
relle. Teos edustaa 60-luvun veistosperinteen haaraa, jossa vaikutel-
mia on otettu japanilaisesta puutarha-arkkitehtuurista. Mikäli teoksen
sijaintipaikka muuttuu katualueesta tontiksi, teos voidaan siirtää ja etsiä
sille uusi paikka alueelta. Teos voidaan myös jättää paikalleen, jolloin
tehdään ns. deponointisopimus tontinhaltijan ja taidemuseon välillä.
Sekä taidemuseo että teoksen tekijänoikeuden haltija tulevat osallistu-
maan keskusteluihin teoksen tulevasta sijainnista. Taidemuseo ilmoit-
taa ymmärtävänsä, että teoksen paikka tai status voi muuttua, jolloin
taidemuseo on valmis olemaan rakentavassa mielessä mukana.

Rakennusvalvontavirasto ilmoittaa antaneensa kannanottonsa
3.12.2014 pidetyssä aloituskokouksessa. Tällöin rakennusvalvontavi-
raston edustaja kehotti huomioimaan suunnittelussa etenkin myymälöi-
den jakeluliikenteen järjestelyt, pelastusturvallisuuden ja hulevesien vii-
vyttämisen tonttialueilla.

Ympäristökeskus toteaa kannanotossaan, että Kantelettarentien ja
Vanhaistentien liikenteestä aiheutuva melu, melun mahdollinen kulkeu-
tuminen oleskelupihoille ja liikenteen vaikutus ilmanlaatuun tulee selvit-
tää kaavatyön yhteydessä. Jakelu- ja huoltoliikenteen ratkaisut tulee
toteuttaa siten, että varsinkin yöaikainen häiriö asukkaille olisi mahdolli-
simman vähäinen. Liiketiloista aiheutuva, mahdollisesti asuntoihin koh-
distuva meluhaitta tulee tiedostaa.

Ympäristökeskus pitää nykyisen kaupunkirakenteen tiivistämistä ja
asuntojen täydennysrakentamista kannatettavana. Suunniteltu rakenta-
minen tukee lähipalvelujen säilymistä sekä eri toimintojen sekoittu-
mista. Tavoitteena tulee olla, että henkilöautoriippuvuus vähenee. Tätä
voidaan edistää riittävien ja toimivien joukkoliikenneyhteyksien toteutta-
misella. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että alueen liikkumis-

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

muodoissa priorisoidaan joukkoliikenteen lisäksi myös kävelyä ja pyöräilyä, joille tulee varata riittävät ja tarkoituksenmukaiset alueet. Vuoden 2021 alusta tulee voimaan EU-direktiivi, joka edellyttää kaikkien uusien rakennusten olevan lähes nollaenergiataloja. Asemakaavan tulisi luoda parhaat mahdolliset edellytykset toteuttaa rakentaminen tulevien vaatimusten mukaisesti sekä sallia uusiutuvan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden sijoituksen. Energiatohokkuutta voidaan parantaa rakennusten massoittelulla ja suuntauksella siten, että on mahdollista hyödyntää passiivista auringonenergiaa ja pienentää rakennuksen sisätilojen lämpökuormaa. Lisäksi kattojen ja seinäpintojen tulisi olla sellaisia, että niissä on mahdollista tuottaa aurinkoenergiaa.

Ympäristökeskus painottaa, että hulevesien käsittely tulee suunnitella kaupungin hulevesistrategian mukaisesti. Hulevesisuunnitelmassa tulee varautua rankkasateiden aiheuttamiin tulviin. Helsingin kaupungille kehitetyn viherkertoimen käyttöä voisi harkita alueen tonteilla. Kerroin antaa joustoa eri suunnitteluratkaisuille kuten hulevesien hallintaan, viherkaton tai -seinän rakentamiseen, säilytettävän ja istutettavan kasvuston määrälle. Viherkerroinmenetelmässä huomioidaan eri viherelémenttien ekologisuus, toiminnallisuus, maisema-arvo ja kunnossapito.

Ympäristökeskus toteaa, että Kannelmäen ostokeskuksessa on ollut muun muassa henkilöautojen korjauspalvelutoimintaa, joten alueen maaperä voi mahdollisesti olla osin pilaantunutta. Kaava-alueen käyttöhistoria tulee selvittää ja tarvittaessa pilaantunut maaperä tulee kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, jolla ei ole luontotietojärjestelmän perusteella varsinaisia luontokohteita.

Vastine

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaratkaisun valmistelussa mm. kiinnittämällä huomiota jakeluliikenteen järjestelyihin ja hulevesien viivyttämiseen, liikennemeluun ja ilmanlaatuun, osoittamalla alueelta taideteoksen paikka ja laatimalla määräys alueella havaittavien linnoitelaitteiden dokumentoimisesta.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 14 kirjallista mielipidettä (**Mi1–Mi14**). Näistä kaksi mielipidettä esitettiin suunnittelualueen naapurustossa sijaitsevien taloyhtiöiden nimissä ja 2 alueella toimivien asukasyhdistysten (Kaarelan Omakotiyhdistys ry ja Kårböle Gille r.f.) nimissä. Lisäksi mielipiteitä on esitetty suullisesti yleisötilaisuudessa ja puhelimitse kaavan valmistelijalle.

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

Mielipiteissä korostuivat eniten seuraavat teemat:

- kaavamuutoksen yleiset tavoitteet
- rakentamisen määrä, ilme ja sopiminen ympäristöön
- liiketilat ja niihin liittyvä aukio
- pihat ja puusto
- liikenne ja pysäköinti.

Eri teemoihin kerätyt mielipiteet ja niiden vastineet on seuraavassa referoitu ko. teemojen mukaisesti:

Kaavamuutoksen yleisiin tavoitteisiin kohdistuvia mielipiteitä:

- On ymmärrettävää, että jotain on tarvetta tehdä.
- On hyvä tavoite rakentaa sekä liiketiloja että asuntoja.
- Rakentamisella tulee saavuttaa muutakin lisäarvoa kuin maksimaalinen tehokkuus.
- Alueen palvelut ovat tärkeitä.
- Hanke on irrallinen Kannelmäen muusta infrastruktuurista ja kehittämisestä.
- Ei ole otettu huomioon, että muualle Kannelmäkeen, Malminkartanoon ja Kuninkaantammeen on jo suunniteltu valtavasti asuntorakentamista.
- Vanhan ostoskeskuksen on tahallaan annettu rapistua. Vanha ostari on parannettava ja korjattava.

Vastine

Enemmistö kirjallisten mielipiteiden jättäjistä pitää ostoskeskuksen alueen uudistamista ymmärrettävänä tai jopa välttämättömänä. Useista mielipiteistä käy ilmi, että alueen asukkaat ovat havainneet kauppakeskus Kaaren heikentäneen vanhan ostoskeskuksen asemaa. Uusien asuntojen ja liiketilojen yhdistelmää pidetään hyvänä tavoitteena. Vain yhdessä mielipiteessä toivotaan nykyisen ostoskeskuksen säilyttämistä ja kunnostamista.

Nykyisessä ostoskeskuksessa on alueen kysyntään nähden liian paljon liiketilaa. Kun osa liikehuoneistoista on tyhjillään, on kiinteistöyhtiöiden vaikea rahoittaa välttämättömiä korjauksia. Uudisrakentaminen on keino rahoittaa ränsistymässä olevan alueen kunnostaminen ja saada alueelle uudet, toimivat liiketilat ja uusia asukkaita liiketilojen välittömään läheisyyteen.

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti keväällä 2013 strategiaohjelmassaan nostaa asuinrakentamisen tavoitetta 5 000 asunnosta 5 500:een

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

asuntoon vuodessa. Tästä täydennysrakentamista tulisi olla ainakin 25 %. Täydennysrakentamiskohteille edullisimpia paikkoja ovat alueet, joilla palvelut, kadut ja kunnallistekniikka on pääosin valmiina.

Ostoskeskuksen alueen kehittäminen istuu luontevasti Kannelmäen kaupunginosan rakenteeseen. Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa Kannelmäen liike- ja palvelukeskusta on esitetty laajahkona alueena, jonka eri haarat yhdistävät asemanseudun, kauppakeskus Kaaren ja vanhan ostoskeskuksen alueen. Ostoskeskus sijaitsee radan itäpuolisen asutuksen painopisteessä. On perusteltua kehittää ostoskeskuksen aluetta sekä asumisen että asioinnin paikkana. Lähiseudulla tapahtuva muu täydennysrakentaminen ei ole ristiriidassa ostoskeskuksen alueen kehittämisen kanssa.

Nykyisen ostoskeskuksen rapistumiseen on toisaalta vaikuttanut kauppakeskus Kaaren valmistuminen ja yleinen palvelujen keskittyminen, toisaalta ostoskeskuksen hajautuneesta omistuksesta johtuva määrätietoisin kehittämisenäkemyksen puute.

Rakentamisen määrään, ilmeeseen ja ympäristöön sopimiseen kohdistuvia mielipiteitä:

- Viitesuunnitelma on paikkaan sopimaton ja liian massiivinen.
- Rakennukset ovat naapureihin nähden liian korkeita ja liian lähellä toisiaan. Uudisrakennukset varjostavat naapureita.
- Alue on kukkulalla, jolloin 5-kerroksinen rakentaminen tuntuu liian korkealta.
- Kantelettarentien varressa ei tule ylittää vastapäisten rakennusten korkeutta.
- Talojen korkeus on liian tasapaksu. 7–8-kerroksiset pistetalot olisi parempi ratkaisu kuin tiiviisti ladotut matalat rakennukset.
- Esitetty kerrosluku on suuri muttei muodostu liian hallitsevaksi.
- Alue suunnitellaan liian ahtaaksi. Tehokkuuden tulee olla sama kuin ympäröivällä alueella.
- Pelkona on, että suunnitelmaa yhä tehostetaan kaavan laatimisen jälkeen.
- Suunnitelmasta pitää poistaa vähintään yksi talo.
- Tiivis rakentaminen ei jätä tilaa kohtauspaikoille.
- Uudisrakennusten ilmeen ja tyylin pitää sopia ympäröivään alueeseen.
- Tavoitteena tulee olla suuri asukasmäärä jotta liikkeet pärjäävät.
- Viiden vuoden rakentamisaika tuntuu pitkältä. Pelkona on, että asiakkaat kaikkoavat sinä aikana.
- Haagan Ilkantiellä on onnistunutta täydennysrakentamista.
- Viitesuunnitelma on mielikuvitukseton ja näennäisurbaani. Alueen pohjoisosaan tulisi rakentaa jotain huomiota herättävää.

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

- Vanha Kannelmäki on taidokkaasti suunniteltu ja sovitettu maastoon. Tätä tulee kunnioittaa mm. sijoittamalla uudet talot irti jalkakäytävästä.
- Alueen viihtyisyyttä, identiteettiä ja tunnelmaa tulee vaalia.
- Asuinalueiden monimuotoisuus tulee säilyttää.
- Asuntojen hallintamuotojen tulee olla monipuoliset. Vuokra-asuntojen lisäksi ehdotetaan seniori- ja opiskelija-asuntoja.
- Asukkaille ja alueen yhdistyksille toivotaan vuokrattavaa kokoontumistilaa.

Vastine

Suuri osa mielipiteiden jättäjistä pitää esitettyä uudisrakentamista liian korkeana tai tiiviinä ja siten liian poikkeavana ympäröivästä vanhasta rakennuskannasta. On totta, että kaavamutoksen mukainen uudisrakentaminen tulee olemaan ympäristöään tiiviimpää. Kaupunginvaltuusto on asettanut kaavoitukselle tavoitteita koskien täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä. Täydennysrakentamiskohde erottuvat usein ympäristöään jossain määrin tehokkaampina ja korkeampina. Tässä tapauksessa on myös luontevaa, että paikallistason keskus liiketiloineen erottuu ympäröivästä asuinalueesta.

Verrattuna tyhjän tontin rakentamiseen ostoskeskusalueen uudistamishanketta rasittavia lisäkustannuksia ovat nykyisten liiketilojen hajanaiseen omistukseen liittyvät liikekiinteistöjen lunastuskustannukset, vanhojen rakennusten purkaminen sekä investoinnit uusiin maanalaisiin pysäköintitiloihin. Jotta hankkeesta saadaan kustannustasoltaan toteutuskelpoinen, tulee rakentamisen olla riittävän tehokasta.

Kaavamutoksen valmistelussa on viitesuunnitelman avulla tarkasteltu rakennusten kerroslukua alueen eri osissa. Kaavaehdotuksessa on päädytty esittämään maltillisesti vaihtelevaa kerroslukua siten, että uusien asuinrakennusten kerrosluku pääasiassa on viisi tai kuusi. Korttelin pohjoiskärkeen esitetty 8-kerroksinen rakennus ei ylitä Vanhaistentien länsipuolella sijaitsevien asuinkerrostalojen korkeutta.

Alueen eteläosassa pihojen leveys on vähintään 22 metriä. Alueen pohjoisosassa, jossa rakennukset ovat lyhempiä ja jossa pihoja yhdistää sisäinen raitti on pihojen leveys vähintään 20 metriä. Kerrosluvun ollessa pääosin 5–6 pihojen leveyttä ja rakennusten välisiä etäisyyksiä voidaan pitää riittävinä mm. pihojen viihtyisyyden ja asuntojen valoisuuden kannalta.

Uudisrakentaminen ei merkittävästi tule varjostamaan ympäröiviä asuntoja. Etäisyys länsi- ja itäpuolisiin olemassa oleviin naapuritaloihin tulee

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

olemaan vähintään 30 metriä. Pienimmät etäisyydet nykyisiin naapuritaloihin syntyvät suunnittelualueen eteläpuolisten Kantelettarentie 8 ja 9 kohdalla: vastakkaisten julkisivujen välinen etäisyys tulee olemaan alimmillaan noin 20 metriä, mikä kuitenkin on kaupunkiolosuhteissa kohtuullinen etäisyys. Uudisrakentamista esitetään näiden kiinteistöjen koillis- tai luoteispuolelle, jolloin mahdollista varjostusta voi esiintyä lyhyesti vuorokauden aikana. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa valaistusolosuhteiden muutokset ovat väistämättömiä.

Tavoite sijoittaa pääosa alueen autopaikoista maanalaiseen pysäköinti-tilaan mahdollistaa autottomat pihat, mutta vaikuttaa samalla rakennusten sijoitteluun. Autopaikkojen sijoittaminen asuinkerrostalon alle aiheuttaa kalliita kantavan runkorakenteen ratkaisuja, joten viitesuunnitelmassa maanalaiset autopaikat on pääasiassa haluttu sijoittaa pihojen alle. Tämä johtaa tietynlaiseen toistuvaan rytmiin asuinrakennusten sijoittelussa: rakennukset asettuvat pääasiassa itä-länsisuuntaisiksi. Valittu ratkaisu mahdollistaa samalla pitkiä näkymiä korttelin halki ja liiallinen toistuvuus on vältetty aukion ja raiteiden avulla.

Ympäröivässä 1950–60-luvuilla rakennetussa ympäristössä rakennusten ja jalkakäytävän välissä on usein edusnurmikko. Kaavaratkaisussa on korttelialueen tehokkaan hyödyntämisen vuoksi enimmäkseen päädytty sijoittamaan uudisrakennukset lähelle kadun rajaa. Usein katua vasten on rakennuksen pääty, liiketilojen ikkunoita tai näkymiä piholle, jolloin katumaisemaan syntyy riittävästi urbaania vaihtelua. Kantelettarentien puolella rakennukset sijoittuvat osin kadun varteen, osin irti kadusta.

Kaavan valmistelussa on haluttu varmistaa, että kortteliin syntyy viihtyisiä pihoja, yleisiä jalankulkureittejä ja liiketilojen reunustama aukio. Aukio tulee olemaan nykyistä ostoskeskuksen aukiota pienempi, mutta se täyttää tehtävänsä alueen asukkaiden kohtaamispaikkana. Asiakaspysäköintipaikat sijoittuvat aukion varjoisempaan eteläosaan, jolloin aukion valoisampaan pohjoisosaan jää tilaa ulkomyynnille ja vastaavalle toiminnalle.

Asemakaava säätelee mm. uudisrakentamisen käyttötarkoituksia, sen sijoittumista, korkeutta, laajuutta, pääasiallista julkisivumateriaalia, katomuotoa, parvekkeiden sijaintia suhteessa julkisivupintaan ja pihojen istuttamista. Tätä tarkemmin uudisrakentamisen ilmettä tai tyyliä ei säädelä asemakaavalla, vaan se ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, jolloin rakennuksetkin tarkemmin suunnitellaan. Kaavamuutosaluetta ympäröivät rakennusryhmät ovat kooltaan ja tyyliään vaihtelevia, joten ei ole yhtä selkeästi vallitsevaa ympäristön tyyliä, johon uudisrakentaminen tulisi sovittaa.

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

Huoli siitä, että suunnitelmaa yhä tehostetaan kaavan laatimisen jälkeen, on aiheeton. Kaavaratkaisussa määritellään alueella tapahtuvan uudisrakentamisen määrä ja sen perusteella valmistellaan uudisrakennusten rakennusluvat.

Uudisrakentamisalueen jakaminen eri toteutusvaiheisiin muutaman vuoden ajalle on normaali käytäntö.

Eräissä mielipiteissä esitettiin, että alueen pohjoisosaan tulisi rakentaa jotain huomiota herättävää, ettei alue näyttäisi mielikuvituksettomalta. Paikka ei kaupunkisuunnittelun näkökulmasta ole erityisen maamerkkirakennuksen tarpeessa, koska sen luoteispuolella jo sijaitsee varsin näyttävä ja omaperäinen Kannelmäen kirkko. Uudisrakentamisen ei ole myöskään syytä kilpailla korkeudessa tai näkyvyydessä Vanhaistentien länsipuolella sijaitsevan korkeiden pistetalojen ryhmän kanssa.

Helsingissä tähdätään tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen sekoittamalla alueille erilaisia asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoja. Asuntojen hallintamuotoa ei ratkaista asemakaavalla. Kiinteistövirasto valmistelee tontinluovutuksen yhteydessä mahdolliset ehdot hallintamuotojen jakautumisesta.

Muutamassa kirjallisessa mielipiteessä toivotaan alueen asukkaille ja yhdistyksille vuokrattavaa kokoontumistilaa. Kaavaratkaisun mukaan asukkaiden käyttöön tulee rakentaa 1,5 % asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja. Näiden tilojen omistajiksi tulevien kiinteistöyhtiöiden päätöksistä riippuu, tullaanko näitä tiloja vuokraamaan ulkopuolisille. Kaupunki ei ole rakennuttamassa alueelle yleisiä kokoontumistiloja eikä kaupunki määrittää yksityisten tilojen ulosvuokraamisesta.

Liiketiloihin ja niihin liittyvään aukioon kohdistuvia mielipiteitä:

- Tulisi selvittää, millaisia palveluja nykyiset asukkaat haluavat.
- Liiketilavyöhykkeen tulisi kadunvarsilla olla jatkuva. Havainnekuviissa näkyy umpiseinää.
- Liiketiloja on tulossa niin vähän, että tästä tulee statukseltaan alakeskus.
- Pienyritysten toiminnan jatkuminen tulee mahdollistaa. Kioskille toivotaan jatkoa.
- Aukion tulee olla avara, eikä vain täyttää pysäköinnin tarpeita.
- Taideteoksen tulee jäädä Kannelmäkeen.

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

Vastine

Alueelle ei olla osoittamassa kaupungin julkisia palveluja, koska Kannelmäen kaupunginosassa on kattavat kunnalliset palvelut. Kaupungin intressissä on turvata päivittäistavarakaupan jatkoedellytykset alueella, minkä takia kaavassa on määrätty, että alueelle toteutettavasta liiketilasta vähintään 800 m² (jakautuen kahdelle eri tontille) tulee toteuttaa myymälätilana. Markkinaehtoisesti määräytyy, mitkä yritykset asettuvat vuokralle alueelle rakennettaviin liiketiloihin. Tavoitteena on, että päivittäistavakauppojen lisäksi alueella olisi saatavilla muita kaupallisia lähipalveluja. Kauppakeskus Kaaren läheisyydestä johtuen uutta liiketilaa ei kannata rakentaa liikaa.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on neuvotellut ostoskeskuksen nykyisten yrittäjien ja mahdollisten uusien tulijoiden kanssa näiden kiinnostuksesta toimia uusissa liiketiloissa. Tämän perusteella ja arvioiden alueen muuta mahdollista liiketilan tarvetta on päädytty merkitsemään kaavaan uusien liiketilojen määräksi 2 750 k-m². Tämä on noin 45 % nykyisen ostoskeskusalueen liike- ja toimistotilojen määrästä.

Uusien liiketilojen määrä on sellainen, ettei niitä riitä korttelin kaikille kadunvarsille. Liiketilojen sijoittelussa on päädytty painottamaan korttelin länsiosaa eli Kantelettarentien–Vanhaistentien kulmaa ja uuden aukion pohjois- ja eteläreunoja. Korttelin itä- ja pohjoisosiin kaava osoittaa asuintontteja ilman liiketiloja. Näillä tonteilla kaava velvoittaa varustamaan 1. kerrokseen rakennettavat asukkaiden yhteistilat suurin ikkunoin, jolloin vältetään umpinaisuuden vaikutelma.

Uusi aukio jatkuu etelään ja itään korttelin sisäisinä jalankulun ja pyöräilyn raitteina. Liiketilat ovat näin ollen hyvin saavutettavissa eri suunnista. Kaava osoittaa aukiolta alueen, jolle saa sijoittaa autopaikkoja. Tämän alueen koko on alle kolmasosa aukion koosta. Jalankululle, ulkomyynnille ja istutuksille jää siis runsaasti tilaa eikä pysäköinti tule hallitsemaan aukiota. Aukion istutusalueelle on kaavassa myös osoitettu paikka taideteokselle. Tulevan tontinhaltijan ja Helsingin taidemuseon välisistä neuvotteluista riippuu, tullaanko tähän sijoittamaan nykyisellä katualueella sijaitseva graniittiveistos.

Pihoihin ja puustoon kohdistuvia mielipiteitä:

- Pihat vaikuttavat kapeilta, jolloin ne eivät tue yhteisöllisyyttä eivätkä houkuttele lapsiperheitä.
- Pihojen tulee olla avoimet katuun päin.
- Kadun varrelle tulisi julkisivun eteen mahtua puurivi.
- Alueen vehreys tulee huomioida.

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

- Pihakansi ja pysäköintikellari ei saa levitä liian laajalle. Piholla tulee olla puita.

Vastine

Nykytilanteessa alue on laajalti asfaltoitu ja suuria puita on verrattain vähän. Kaavamuutoksen valmistelussa on kiinnitetty huomiota pihojen mitoittamiseen ja uusien puuistutusten määrään. Pihojen mitoitusperiaatteita on selostettu edellä, rakentamisen määrään, ilmeeseen ja ympäristöön sopimiseen kohdistuvien mielipiteiden vastineessa.

Kaavaratkaisun mukaan puita tulee istuttaa piholle, aukiolle ja Vanhaistentien varrelle. Koska pysäköintikellarien päällä sijaitseville kansi- piholle ei yleensä voi istuttaa kovin suurikasvuisia puita on erikseen varmistettu, että alueen eri osissa on maanvaraisia alueita, joille suurten puiden istuttaminen onnistuu. AL-korttelialueen kattopihaa lukuun ottamatta jokaiselle asuintontille on merkitty maanvarainen pihan osa, jolle voidaan istuttaa suuriakin puita. Alueen istuttaminen suunnitellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Vanhaistentien katunäkymän vaihtelevuuden takia on pidetty tärkeänä, että pihat mahdollisuuksien mukaan avautuisivat kadun suuntaan. Vanhaistentien eteläosan varteen tulee rakentaa liiketiloja. Korttelin pohjoisosassa pihoja on pyritty avaamaan kadulle päin, ottaen samalla huomioon, että pihoja on jossain määrin suojattava katuliikenteen melulta matalien talousrakennusten avulla.

Liikenteeseen ja pysäköintiin kohdistuvia mielipiteitä:

- Läpiajoliikenne on jo lisääntynyt kauppakeskus Kaaren vaikutuksesta.
- Vanhaistentiellä tulee olla pyörätie.
- Koululaisten turvallisuus tulee varmistaa liikennemäärän lisääntyessä.
- Kadunvarsipysäköinti tulee säilyttää.
- Pysäköinti on ongelma kun suuri osa nykyisistä asiointipaikoista poistuu. Vähäinen autopaikkamäärä vaarantaa liikkeen toiminnan.
- Miten talojen ja liikkeen huoltoliikenne järjestetään?
- Maanalaisten autopaikkojen määrä on ylimitoitettu.
- Autopaikkatilaa tulisi rakentaa myös naapurustossa asuville vuokrattavaksi.
- Liikennesuunnittelu on keskeneräistä ja epärealistista. Kadut ruuhkautuvat.
- Kehäradan korostamisen ja autokeskeisen viitesuunnitelman välillä on ristiriita.
- Kiertoliittymät ja pysäkkijärjestelyt ovat myönteinen asia.

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

- Taksitolpalle toivotaan jatkoa.
- Autohallin eteläisen sisäänajokohdan sijainti on huono ja muutkin liikenteen ratkaisuehdotukset vaikuttavat keskeneräisiltä.
- Uudisrakentaminen lisää jalankulkua aseman suuntaan. Pelkona on, että syntyy oikomista nykyisten tonttien läpi. Kaavamuutoksen hakijan ja kaupungin tulisi kustantaa nykyisten pihapiirien aitaamisen ja reittien parannustoimia.

Vastine

Vanhaistentien keskimääräinen liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on noin 5 500, Kantelettarentien 7 700, Kanneltien 2 500 ja Kaarelantien 3 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaava-alueen muuttaminen paljon liikennettä tuottavasta liiketoiminnasta pääosin asumiseen tulee vähentämään ympäröivän katuverkon kuormitusta noin 15 %.

Pyöräily on nykyisin sekaliikenteenä ajoradalla. Erillisiä pyöräkaistoja Vanhaistentien osuudelle ei esitetä, koska pyöräily tällä osuudella on suhteellisen vähäistä eikä näin ollen ole tarve erillisille pyöräteille. Järjestelyt Vanhaistentiellä vastaavat kaupungin nykyisiä pyöräilyn suunnitteluohjeita. Alueen pyöräilyreitit kulkevat pääosin ympäröivillä puisto-alueilla. Pyöräilyn olosuhteita parannetaan kuitenkin rakentamalla pyöräkaistat Kantelettarentielle välille Vanhaistentie–Pelimannintie. Tällä osuudella Kantelettarentien liikenteen määrä edellyttää pyöräkaistojen rakentamista.

Vanhaistentien–Kanneltien–Kantelettarentien liittymään rakennettava uusi kiertoliittymä sekä keskikorokkeella erotettu ja korotettuna rakennettava pysäkipari parantavat alueen liikenneturvallisuutta. Hidasteet hillitsevät autoilijoiden ajonopeuksia ja vähentävät reitin houkuttelevuutta läpiajoon. Näin liikenneturvallisuus kadun ylityskohdissa paranee.

Vanhaistentien länsireunalla on tällä hetkellä 11 aikarajoittamatonta pysäköintipaikkaa. Pysäköintipaikkoja rakennetaan uuden suunnitelman mukaisesti 20 kappaletta Vanhaistentien itäreunaan. Tällä osuudella pysäköintipaikkojen määrä lisääntyy 9 paikalla.

Ostoskeskuksen edustan katuaukiolla on tällä hetkellä 27 kappaletta 60 minuutin (ma-pe klo 8-19) aikarajoituksella varustettua pysäköintipaikkaa sekä taksiasema. Näiden poistuvien pysäköintipaikkojen tilalle rakennetaan vastaava määrä autopaikkoja tulevien liiketilojen edustalle sekä Kantelettarentien pohjoisreunalle yhteensä noin 40 kappaletta. Paikat ovat nimeämättömiä asiointi- ja vieraspysäköintiin tarkoitettuja maanpäällisiä pysäköintipaikkoja.

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

Myymäla- ja ravintolatilojen tavara- ja jätehuolto tulee kaavan mukaan järjestää maanalaisten pysäköintitilojen yhteyteen. Muiden pienempien liiketilojen huolto tapahtuu korttelialueen sisäisiä raitteja pitkin.

Asunnoille ja liiketiloille varattavien autopaikkojen määrä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012/19.5.1994 hyväksymiin autopaikkamäärien laskentaohjeisiin. Autopaikkojen mitoituksessa on otettu huomioon etäisyys Kannelmäen asemalle. Seuraavassa valmisteluvaiheessa autopaikkamääräyksiä tarkistetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 tekemien linjausten mukaisesti. Mahdollisesti ylimääräisiksi jäävien autopaikkojen käytöstä päättävät perustettavat asunto- ja kiinteistöyhtiöt.

Helsingin Taksiautoilijat ry:n kanssa on keskusteltu taksitolppapaikkojen sijainnista ja määrästä Kannelmäen alueella (Pekka Viitasaari 8.4.2015). Suunnittelun edetessä selvitetään taksitolpan paikka ja tarvittavien taksipaikkojen määrä alueella.

Maanalaisen autohallin sisäänajokohdat määrittyvät maastonmuotojen mukaan: pitkien ajoluiskien välttämiseksi sisäänajo kannattaa sijoittaa alhaiseen maaston kohtaan. Näin ollen mahdollisia sisäänajokohtia ovat Kantelettarentie ja Kaarelantie. Kaava mahdollistaa sisäänajon molemmilta kaduilta, mikä myös jakaa liikennekuormituksen tasaisemmin.

Jalankulku aseman suuntaan tapahtuu joko reittiä Kanneltie–Kannelpolku tai Kanneltie 2/Kantelettarentie 8 -tonttien välissä kulkevaa puistoreittiä pitkin. Näitä reittejä tullaan osittain kunnostamaan Helsingin kaupungin lähiöprojektin rahoittaman Kannelmäen kuntolenkki -hankkeen osana. Kaupunki ei osallistu tonttien aitaamiskustannuksiin.

Muihin aiheisiin kohdistuvia mielipiteitä:

- Hanke vaikuttaa salaa valmistellulta – miksi ei ole järjestetty asukaslähtöistä ideointia?
- Asukastilaisuudessa loppui aika kesken. Järjestetäänkö uutta tilaisuutta?

Vastine

Asemakaavan muutostyö käynnistyi virallisesti 10.2.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkistamisen myötä. Tästä alkoi myös yleisön mahdollisuus osallistua ja kommentoida kaavan valmistelua.

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

Koska ostoskeskuksen nykyiset tontinvuokrasopimukset umpeutuvat vuonna 2020 on nykyisten kiinteistöyhtiöiden ja kiinteistöviraston kesken käyty keskustelua tulevaisuuden näkymistä jo ennen kaavahankkeen aloittamista. Kiinteistöyhtiöiden ehdottamista erilaisista kehitysoiluista vasta yhteishanke Pohjola Rakennus Oy Uusimaan kanssa oli sellainen, että se arvioitiin kaupungin taholta jatkosuunnittelun avulla kehittämiskelpoiseksi. Pohjola on omalla riskillään teettänyt viitesuunnitelman ja solminut kiinteistöyhtiöiden kanssa esisopimuksia. Kaupunki ei ole ennen kaavahankkeen käynnistymistä sitoutunut Pohjolan hankkeeseen. Kaavamutoksen vireilletulon jälkeen elokuussa 2015 kaupunginhallitus päätti varata alueen tontit Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle, Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Asukastilaisuudessa viitesuunnitelmaa käsiteltiin melko seikkaperäisesti, minkä takia yleisön muihin aiheisiin liittyville kysymyksille jäi aiotua vähemmän aikaa. Saapuneiden kirjallisten mielipiteiden kohtuullisen määrän perusteella on kuitenkin arvioitu, ettei uutta asukastilaisuutta ollut tarvetta järjestää. Kaavaehdotuksen valmistuessa asiasta tiedotetaan ja yleisöllä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kirjallisesti muistutusten muodossa. Kaavan valmistelijaan on mahdollista olla yhteydessä lisätietoja varten koko suunnitteluprosessin ajan.

Kårböle Gille r.f. on jättänyt kirjallisen mielipiteen ruotsiksi (**Mi12**). Se referoidaan ja siihen annetaan vastine ruotsiksi. Mielipiteessä esiintyvät teemat on käsitelty myös edellä, teemakohtaisesti esitetyissä mielipiteissä ja niiden vastineissa.

Kårböle Gille r.f. framför som sin åsikt (**Mi12**) att de planerade byggnadernas höjd och arkitektoniska stil inte är anpassade till området i övrigt. Planen är alltför massiv och kompakt. Planen lämnar inte utrymme för offentliga mötesplatser. De nya husen kommer att skugga den äldre bebyggelsen. Det borde finnas luftighet och gröna fickor mellan husen. På Ilkkavägen i Haga har man lyckats anpassa nybyggandet till den omgivande miljön.

Bemötande

Stadsfullmäktige har ställt omfattande mål för kompletterande byggande i existerande stadsdelar. Ofta leder kompletteringsbyggande till högre exploatering än i den omgivande gamla bebyggelsen. I detta fall är det också motiverat att det lokala centrumområdet med sina affärsutrymmen urskiljs från den omgivande bostadsbebyggelsen. Nybyggnadsprojektet belastas av ett antal ekonomiskt betungande faktorer: inlösning

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

av det spridda aktieägandet i nuvarande fastighetsbolag, rivning av befintliga byggnader samt byggandet av nya underjordiska parkeringsutrymmen. För att utvecklingsprojektet ska vara ekonomiskt genomförbart måste dessa fördyrande faktorer balanseras upp av en tillräckligt stor mängd ny byggnadsrätt. Det är också ändamålsenligt att ge ett tillräckligt antal nya invånare möjlighet att bo i omedelbar närhet av de nya affärslokalerna.

I anslutning till Gamlasvägens busshållplatser och de nya affärsutrymmena har planerats en öppen plats med kundparkering, planteringar och rymliga fotgängararealer. Planen förutsätter nya planteringar på gårdarna och längs Gamlasvägen. Våningsantalet varierar, men överstiger inte höjden på de befintliga tornhusen väster om Gamlasvägen. Gårdarna bedöms vara tillräckligt stora i förhållande till byggnadernas höjd. Gångstråk inom kvarteret skapar ytterligare vyer genom och inom området.

Nybyggnaderna kommer inte avsevärt att skugga intilliggande fastigheter. Avståndet till existerande byggnader väster och öster om nybyggnadsområdet är ca 30 meter eller mer. De befintliga bostadshusen söder om planområdet (Kanteletarvägen 8 och 9) ligger på minst 20 meters avstånd och kan komma att skuggas bara under korta stunder av dygnet eftersom nybyggandet kommer att ligga nordost eller nordväst om dem.

Den nuvarande omgivande bebyggelsen varierar i storlek och stil, så det finns ingen klart dominerande stil i omgivningen som nybyggandet främst borde anpassas efter. Nybyggnadernas arkitektoniska stil avgörs och bedöms i bygglovsskedet. I detaljplanen fastställs huvuddrag såsom byggnadernas placering, storlek, huvudsakliga fasadmaterial och takform.

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Kannelmäen seurakuntasalissa järjestettiin 2.3.2015 keskustelutilaisuus, johon osallistui n. 70 asukasta. Kaupunkisuunnitteluviraston edustajat esittelivät kaavahankkeen lähtökohtia. L Arkkitehdit Oy:n ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaan edustajat esittelivät hankkeen viitesuunnitelmaa ja rakentamisen vaiheistamista. Tämän jälkeen käytiin keskustelua asukkaiden esittämien kysymysten pohjalta. Vilkkainta keskustelu oli rakentamisen määrästä ja korkeudesta, asukkaiden koontumistilojen tarpeesta, liikenteestä ja pysäköinnistä.

Tilaisuudesta laadittu muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä.

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) **29.1.–29.2.2016**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä **29.1.–29.2.2016**.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Helsingin taidemuseon, kaupunginmuseon, kiinteistöviraston, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus ja saatiin muistutusajan ulkopuolella yksi kirje.

Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

Muistutuksen (Mu1) tekijä esittää (31.1.2016), että alueelle rakennettavien talojen tulee olla kauniita. Vanhan Kannelmäen miljöötä on pillattu rumilla, värittömillä ja nopeasti rapistuvilla uudisrakennuksilla. Rakennusten kattojen tulisi olla kaltevia tai harjakattoja. Uudisrakentamisen tulisi olla värikästä ja kaunista kuten Helsingin Alppikylässä ja Vantaan Kartanonkoskella tai 50-luvun ympäristöön sopeutuvaa kuten Haagassa Eliel Saarisen tien varrella.

Vastine

Kaavakartassa on annettu rakennuksen julkisivuihin, kattomuotoihin ja parvekkeiden sijoittamiseen liittyviä määräyksiä. Kaavaehdotuksen mukaisesti uusiin 5–6-kerroksisiin asuinkerrostaloihin tulee epäsymmetriset harjakatot. Kattomuodon odotetaan tuovan alueelle omaleimaista ilmettä. Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla saumaton rappaus. Vierekkäisten rakennusten päätyjulkisivujen tulee olla yhteen souvia, mutta väriykseltään erilaisia. Tätä tarkemmin esim. rakennusten väriä ei säädellä asemakaavalla, vaan se ratkaistaan rakennuslupa-vaiheessa, jolloin rakennukset tarkemmin suunnitellaan. Kaavamuutos-alueita ympäröivät rakennusryhmät ovat kooltaan ja tyyliään vaihtelevia, joten ei ole yhtä selkeästi vallitsevaa ympäristön tyyliä, johon uudisrakentaminen tulisi sovittaa.

Saapunut kirje ja vastine

Kirjeen (Ki1) lähettäjä tiedustelee (25.1.2016), millaisia palveluja uuteen kortteliin on tulossa. Toiveena on kauneus- ja hoitolapalveluja, apteekki ja kukkakauppa. Alueella on pulaa autopaikoista. Nykyisten taloyhtiöiden asukkaat voivat olla kiinnostuneita vuokraamaan autopaikkoja uudiskorttelin autohallista. Vanhaistentien kadunvarsipysäköinti tulisi jatkua ennallaan. Uuteen kortteliin tulisi toteuttaa kauniita istutuksia ja mahdollisesti ympäristötaidetta.

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

Vastine

Ostoskeskuksen alueen uudistamisen toivotaan turvaavan päivittäistavarakaupan jatkoedellytykset alueella. Kaavassa on määrätty, että alueen kahdelle eri tontille toteutettavasta liiketilasta vähintään 800 m² tulee toteuttaa myymälätilana. Uusiin liiketiloihin vuokralle sijoittuvat yritykset valikoituvat markkinaehtoisesti. Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on neuvotellut useiden eri yritysten kanssa näiden kiinnostuksesta toimia uusissa liiketiloissa. Kaavaratkaisun mahdollistamat uudet asukkaat ovat ostoskeskukselle myös uusia asiakkaita. Uusitut tilat ja uudet asukkaat edesauttavat kaupallisten lähipalveluiden säilymistä alueella. Korttelialueiden maanpäälliset pysäköintipaikat (noin 40 kappaletta) ja laaditun liikennesuunnitelman mukaan Vanhaistentien itäreunalle rakennettavat noin 20 kadunvarren pysäköintipaikkaa varataan asiointi- ja vieraspysäköintiin. Kiinteistöjen asukkaiden pysäköintitarpeet tulee järjestää tonteilla. Kaavamuutosaluetta ympäröivien asuintalojen pysäköintiratkaisut eivät sisälly kaavaratkaisuun. Mahdollisia kiinteistöjen välisiä keskinäisiä sopimuksia esim. ylimääräisiin pysäköintipaikkoihin liittyen ei ohjata asemakaavoilla.

Kaavaehdotuksen mukaan korttelin pihoille, aukiolle ja Vanhaistentien varrelle tulee istuttaa puita ja muita istutuksia. Rakennuslupavaiheessa tonteille tulee laatia koko aluetta koskeva pihojen ja ulkotilojen yleisuunnitelma, josta istuttamisen periaate tarkemmin selviää. Kaava osoittaa Vanhaistentiehen liittyvällä aukiolla taideteoksen paikan, johon on mahdollista sijoittaa ostoskeskuksen katuaukiolla nykyisin sijaitseva graniittiveistos. Tämän veistoksen sijoittaminen tontille edellyttää tontinhaltijan ja Helsingin taidemuseon välisiä sopimuksia.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Ympäristökeskuksella (31.3.2016) ja **Helen Sähköverkko Oy:llä** (16.3.2016) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa (4.2.2016), että kaavaluonnoksesta aiemmin (3.3.2015) annettu HSL:n lausunto on huomioitu kaavaratkaisun valmistelussa mm. mitoittamalla kiertoliittymät telibussille sekä sijoittamalla poistumishaaroille yliajettavat kiveysosuudet. HSL pitää suunnitelmassa hyvänä sitä, että joukkoliikenteen käyttämä Vanhaistentie rauhoitetaan asukasliikenteeltä ja ajo pysäköintitilaan järjestetään Kantelettarentieltä ja Kaarelantieltä. Kantelettarentielle suunniteltuja pyöräkaistoja HSL pitää hyvänä ja turvallisuutta lisäävänä seikkana.

Helsingin kaupungin museo toteaa (12.2.2016) lausunnossaan, etteivät ostoskeskuksen arkkitehtoniset, ympäristö- tai säilyneisyysarvot ole

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

erityisen merkittäviä, eikä kaupunginmuseo ole edellyttänyt Kannelmäen ostoskeskuksen säilyttämistä. Ostoskeskuksella on siitä huolimatta kulttuurihistoriallista ja paikallishistoriallista arvoa osana Kannelmäen rakentumista. Vanhaistentie 1:n rakennukset on suunnitellut arkkitehti Erkki Karvinen vuonna 1959, joten kyseessä on yksi Helsingin vanhimmista ostoskeskuksista.

Uudisrakentaminen vaikuttaa merkittävällä tavalla alueen kaupunkimaiseen, kun matala ostoskeskusympäristö korvautuu aiempaa korkeammilla asuinrakennuksilla. Rakennusten sijoittelu tarjoaa kuitenkin pitkiä näkymiä korttelin sisälle ja sen läpi. Kaavamuutoksen toteutuessa puiden ja muiden istutusten määrä alueella lisääntyy nykyisestä. Hulevesien viivyttäminen tehostuu nykytilanteeseen verrattuna.

Tonteilla 33130/9–11 on saattanut säilyä 1. maailmasodan aikaisia linnoitteita peitettynä. Niiden tutkimiseksi kaavaehdotuksessa on tästä erillinen määräys, jonka mukaan maanrakennustöiden aikana mahdollisesti havaittavista rakenteista on tehtävä ilmoitus kaupunginmuseoon ja varattava mahdollisuus niiden dokumentoimiseen.

Helsingin kaupungin taidemuseo toteaa lausunnossaan (30.3.2016) kaavaratkaisun tarkoittavan, että nykyisen ostoskeskuksen edustalla oleva julkinen taideteos, edesmenneen taiteilija Harry Kivijärven teos ”Kivet” vuodelta 1965, joudutaan siirtämään pois nykyiseltä paikaltaan. Harry Kivijärven Kivet-ehdotus voitti Kannelmäen ostoskeskuksen veistoksesta vuonna 1964 järjestetyn kilpailun.

Rakennettuun kaupunkiympäristöön kohdistuu usein muutoksia. Aika ajoin muutokset ovat sellaisia, että ne vaikuttavat myös olemassa oleviin julkisen taiteen teoksiin. Taidemuseo katsoo, että Kivet-teoksen osalta muutoksen lähtökohdat ovat varsin hyvät. Alueelle muodostuu mittakaavaltaan ja sijoitukseltaan suurin piirtein nykyistä vastaava aukio. Aukiolla on sopivan kokoinen viheralue, johon teos altainen voidaan sijoittaa.

Uuden kaavasuunnitelman mukaisesti aukiota reunustavat asuinkerrostalot. Viheralue, johon teos voidaan sijoittaa, on usean eri näkymän päätteinä. Viheralue teoksineen onnistuneesti toteutettuna voi siten muodostaa luontevan ja kauniin osan aluekokonaisuudessa.

Mikäli teos halutaan säilyttää alueella, tulee kaikki teoksen siirtoon ja muokkaukseen koituvat kulut sisällyttää alueen rakennustöiden kustannuksiin. Teoksen tekijänoikeuksien haltijat on otettava hyvissä ajoin mukaan prosessiin. Taidemuseo on valmis toimimaan hankkeessa asiantuntijana sekä edesauttamaan hanketta hyvän lopputuloksen aikaan saamiseksi.

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

Vastine

Kaavaratkaisu antaa hyvät edellytykset ratkaista Taidemuseon lausunnossaan esittämät asiat. Lausunnossa esitetyt näkökulmat taideteoksen siirtoon, muokkaukseen ja tekijänoikeuksiin liittyen tulee ottaa hankkeen toteutusvaiheessa huomioon ja ne on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijan edustajille.

Kiinteistövirasto toteaa (30.3.2016) lausunnossaan, että kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin omistuksessa oleva korttelialue on kaupunginhallituksen 17.8.2015 päätöksellä (749 §) varattu Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle, Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varauspäätöksessä on määrätty muun muassa korttelialueelle toteuttavien hankkeiden rahoitus- ja hallintamuodoista, hankkeen toteuttamisesta varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella ja rakennusten keskipinta-ala vaatimuksista.

Kaupallisten lähipalveluiden säilyminen turvataan korttelialueelle osoitettavalla liike- ja myymälätilamääräyksellä, joka kohdistuu Kantelettarentien varteen ja Vanhaistentien puoleisen aukion ympärille.

Kaavamuutoksessa katualuetta liitetään osaksi asuntotontteja, mikä edellyttää aluejärjestelyitä muutoksen kohteena olevalla alueella. Kaavan toteuttaminen edellyttää myös korttelialueella sijaitsevien johtojen siirtämistä kaavaan merkityiltä rakennusaloilta.

Vastine

Kiinteistöviraston lausunnossa mainitut aluejärjestelyt ja johtosiirrot on otettu huomioon kaavamuutoksen valmistelussa. Hankkeesta on neuvoteltu kiinteistöviraston tonttiosaston ja hakijan edustajien kesken.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa (24.3.2016), että aluetta varten on rakennettava uutta hulevesiviemäriä noin 170 metriä ja uutta jätevesiviemäriä noin 80 metriä. Uuden vesihuollon rakentamiskustannukset ovat kaavaselostuksen mukaan noin 160 000 euroa (alv 0 %).

Asemakaavaehdotuksessa on tontille 33130/7 merkitty johtokuja tontin 33130/8 vesihuoltolinjoja varten. Kaupunkisuunnitteluvirastosta saadun tiedon mukaan ko. johdot on tarkoitus toteuttaa yksityisinä tonttijohdoina. Kaavaselostuksen vesihuoltoliitettä tulee tarkentaa siten, että johtokujalla sijaitsevat vesihuoltolinjat on merkitty yksityisiksi.

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

Vastine

HSY:n lausuntoon perustuen on kaavaselostuksen vesihuoltoliitteestä poistettu tontille 33130/7 yksityisesti toteutettavien vesihuoltolinjojen merkinnät. Tontille 33130/7 sijoittuva johtokujamerkintä on kuitenkin jätetty kaavakartassa ennalleen. Vesihuollon arvioidut rakentamiskustannukset on tarkennettu 125 000 euroksi ja luku on korjattu myös kaavaselostukseen.

Pelastuslautakunta toteaa (16.2.2016) lausunnossaan, että esitetty pelastustie- ja nostopaikkasuunnitelma vaatii uutta tarkastelua. Esitetyt ajoreitit sisältävät useita erittäin ahtaita käänköksiä, jotka hidastavat pelastusajoneuvon, erityisesti nostolava-auton etenemistä. Suunnitelmassa kuvatut ajoreitit kapenevat entisestään talvella lumen vuoksi sekä piha-alueille jatkossa rakennettavien piharakennelmien ja istutettavien kasvien vuoksi. Pahimmassa tapauksessa nostolava-auton käyttö estyy. Esitetyn pelastustiesuunnitelman tapaisia ahtaita "pussinperäratkaisuja" tulee välttää. Väärin pysäköity auto tai väärään paikkaan aurattu lumikasa voivat estää pelastusajoneuvon ja ambulanssin pääsyn kohteeseen tai nostolava-auton käytön pelastustyössä useamman kerrostalon kohdalla. On parempi suunnitella pelastustiet läpiajoratkaisuna tai vielä paremmin siten, että talojen väliin on suora pääsy kadulta. Samalla rakennusten huoltoliikenne ja lumenpoistotyöt helpottuvat huomattavasti.

Vastine

Pelastuslautakunnan lausunnon johdosta on tarkistettu, että asema-kaavaehdotuksen liitteenä oleva pelastustiekaavio on Helsingin pelastuslaitoksen julkaiseman pelastustieohjeen "Pelastustien suunnittelu ja toteutus 36/13/RIHOS" mukainen. Kaaviossa esitetään yksi mahdollinen tapa, jolla alueelle tarvittavat pelastustiet on mahdollista suunnitella. Jatkosuunnittelussa asuinrakennusten varateiden ja niiden edellyttämien pelastusteiden suunnitelmat tarkentuvat. Lopulliset suunnitelmat hyväksytetään rakennuslupavaiheessa. Tiiviisti rakennettavilla asuinalueilla läpiajettavat pelastustiet eivät ole aina mahdollisia. Pelastuslain 379/2011 11§ mukaan kiinteistön omistajan ja haltijan on huolehdittava siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulku-yhteydet (pelastustiet) pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä ja että ne on merkitty asianmukaisesti. Samoin todetaan, että pelastustielle ei saa pysäköidä ajoneuvoja eikä asettaa muutakaan estettä.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa (8.3.2016) todetaan ajoneuvoliikenteen katuverkon muuttuvan siten, että nykyinen Vanhaistentiehen liittyvä aukiomainen katualueen osa liitetään korttelialueeseen LPA-alueeksi ja se siirtyy yksityiseen ylläpitoon. Katualueen rajausta on

12.1.2016, täydennetty 14.6.2016

tarkistettu Vanhaistentien bussipysäkkien kohdalla sekä Kantelettarentien–Vanhaistentien ja Kaarelantien–Vanhaistentien suunniteltujen kiertoliittymien kohdalla. Näistä kiertoliittymistä jälkimmäinen on jo aiemmin suunniteltu ja lisätty kaupungin investointiohjelmaan toteutettavaksi vuonna 2016. Polkupyöräilyn olosuhteita parannetaan rakentamalla pyöräkaistat Kantelettarentielle välille Vanhaistentie–Pelimannintie.

Uudet liikennejärjestelyt (muun muassa Kantelettarentien ja Vanhaistentien kiertoliittymä ja bussipysäkin järjestelyt) aiheuttavat rakennusvirastolle kustannuksia, joiden arvioidaan olevan noin 900 000 euroa. Kantelettarentiellä kadun poikkileikkauksen muutosten kustannukset on laskettu vain kaavamuutosalueen osalta.

Edellä esitettyjen kustannusten lisäksi kaava-alueella sijaitsevan Kaarelantien kiertoliittymän rakentamisen kustannusarvio on 350 000 euroa. Kiertoliittymän kustannukset sisältyvät katujen perusparantamisen ja liikennejärjestelyiden kustannuksiin, eikä niitä ole kohdistettu kaavan kustannuksiin.

Vastine

Yleisten töiden lautakunnan lausuntoon viitaten todetaan, että mainitut järjestelyt ja niiden aiheuttamien kustannusten jakautuminen on otettu huomioon kaavaratkaisussa.

2.3.2015

KANNELMÄEN OSTOSKESKUKSEN ALUE
KESKUSTELUTILAISUUS
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA VIITESUUNNITELMA

PAIKKA: KANNELMÄEN SEURAKUNTASALI
AIKA: 2.3.2015 KLO 18–20.05

LÄSNÄ KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTOSTA:

JUHA-PEKKA TURUNEN, VUOROVAIKUTUS, PUHEENJOHTAJA
MIKAEL STRÖM, ARKKITEHTI, ASEMAKAAVOITUS
PIRJO KOIVUNEN, LIIKENNESUUNNITTELU
AMI HILLBERG, TILAISUUDEN SIHTEERI

LISÄKSI PAIKALLA:

JARI LONKA, L ARKKITEHDIT
KIM BONO JA HEIKKI HIRVONEN, POHJOLA RAKENNUS OY UUSIMAA

OSALLISTUJIA: N. 70 HENKILÖÄ

Tilaisuuden kulku

Puheenjohtaja J-P Turunen toivotti läsnäolijat tervetulleiksi ja avasi tilaisuuden klo 18.
Mikael Ström kertoi asemakaavan muutoksen tavoitteista ja liikennejärjestelyistä.
Jari Lonka esitteli tontille tehdyt viitesuunnitelmapiirustukset.
Kim Bono esitteli hankevalmisteluaineistoa ja kertoi miten vanhojen rakennusten purku ja uusien rakennusten rakentaminen tapahtuu limittäin ja ajoittuu vaihe vaiheelta.

Esitysten jälkeen käytiin yleistä keskustelua. Tilaisuudessa vastattiin esitettyihin kysymyksiin, mutta näitä vastauksia ei ole kirjattu muistioon.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toivotaan 13.3.2015 mennessä.

2.3.2015

TILAISUUDESSA ESITETTYJÄ MIELIPITEITÄ JA KYSYMYKSIÄ:

RAKENTAMINEN:

- 5–6-kerroksiset rakennukset ovat liian korkeita, huomioikaa, että ostarin itäisellä puolella rakennukset ovat 3-kerroksisia.
- Minkälaisia taloja tontille on suunniteltu?
- Rakentaminen vaikuttaa massiiviselta, aseman läheisyyteen on myös suunnitteilla rakennuksia, onko tällaisille asunnoille oikeasti tarve olemassa?
- Suunnitellaanko tällaista vain kaavoituksen takia. Esimerkiksi Kuninkaantammea on suunniteltu jo vuosia, eikä siellä vielääkään ole tapahtunut muuta kuin perustyöt. Mutta jos tarve on tehdä 5 000 asuntoa vuodessa, niin ymmärrän tällaisen ahtaan ja tiiviin rakentamisen.
- Helsingin vuosittainen asuntotavoite on tosiaan 5 000, tiivis rakentaminen on välttämättöntä, mielestäni suunnitelmat ovat hyvät ja virkistää aluetta. Alueelta kylläkin puuttuu sellainen asukkaille tarkoitettu yhteinen tila, esim. asukastila, jossa kokoontua.
- Me kyllä kannatamme asuntojen rakentamista, mutta järkevällä tavalla ja siten, että ne sopeutuvat ympäristöön.
- Meilläkin on myönteinen suhtautuminen näihin suunnitelmiin, nyt on hyvä momentti tälle asialle, suunnitelmien toteutuminen on realistista, emme siis näe syytä vastustukseen, talojen korkeuksista olisi syytä kuitenkin keskustella.
- Kohde on hyvä, Helsinki tarvitsee lisää asukkaita. Kannelmäen alueella tosin ei ole edullista tilaa, jota voisi vuokrata. Sellaista kokoontumisille tarkoitettua tilaa tarvitaan.
- Tähän on suunnitteilla asuntoja 600:lle ihmiselle, onko se liikaa vai liian vähän, emme osaa sanoa, mutta emme myöskään vastusta. Minkälaisia asuntoja tähän suunnitellaan, toivon mukaan ei mitään ökyasuntoja vaan kohtuuhintaisia asuntoja kaikille. Toivomme tontilla paikkaa suihkulähteelle, mutta ei kuitenkaan isomman kokonaisuuden esteeksi.
- Yksi kerros on poistettava suunnitelluista rakennuksista.
- Megalomaaninen suunnitelma. Onko huomoitu miten tämä vaikuttaa lähiasukkaisiin. Rakennukset ovat korkeita, Pajupillintien asukkaiden näkymät länteen häviävät. Paikoitushallin pohjoispuolen sisään-/ulostulokäynti on aivan talomme etunurkalta, se tarkoittaa, että me kärsimme meluhäiriöistä viisi vuotta. On otettava huomioon myös, että osa ihmisistä tekee työtä kotona. Lähiasukkaita ei ole otettu huomioon, focus on täysin kyseessä olevalle tontille. Kun paikoitushallia rakennetaan, se tarkoittaa räjäyttämisiä, siitäkin tulee melua.
- Minkä kokoisia asunnoista tulee?

AUKIO:

- Onko aukio oikean kokoinen, se halutaan säilyttää sosiaalisena tapaamispaikkana. Onko aukio tarkoituksellisesti suljettu kadun puolelle? Voisiko kanssakäyminen/kaupunkitila säilyä?
- Ostarin viereisillä tornitaloilla on liian vähän p-paikkoja, kaupunki ei anna enempää, kadunvarsipaikat ovat aina täynnä, yltiömäisellä rakentamisella ei saa sulloa Vanhaistentietä.

LIIKENNE, PYÖRÄILY YM.:

- On hyvä, että Kannelmäen vanha ostari saa uuden elämän, mutta on huomioitava kokonaisuus. Mm. pyörätiet pitää saada kuntoon, nyt pyöräillään missä sattuu, ihan lainsuojatonta menoa, esim. pitkin jalkakäytäviä. Asemakaavan muutos on äärimmäisen tiivis, vrt. aseman seutu.
- Alueella on kriittisiä kohtia ajatellen autoilua talvisaikaan, sitä harvemmin ajatellaan.
- Lumenajopaikat on mietittävä, nyt lumikasoja on missä sattuu.
- Hidasteita kaduille on saatava lisää.
- Miten linja-autoliikenne on suunniteltu?
- Kantelettarentien paikoitushallin sisäänajon kohdalla on jatkuvaa liikennettä.

PAIKOITUS/MAANALAINEN PAIKOITUS:

- Miten esteetön liikkuminen paikoitusalueella on ajateltu, huomioitava myös seniorit.
- Miten vieraspysäköinti on otettu huomioon?
- Liikennemäärät ovat lisääntyneet Kantelettarentiellä ostoskeskus Kaaren valmistumisen myötä. Huolta herättääkin nyt se, kun sisään-/ulosajo paikoitushalliin tapahtuu Kantelettarentien puolelta, se kohta kadusta tulee sumpuunumaan.
- Voisiko paikoitushallista ulosajo tapahtua suoraan kiertoliittymään (Kantelettarentie-Vanhaistentie), sujuvoittaisi liikennettä.
- Miksi paikoitushallin sisäänajo on juuri tuossa kohdassa?

MUUTA:

- Mikä on tonttitehokkuus?
- Betonikansi, paljonko on betonia?
- Tämä on hankevetoinen projekti -> Pohjola Rakennus Oy, onko kaupunki jotenkin mukana tässä?
- Ketkä ovat ostoskeskuksen pyörittäjiä? Onko yrittäjillä ja Pohjola Rakennus Oy:lla jonkinlainen suhde toisiinsa? Kuka vuokraa tiloja, kuka ajaa asiaa, kuka hyötyy?
- On hyvä, että Kannelmäen vanhalle ostarille tehdään jotain, mutta ilmakuvan perusteella arveluttaa. Olemme asettautuneet Kannelmäkeen siksi, että täällä on ilmavaa, väljää ja vehreää. Nyt nähtyjen suunnitelmien perusteella rakennetaan liian tiiviisti. Kannelmäestä puuttuvat hissitalot.
- Onko tehty asukastutkimuksia? Alueelle ei toivota sosiaalisia ongelmia. Otettava huomioon sosiaalinen haavoittuvuus. Jokaisella on oikeus kokoontua, avointa - virikkeellistä tilaa tarvitaan, sellaista missä ihmiset voisivat kokoontua ja kohdata, käytössä yhdistyksille tms., pienemmässä mittakaavassa.
- Täällä on ollut mielenkiintoista keskustelua. Tehokkuuslukuista olen eri mieltä, tämä on keskeisin alue Kannelmäessä, suunnitelmassa tulisi varautua myös siihen, että maan alle voidaan tulevaisuudessa rakentaa vaikkapa 1 000 auton pysäköintipaikat ja jotain muuta, näitä mahdollisuuksia ei saisi nyt estää vaan niihin on varauduttava. Potentiaalista resurssia on, stadi tulee tänne, ennen tämä oli skutsia.
- Nuorempien ihmisten puolesta haluaisin sanoa, että täällä ei voi olla vain senioriasumista, vaan on myös perheellisiä, esim. päiväkotitilanne otettava huomioon, siinä on paran-

tamisen varaa. Ongelmia on myös tiedossa, jos rakentaminen kestää kokonaisuudessaan viisi vuotta, lapsien turvallisuus esim. akselilla koti-koulu-koti.

- Havainnekuva antaa väärän kuvan.
- Miten uusi suunniteltu alue sopii ja istuu muuhun olemassa olevaan ympäristöön?
- Puistoalueille ja liikuntapaikoille toivotaan kunnostusta, nuoria perheitä muuttaa alueelle, pitää saada lisää leikkipuistoja.
- Onko taksiasema tarkoitus säilyttää?
- Ovatko tontin vuokrankorotukset vuonna 2020, jolloin vanha vuokrasopimus päättyy, kymmenkertaiset nykyiseen verrattuna?