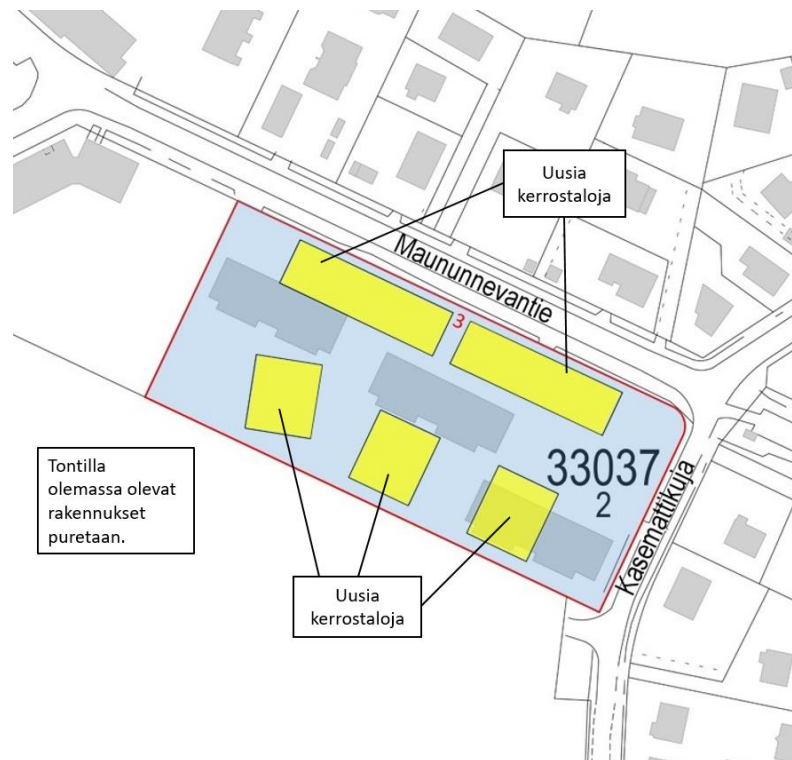


## VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kaarelan alueen (Maununnevantie 3) asemakaavan muutos (nro 12499)

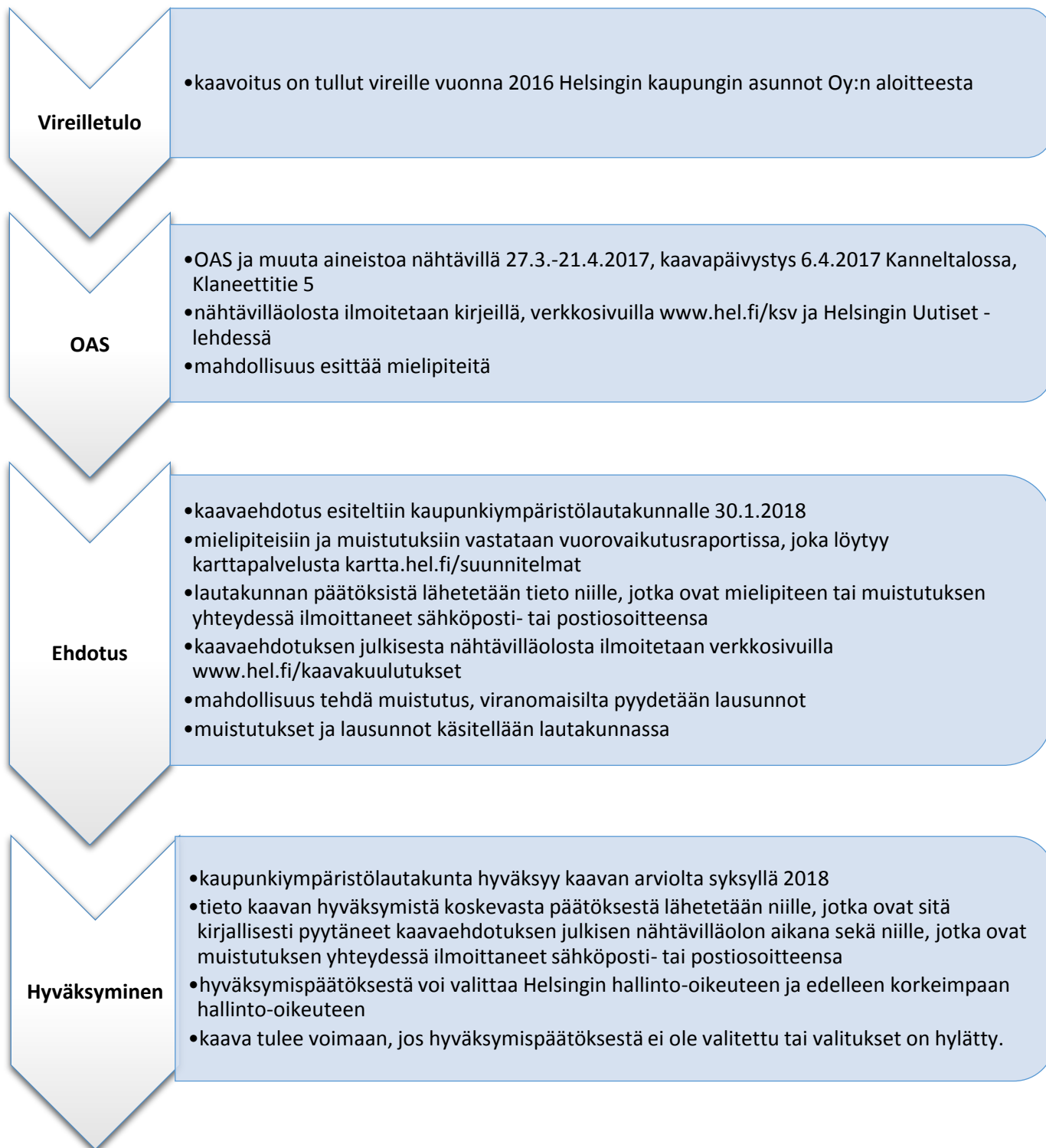


### Vuorovaikutusraportin sisältö

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  
27.3.–21.4.2017

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä valmisteluaineistoon.

### Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat nykyisten rakennusten purkamiseen ja vastavien uusien asuinrakennusten sijoittumiseen, niiden sopeutumiseen pientaloympäristöön sekä liikenteen määrään ja pysäköintiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen käsittelyyn ja rakennukset on sovitettu tontin länsipuolisen kerrostalon mittakaavaan. Rakennusten sijoittuminen noudattaa nykyisin voimassa olevan kaavan rakennusalueen rajoja, joita on tarkennettu. Pysäköinti on ratkaistu maantasoon ja pysäköintialueelle on määrätty sitä jaottelevia materiaalapintoja. Pysäköintipaikkojen määrä vastaa alueelle määritettyä pysäköintiohjetta. Liikenteen määrä ei tule alueella oleellisesti muuttumaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

### Sammanfattning av åsikter

Åsikterna som framfördes om planen för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet berörde rivningen av befintliga byggnader och de ersättande nybyggnadernas läge, anpassningen till småhusmiljön samt trafikökning och parkering. Åsikterna har beaktats i planberedningen så att man har angivit bestämmelser för fasadernas behandling och anpassat byggnaderna till skalan på flervåningshuset väster om tomten. Byggnadernas placering följer de justerade gränserna för byggnadsytorna i den gällande detaljplanen. Parkeringen sker i markplan och parkeringsområdet ska indelas med hjälp av olika material. Parkeeringsplatsernas antal motsvarar den för området gällande parkeringsanvisningen. Trafikens volym i området kommer inte väsentligt att öka.

Det inlämnades 9 skriftliga åsikter.

---

## Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

### Nykyisten rakennusten purku ja uusien asuntojen sijoittaminen

Mielipiteissä pidettiin hyvänä nykyisten rakennusten purkamista, mutta osassa mielipiteissä toivottiin uusien rakennusten sijoittamista muualle. Toisaalta toivottiin, että asuinkerrostalot korvattaisiin pientaloilla. Joissakin mielipiteissä toivottiin, että rakennukset vain peruskorjattaisiin.

#### Vastine

Helsingin kaupungin strategia painottaa, että kaikilla asuinalueilla tulisi olla monipuolinen asuntotarjonta. Kyseessä olevalla tontilla on ollut vuokra-asuntoja tarjoavia asuinkerrostaloja 1970-luvulta lähtien. Nyt rakennukset ovat niin huonossa kunnossa, että niiden peruskorjaus ei ole järkevää. Purkamisen yhteydessä on mahdollista tehostaa tontin käyttöä ja monipuolistaa asuntotyyppien jakaumaa tontilla ja alueella. Tontti sijaitsee Maununnevan palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien lähellä, jossa kerrostalorakentaminen on perusteltua.

### Uudisrakennusten sopeutuminen pientalo- ja viherympäristöön

Mielipiteissä nousi esiin huoli rakennusten sijoittumisesta Maununnevantien varteen. Niiden koettiin varjostavan tien toisella puolella olevia pientaloja. Lisäksi kadun varteen suunniteltujen uudisrakennusten neljää kerrosta pidettiin liian korkeana eikä rakennusten nähty sopivan pientalomiljööseen. Osassa mielipiteistä tuli esiin myös huoli pistetalojen korkeudesta.

#### Vastine

Myös voimassa oleva asemakaava mahdollistaa rakentamisen Maununnevantien varteen. Tämä rakentamisen etäisyys kadun reunasta jatkuu myös viereisellä asuinkerrostalotontilla. Rakennusala muutetaan olennaisesti vain tontin puiston puoleiselta osalta.

Voimassa olevassa kaavassa asuinrakennusten kerrosluvuksi on määritetty kolme kerrosta. Nyt kadun laidassa oleville asuinkerrostaloille kerroslukua nostetaan yhdellä kerroksella eli neljään kerrokseen. Suunnittelun yhteydessä on tehty varjoanalyysi ja se osoittaa, että rakennukset eivät merkittävästi varjosta kadun toisella puolella olevia pientaloja.

Rakennusten korkeus on maltillinen ja soveltuu siten pientalovaltaiselle alueelle. Tontti sijoittuu Maununnevan palvelukeskittymän viereen, jossa rakennukset ovat samaa rakennustyyppiä. Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja -väreistä, jotka on sovitettu ole-

massa oleviin rakennuksiin. Näin uudisrakennukset tulevat sopeutumaan hyvin ympäristöön. Lisäksi piha- ja pysäköintialueille on määrätty materiaali- ja laatuvaatimuksia, jotka edesauttavat viihtyisän ja laadukkaan viherympäristön saavuttamista.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Mielipiteissä nousi esiin huoli lisääntyvästä liikenteen määrästä ja pysäköintipaikkojen riittävydestä. Lisäksi Kasemattikujalta ei toivottu ajoyhteyttä pysäköintialueelle.

### **Vastine**

Uuden asemakaavan myötä asukasmäärän arvioidaan nousevan n. 100:lla henkilöllä, mikä tarkoittaa ajoneuvojen määrässä noin 80 ajoneuvon lisäystä lähikatuverkkoon. Lisäys ei aiheuta merkittävää muutosta liikenteen määrään. Pysäköintipaikkojen määrä noudattaa Helsingin kaupungin autopaikkojen laskentaohjetta ja niiden sijoittuminen tontilla on tutkittu kaavaa laadittaessa. Tontin ajoliittymien tulisi sijaita Maunnevantien puolella, mutta pelastustieratkaisusta riippuen saattaa yksi yhteys sijaita myös Kasemattikujan puolella. Pelastussuunnitelma tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

## **Bemötande av åsikter ämnesvis**

### **Rivning av befintliga byggnader och de nya bostädernas läge**

I åsikterna såg man positivt på rivningen av befintliga byggnader men i en del av åsikterna önskades att nybyggnaderna skulle placeras annanstans. Å andra sidan framfördes också önskemål om att flervåningshusen skulle ersättas med småhus. I en del åsiktsbrev önskades att de befintliga byggnaderna bara skulle saneras.

### **Bemötande**

Helsingfors strategi framhåller att alla bostadsområden borde erbjuda ett mångsidigt bostadsbestånd. På tomten i fråga har det funnits flervåningshus med hyresbostäder sedan 1970-talet. I nuläget är byggnaderna i så dåligt skick att en sanering inte är motiverad. I samband med rivningen är det möjligt att effektivera användningen av tomten och att diversifiera fördelningen av bostadstyper på tomten och i området. Tomten ligger i närheten av Magnuskärrens tjänster och kollektivtrafikförbindelser, vilket motiverar byggande av flervåningshus.

## Nybyggnadernas anpassning till småhus- och grönmiljön

I åsikterna framfördes oro över byggnadernas placering nära Magnuskärrsvägen, och man ansåg att nybyggnaderna kommer att skugga småhusen på andra sidan vägen. Dessutom ansågs de planerade fyra-våningshusen invid gatan vara för höga och byggnaderna ansågs inte passa in i småhusmiljön. I en del av åsikterna framfördes också en oro över punkthusens höjd.

### Bemötande

Också gällande detaljplan möjliggör byggande intill Magnuskärrsvägen. Samma avstånd från gatan fortsätter också på den intilliggande flervåningshustomten. Byggnadsytan ändras väsentligt bara på tomtdelen mot parken.

Gällande detaljplan tillåter bostadsbyggnader i tre våningar. Nu höjs våningsantalet för flervåningshusen vid gatan till fyra våningar. I samband med planeringen har man gjort en skugganalys, som visar att byggnaderna inte märkbart skuggar småhusen på andra sidan gatan.

Byggnadernas höjd är måttlig och passar in i småhusområdet. Tomten är belägen bredvid området där Magnuskärrs service är samlad och där bebyggelsen påminner om de föreslagna nybyggnaderna. I detaljplanen har man angivit bestämmelser för fasadmateriell och -färger, som anpassats till de befintliga byggnaderna. På så sätt kommer nybyggnaderna att passa väl in i miljön. Dessutom har man anvisat material- och kvalitetskrav för gårds- och parkeringsområdena, som befrämjar en trivsamt och högklassig grönmiljö.

### Trafik och parkering

I åsikterna framfördes en oro för ökande trafik och parkeringsplatsernas tillräcklighet. Dessutom ville man inte ha en körförbindelse från Kasemattgränden till parkeringsplatsen.

### Bemötande

Som följd av den nya detaljplanen beräknas invånarantalet stiga med 100 personer, som betyder en ökning på ca 80 fordon i närgatunätet. Ökningen medför ingen stor förändring i trafikmängden. Parkeringsplatsernas antal följer Helsingfors stads anvisningar för beräkning av bilplatser och bilplatsernas placering på tomten har studerats vid beredning av planen. Körförbindelsen ska placeras på Magnuskärrsvägens sida, men beroende på lösningen för räddningsvägar kan en förbindelse eventuellt placeras på Kasemattgrändens sida. Planen för räddningsvägar kommer att preciseras under den fortsatta planeringen.

---

## **Yhteenveto kaavapäivystyksestä 6.4.2017**

Kaavapäivystys järjestettiin Kanneltalossa (Klaneettitie 5). Tilaisuuteen osallistui arviolta 30 henkilöä. Valtaosa osallistujista edusti pientaloasukkaita. Paikalla oli myös Maununnevantie 3:n vuokrataloasukkaita. Paikalla olevat pientaloasukkaat eivät pitäneet esitettyä ratkaisua hyvänä ja toivoivat, että rakennukset sijoitettaisiin muualle, kuten esim. Maununnevan lumenkaatopaikalle tai Kannelmäkeen. Erityisesti katuun rajautuvia rakennuksia pidettiin huonona ratkaisuna. Liikenteen määrän kasvua pelättiin ja siitä aiheutuvaa haittaa asukkaille. Vuokrataloasukkaat toivoivat itselleen uusia, terveellisiä asuntoja ja sitä, että voisivat jatkaa vuokra-asumista alueella.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 16.2.–19.3.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 30.1.2018. Lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

## **Muistutus**

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa pidettiin ratkaisua liian kaupunkimaisena ja rakennustapaa ahtaana. Siinä ehdotettiin rakennusten siirtämistä kauemmaksi tien reunasta ja puurivin istuttamista kadun puolelle. Lisäksi ehdotettiin, että osa tontin autopaikoista sijoitettaisiin kadun varteen. Muistutuksessa tuotiin esille myös, että hulevesien hallintaan tulisi kiinnittää huomiota. Puurivi tukisi muistuttajan mielestä hulevesien hallintaa.

## **Vastine**

Tontti sijoittuu Maununnevan palvelukeskittymän välittömään läheisyyteen ja näin ollen kaupunkimainen rakentaminen perusteltua. Valitussa ratkaisussa rakennukset on sijoitettu kadun varteen samalle etäisyydelle kadusta kuin viereisen tontin (Maununnevantie 1) rakennukset. Kaava ei kuitenkaan pakota rakentamaan kadun varren rakennusalan reunaan. Tarkempi rakennusten sijoittuminen ratkeaa jatkosuunnitteluvaiheessa. Kadun ja rakennusten väliin on kaavassa määrätty istutettava alueen osa, joka tuo katumaisemaan vihreyttä. Muutoin tontille on määrätty puilla ja pensailta istutettavia alueen osia sekä tontin länsiosaan istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Länsiosassa on historiallinen kiviladelmä, joka tullaan säilyttämään.

Asukaspysäköinti tulee ratkaista tontilla, ei yleisillä alueilla. Pysäköinnille on kaavassa esitetty kaksi aluetta: toinen tontin länsipäässä ja toi-

nen itäpäässä. Pysäköintialueet tulee kaavan mukaan jäsentää eri pintamateriaalein ja rajata pensasaidalla. Vieraspysäköinti voidaan tarvittaessa sijoittaa kadunvarteen.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy

---