

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kaarelan (Puustellintie 1) asemakaavan muutos (nro 12474)

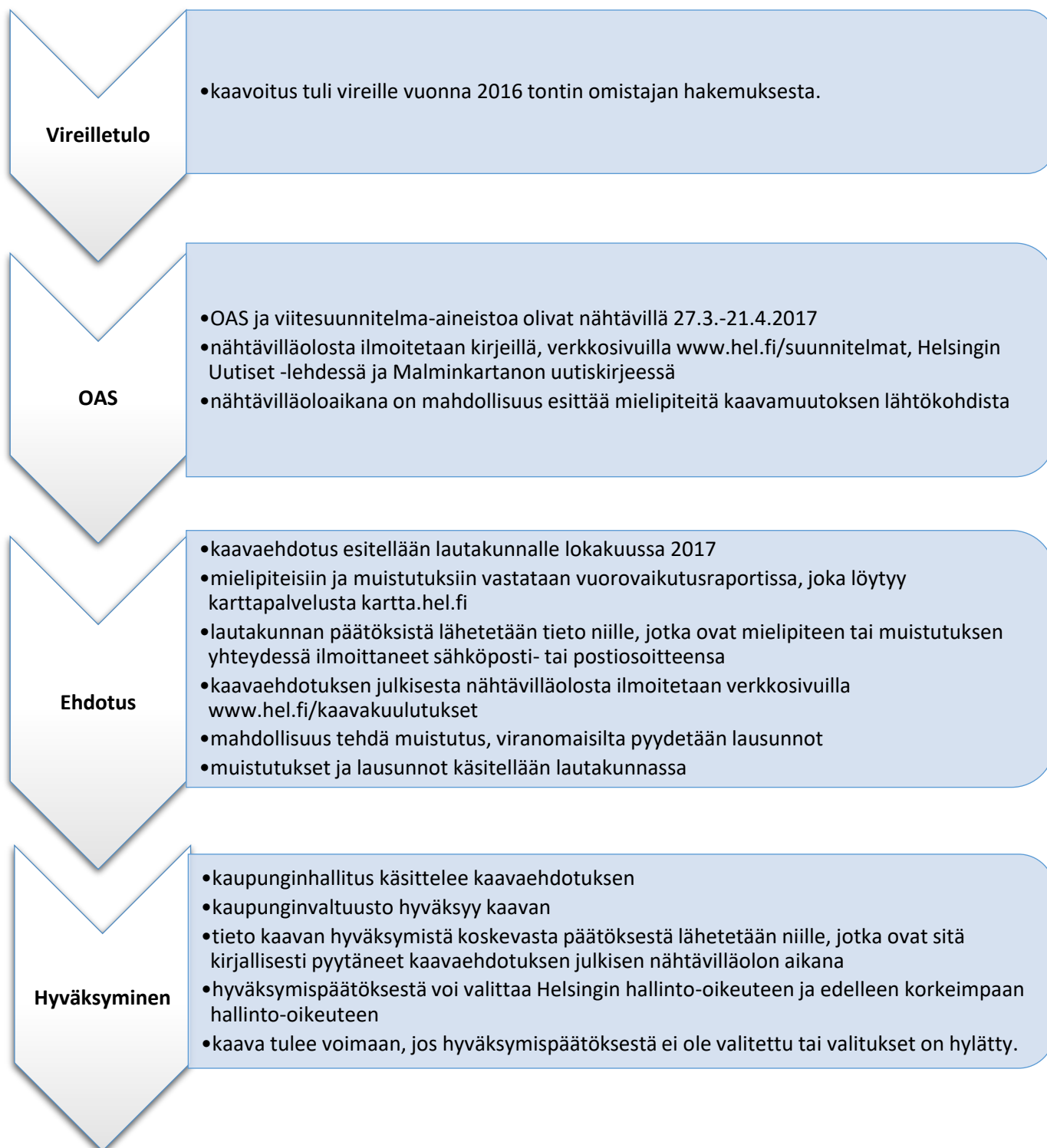
Vuorovaikutusraportin sisältö

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 on nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Vuorovaikutusraportissa on kooste yleisötilaisuuksista, joissa on käsitelty Puustellintien kaavamuutosta ja vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelma-aineiston nähtävilläolo 27.3.–21.4.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusviraston (nyk. kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu) kannanotto kohdistui alueen hulevesien hallintaan ja alueen korkomaailman yhteensovittamiseen ympäröivien alueiden korkomaailman kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kannanotto kohdistui alueen pohjoisvalla kulkevaan päävesijohtoon ja sen huomioimiseen alueen suunnittelussa.

Kiinteistöviraston tonttiosasto (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit) mainitsi kannanotossaan, että kaavamuutos vaikuttaa tontin arvoon ja käynnistää tästä syystä maankäyttösopimusmenettelyn.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit) huomautti kannanotossaan, että kohteen louhintatöissä on huomioitava vähintään ympäröivien rakennusten sallitut tärinärajat.

Ympäristökeskuksen (nykyinen ympäristöpalvelut) sähköpostikannanotot (2 kpl) kohdistuivat mm. kaava-alueelle kohdistuvien ympäristöhäiriöiden huomioimiseen ja niiden haittojen vähentämiseen kaavamuutoksessa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksen sisältöön.

Viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueelle on laadittu hulevesi- ja meluselvitykset ja alueen pohjoisreunalla kulkevan päävesijohdon suojaetäisyyttä on laajennettu neljästä metristä kuuteen metriin. Hulevesiselvityksen tulosten perusteella kaavakartalle on lisätty merkintä maanalaisesta hulevesien viivytysäiliöstä ja kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota hulevesien hallintaan. Meluselvityksen tulosten perusteella rakennuksen ulkoseinien ääneneristävyys tieliikennemelua vastaan tulee olla kadun puolella 29 dB. Koska lentomelun vaatima ääneneristävyys (32 dB) on kaavamuutosalueella tieliikenteen vaatimaa ääneneristävyyttä korkeampi, on lentomelun vaatimaa ääneneristävyyttä käytetty mitoittavana arvona.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
-

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- ympäristökeskus

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Ympäristökeskuksen edellyttämät asiat on selvitetty ja otettu huomioon kaavamuutosehdotuksessa. Kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston lausunnot on huomioitu kaavamuutosehdotuksessa. Pelastuslaitoksen sekä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän lausunnot eivät edellytä toimenpiteitä kaavamuutosehdotuksen suunnittelussa. Rakennusviraston sekä Helsingin seudun ympäristö -kuntayhtymän esittämät asiat on otettu huomioon kaavamuutosehdotuksessa. Päävesijohdon huomioimisesta alueen suunnittelussa ja rakentamisessa ei kirjattu erillistä kaavamääräystä, koska putken vaatima suojaetäisyys on merkitty kaavamerkinnällä kaavakartalle.

Yhteenveto mielipiteistä

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei saapunut kirjeitse yhtään mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tai viitesuunnitelma-aineistoa. Suullisia mielipiteitä esitettiin asukastilaisuudessa, kaavapäivystyksessä ja puhelimitse.

Suurin osa mielipiteiden antajista suhtautui positiivisesti muutokseen. Osaa harmitti, että rakentumattoman tontin paikalle kasvanut metsä menetetään. Suunnitelmaa pidettiin liian laitosmaisena. Sijaintia ei pidetty parhaimpana mahdollisena palvelutalolle. Alueella olemassa olevaa puustoa pyydettiin kartoittamaan tarkemmin: arvokkaiden puiden suojelun mahdollisuudet tulisi tutkia.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueen puustoa on kartoitettu maastokäynnein ja ilmakuvia tutkimalla. Alueella sijaitsevat kookkaat männyt on määrätty kaavamääräyksen säilytettäväksi. Suunnitelman laitosmaisuuutta on pyritty vähentämään julkisivua koskevin kaavamääräyksen.

Vastineet suullisiin mielipiteisiin on kirjattu asukastilaisuuksien yhteenvedon alle.

Yhteenveto asukastilaisuuksista

Kaavamuutosehdotuksen lähtökohdista keskusteltiin Malminkartanon kirjastossa pidetyssä kaavapäivystyksessä 4.4.2017 klo 16:30–18:30 ja Millainen Maltso -kyselyn purkuillalla 16.3.2017 Kuntoutussäätiöllä. Suurin osa paikalla olleista asukkaista suhtautui positiivisesti muutokseen. Malminkartanossa todettiin olevan tarvetta ikääntyvien palveluasunnoille. Muutamaa henkilöä harmitti, että rakentumattoman tontin paikalle kasvanut metsä menetetään. Palvelutaloon toivottiin lisää liikunta-, kuntosali- ja vuokrattavia yhteistiloja sekä isompia asuntoja (kaksioita). Palveluasumisen konseptilta toivottiin yhdistelmää, jossa taloon pääsisi +55-vuotiaat sekä ympärivuorokautista hoivaa tarvitsevat asukkaat. Hankkeeseen suunnitellut, kaikille avoimet ravintolatilat kiinnostivat alueen asukkaita. Autopaikkatoiveita asunnon hankkimisesta kiinnostuneilla asukkailla ei ollut, mutta polkupyöräpaikkoja toivottiin. Arentipuistoa ja Puustellintie 1:n tonttia toivottiin suunniteltavan kokonaisuutena, niin ettei palveluasumiskeskukselta muodostu aidattua, suljettua ja puustosta irrallista osaa. Osa asukkaista piti suunnitelmaa liian laitospaikkana. Sijaintia ei pidetty parhaimpana mahdollisena palvelutalolle, parempana paikkana pidettiin monitoimitalon viereistä parkkipaikkaa (Arentipuiston kaakkoiskulma), jossa rakennus olisi kytkettävissä paremmin osaksi alueen muita toimintoja ja lähempänä palveluita. Kaavamuutosalueella huomautettiin olevan haastavia korkeuseroja. Alueella olemassa olevaa puustoa pyydettiin kartoittamaan tarkemmin.

Vastineet asukastilaisuuksissa ja puhelimitse esitettyihin mielipiteisiin

Asuntojen hallintamuoto, koko ja yhteistilat

Kaavamuutosta tehdään maanomistajan aloitteesta yksityisessä maanomistuksessa olevalle tontille. Kaavamuutos mahdollistaa toivotun yhdistelmä palveluasumiskonseptin. Erityisasumisesta johtuen, kaavamuutokseen ei tule määräystä asuntojen keskikoosta. Kaavamääräykseen on kirjattu tarve riittävästä yhteisten vapaa-ajantilojen määrästä: yhteistiloilla pyritään kompensoimaan asuntojen todennäköisesti pientä kokoa. Asuntokokojakauma jää kaavamuutoksen valmistuttua hankkeen toteuttajan päätettäväksi. Asukkaiden toiveet yhteistiloista on välitetty kaavamuutoksen hakijalle.

Piha-alueet ja uuden rakentamisen liittyminen ympäristöön

Tontin ja uuden rakennuksen liittymistä Arentipuistoon on suunniteltu kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä. Kaavaehdotukseen on kirjattu kaavamääräys tontin ja lähiympäristön korkotasojen yhteensovittamisesta. Piha-alueiden osittainen aitaaminen tontin sisällä on kuitenkin välttämätöntä suunnitellusta toiminnasta johtuen. Kaavamääräyksen on

rajoitettu tontin aitaamismahdollisuudet vain niihin kohtiin, joissa se on maaston korkeuseroista johtuen välttämätöntä.

Pysäköinti

Alueen vähimmäispysäköintipaikkamäärät määritetään nykyisten laskentaperiaatteiden mukaisesti.

Puusto

Alueen kookkaat männyt on määrätty kaavamääräyksen säilytettäväksi. Alueen muu puusto on todettu ilmakuvien ja maastokäyntien perusteella suhteellisen nuoreksi (noin 30-vuotista), eikä sitä näin ollen katsota tarpeelliseksi suojella kaavamuutoksessa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 17.11.-18.12.2017

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavamuutoksen pääkäyttötarkoitukseen, rakentamisen määrään, autopaikkojen ja viheralueiden riittävyyteen sekä Malminkartanontien liikennemäärän aiheuttamaan turvallisuushaittaan.

Vastineet aihepiireittäin

Asemakaavamuutosehdotuksen käyttötarkoitus

Asemakaavan muutosehdotuksen pääkäyttötarkoitukseksi on kirjattu AKS – Asuntolatyypisten asuinkerrostalojen korttelialue ensisijaisesti vanhusten asuntoja ja palvelukeskusta varten.

Kaavamuutosta on tehty yhteistyössä Helsingin seurakuntayhtymän ja Ailecon Oy:n kanssa. Kaavamuutoksen taustalla on hanke, jonka tavoitteena on mahdollistaa ikääntyvien palvelukeskuksen rakentaminen ja palveluasuntojen vuokraaminen ikääntyville. Ennen kaavamuutostyöhön ryhtymistä Malminkartanosta on todettu puuttuvan ikääntyvien palveluasumisyksiköt.

Pääkäyttötarkoituksen sanallisella selitteellä on haluttu sekä varmistaa kaavamuutoksen taustalla olevan hankkeen toteutumisen edellytykset, että sallia rakennuksen joustava käyttö tulevaisuudessa. Kaavamuutosta ei laadita vain yksittäistä hanketta varten, vaan sen on tarkoituksenmukaista joustaa tarpeen mukaan, kaavamuutoksen arvioitujen vaikutusten rajoissa.

Rakennusoikeus ja varjostavuus

Alueen voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 300 k-m² ja kaavamuutosehdotuksen mahdollistama rakennusoikeus on 6 500 k-m². Kaavamuutoksen mahdollistama rakennusoikeus tonttitehokkuuslukuna ilmaistuna on noin $e = 1,2$. Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa kerrostalovaltaista asumisen aluetta. Kaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Rakennusoikeus jakautuu tontille siten, että uusi rakentaminen on enintään viisikerroksista. Kaavamuutosalueen lähistön olemassa olevat rakennukset ovat pääosin kolme- ja neljäkerroksisia.

Kaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen varjostavuutta on tutkittu olemassa olevien rakennusten korkeustasot ja maastonmuodot huomioiden. Varjostavuustutkielmista on todettavissa, että uudisrakentamisen varjostavuushaitta olemassa oleviin rakennuksiin ja piha-alueisiin on erittäin vähäinen. Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen pohjoisreunalle. Varjostavuustutkielma on lisätty selostuksen liitekoosteeseen.

Autopaikat, piha-alueet ja turvallisuus

Kaavamuutoksessa edellytettävien autopaikkojen määrä on määritetty kaavaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.2.2017 hyväksytyjen työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden perusteella. Laskentaohjeiden perusteella esikaupunkialueilla, alle 600 metrin etäisyydellä juna-asemasta autopaikkoja tulee varata 1 kpl / 300 k-m² hoivalaitoksissa. Pysäköintimääräykset tarkoittavat toimintojen pysäköintipaikkojen kokonaismäärää. Eli hoivalaitoksen pysäköintipaikkojen normissa on huomioitu kaikki hoivalaitoksen toiminnot. Sosiaali- ja terveystaluiden (sairaalat, terveys- ja hyvinvointi- sekä perhekeskukset ja hoivalaitokset) pysäköintipaikkatarvetta määriteltäessä on keskusteltu sosiaali- ja terveysviraston asiantuntijoiden kanssa. Kaavaan merkitty pysäköimisalueen koko on kaavan laatimisen aikana todettu riittäväksi kaavan mahdollistama rakennusoikeus ja käytetty autopaikkojen laskentaohje huomioiden.

Viheralueiden lisäksi piha-alueesta on varattu tilaa oleskelualueeksi. Rakennuksesta ja oleskelualueilta etelään avautuvien puistonäkymien on katsottu kompensoivan tontille sijoittuvien viheralueiden pientä kokoa.

Kaavaratkaisun meluntorjuntatarpeen suunnittelussa ja ilmanlaatutarkastelussa on otettu huomioon Malminkartanontien vuoden 2040 ennustetilanteen mukaiset liikennemäärät. Liikennesuunnitelmassa Puustellintien länsireunalle lisätty jalkakäytävä mahdollistaa turvallisen jalankulun hoivalaitoksen tontille ja sieltä pois. Liikennesuunnitelmassa on myös sujuvoitettu Malminkartanontien suuntaisia jalankulun ja pyöräilyn

yhteyksiä erottelemalla kulkumuodot selkeämmin toisistaan Puustellintien risteyksessä. Eситetty kaavamuutosratkaisu mahdollistaa näiden tarkasteluiden näkökulmasta terveelliset ja turvalliset olosuhteet ikääntyvien palveluasumiselle.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueella sijaitsevan päävesijohdon katodisuojaus kaapeleiden huomioimiseen suunnittelussa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- sosiaali- ja terveystoimiala
- pelastuslaitos

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, sosiaali- ja terveystoimiala ja pelastuslaitos.

Vastineet lausuntoihin

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunto on otettu huomioon täydentämällä kaavaselostusta yhdyskuntateknisen huollon osalta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä täydennyksistä on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.
