

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kannelmäen Pasuunakuja 1:n asemakaavan muutos (nro 12612)



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

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 korttelin 33092 tontin 2 vuokralaisen hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 26.8.–13.9.2019
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutisissa (kehäpainos).
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta talvella 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 26.8.–13.9.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän (HSY) kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui kaava-alueen eteläpuolella puistossa kulkevaan vesijohtoon (DN300) ja sen vaatimaan suoja-alueeseen. Väyläviraston kannanotto kohdistui junaradan melu-, runkomelu ja tärinähaittojen tapauskohtaiseen huomiointiin kaavan valmistelussa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamuutosalueella on teetetty liikennemeluserivytys ja runkomelu- ja tärinäselvitys. Liikennemeluserivytysten perusteella on kaavassa annettu kaavamääräykset, joilla varmistetaan viihtyisän asuinympäristön toteuttamisedellytykset. Piha-alueiden osalta ei selvityksen perusteella ole tarvetta meluntorjunnalle. Runkomelu- ja tärinäselvityksen perusteella kohteessa ei esiinny merkittävää runkomelu- tai tärinäriskeä. Lisäksi vesijohdon läheisyys on otettu tontin suunnittelussa huomioon HSY:ltä saatuun ohjeistukseen perustuen ja se on merkitty asemakaavaan tontille osittain ulottuvana maanalaista johtoa varten varattuna alueen osana. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston sisältöön.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Suunnittelussa huomioidaan tontin lounaspuolella puistoalueella sijaitseva vesijohto. Tontin eteläosaan on merkitty osittain tontille ulottuva, maanalaista johtoa varten varattu alueen osa olemassa olevan vesijohdon huomioimiseksi. Vesijohdon läheisyys on otettu tontin suunnittelussa huomioon perustuen HSY:ltä saatuun ohjeistukseen.

Kaavaa varten on teetetty sekä liikennemeluserivytys että runkomelu- ja tärinäselvitys (Akukon Oy, raportit 191297-01 ja 191297-02). Liikennemeluserivytysten perusteella on kaavassa annettu julkisivun ääneneristävyyttä ja parvekkeiden suojaamista koskevat kaavamääräykset, joilla varmistetaan viihtyisän asuinympäristön toteuttamisedellytykset. Äänitasoerovaatimuksessa on otettu huomioon junien ohiajojen aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot. Piha-alueiden osalta ei selvityksen perusteella ole tarvetta meluntorjunnalle. Runkomelu- ja tärinäselvityksen perusteella kohteessa ei esiinny merkittävää runkomelu- tai tärinäriskeä

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen korkeuteen ja laajuuteen sekä vaikutuksiin naapurustossa, yhtenäisen alueen muuttumiseen ja uudisrakennusten sopeutumiseen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, kiinteistöjen tasavertaiseen kohteluun, vieraspysäköinnin ja liikenteen järjestämiseen sekä linnuston elinolosuhteisiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusten arkkitehtuuria on kaavamääräyksiin sovitettu yhteen alueen olemassa olevan rakennuskannan kanssa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl. Mielipidekirjeistä kaksi olivat taloyhtiöiden nimissä laadittuja. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Uudisrakennusten korkeus, arkkitehtuuri ja ympäristöön sopiminen

Saaduissa mielipiteissä on tuotu esiin huoli kaupunkikuvan ja maiseman muuttumisesta ja naapuruston yhtenäisen ilmeen rikkoutumisesta aiempaa korkeamman, massiivisemmän ja muusta rakentamisesta eroavan uudisrakentamisen myötä. Asemakaava-alueen on huomioitu kuuluvan Helsingin yleiskaavan (2016) Kulttuuriympäristöt-teemakartan alueisiin. Ongelmiksi nähdään uusien rakennusten varjostavuus naapuripihoille ja parvekkeille, Pasuunakujan varjoisuus ja ilmanlaadun huononeminen, uudisrakennusten päätyjen aukottamisen vaikutukset naapureiden yksityisyydelle, väri- ja muut arkkitehtoniset erot ympäröiviin rakennuksiin nähden sekä yli nelikerroksisten rakennusten sopimattomuus alueen nykyiseen rakennuskantaan. Asukkaat pitävät tärkeänä, että uudisrakennukset eivät poikkea korkeudeltaan, tyyliltään ja värikykseltään alueen olemassa olevasta rakentamisesta. Lisäksi uudisrakentamisen pohjatöiden, esimerkiksi paalutuksen, pelätään aiheuttavan vauriota olemassa oleville lähirakennuksille.

Uuden rakentamisen uskotaan sallivan jatkossa myös muiden korkeampien kerrostalojen rakentamisen alueelle. Mielipiteissä nähdään kaavamuutosalueen rakennusten riittämättömien korjauksien vaikuttaneen uudisrakentamiseen. Myös ympäröivien kiinteistöjen aiempiin korjauksiin kohdistuneiden vaatimuksien toivotaan olevan kaavamuutoksen myötä muutettavissa, ottaen huomioon naapureiden mahdolliset tulevat muutokset ja korjaukset.

Vastine

Kaavamuutos ohjaa uudisrakennusten arkkitehtuuria ja vaikutusta kaupunkikuvaan rakennusten koon, julkisivumateriaalien, parvekeratkaisujen, ensimmäisen kerroksen avonaisuuden, värityksen ja katu- ja puistoalueisiin liittymisen kautta. Kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuria koskevilla kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan uuden rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan rakentamiseen sekä rakentamisen riittävä laatutaso. Rakennuslupavaiheessa valvotaan määräysten toteutumista, ohjataan muita ja tarkempia suunnitteluratkaisuja ja valvotaan uuden rakentamisen rakentamisaikaisia vaikutuksia. Viitesuunnitelmaa on kaavaprosessin aikana päivitetty vastaamaan kaavamääräyksiä.

Kaava-alue on osa viiden, vuosina 1977-78 valmistuneen asuinkerrostalotontin yhtenäistä kokonaisuutta (Yleiskaava, Kulttuuriympäristöt – teemakartta). Rakentaminen lähialueella on pääasiassa kolme- ja nelikerroksista. Alueen yhtenäisyyteen ovat kuitenkin vaikuttaneet rakennuksien korjaukset ja muutokset (esim. ulkopuoliset hissitornit, parvekelasitukset, räystäiden pidennykset) sekä mm. 2000-luvulla rakennettu matalampi rivitalokokonaisuus kaava-alueen pohjoispuolella. Kaavan hakija ja rakennusten omistaja on esittänyt rakennusten purkamista ja korvaamista uusilla, johtuen rakennusten nykyisistä vaurioista, korjaus- ja muutostarpeesta sekä rakennusten laajasta peruskorjaustarpeesta. Uudet rakennukset sijoittuvat kortteliin nykyisten lamellitalojen suuntaisesti ja ovat 4- ja 5-kerroksisina kaavamuutosalueen nykyisiä rakennuksia kerroksen korkeampia. Soittajantoriin rajoittuva uudisrakennus on torin itäpuolen asuinkerrostalon tapaan nelikerroksinen. 5-kerroksinen uudisrakennus on sijoitettu korttelin olemassa olevista rakennuksista korkeimman kohdalle.

Uudisrakennusten arkkitehtuuria ja sovittamista olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön ohjataan kaavassa määräyksin, joissa edellytetään mm. puun käyttöä ja lämmintä, maaväristä väritystä osassa julkisivuja sekä maantasokerroksen aukotusta ja ikkunoita, erityisesti Soittajantorin ympäristössä. Uudisrakennusten sijoittelun takia pihan ja pysäköinnin sijainnit säilyvät korttelissa ennallaan. Kaavassa ohjataan piha-alueen vehreäksi rakentamista ja tontin nykyisen ja naapurikiinteistön katoksen kaltaisen, puujulkisivuisen autokatoksen rakentamista. Lisäksi määrätään rakentamisen liittymisestä ympäröiviin katu- ja puistoalueisiin.

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 350 metrin päässä Kannelmäen asemasta ja läheisille bussipysäkeille on noin 100 metrin matka. Olemassa olevan kaupunkirakenteen tehostaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja asemanseutujen läheisyydessä on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan täydennys- ja lisärakentaminen on ohjattu erityisesti raideliikenteen asemanseuduille, nykyisten ja tulevien raideliikenneyhteyksien solmukohtiin sekä merkittävien pysäkkien ympäristöihin. Lisäksi täydennysrakentaminen kaupunkirakenteellisesti kestävästi mm. hyvien

joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen on Helsingin kaupunkistrategian ja Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman mukaista.

Pysäköinti ja liikenneturvallisuus

Pasuunakujan pohjoispään kääntöpaikkaa ei nähdä sopivana paikkana vieraspysäköinnille huoltoliikenteen vaikeutumisen ja sekä mahdollisten melu- ja pölyhaittojen takia. Vieraspysäköinnin sijoittamista muualle Pasuunakujalle pidetään hyvänä. Toisaalta eräissä mielipiteissä vieraspaikkojen lisäämistä ei kannateta naapuruston asukkaiden yhdenvertainen kohtelu ja lähialueen tonttien keskitetty asukaspysäköinti huomioon ottaen. Eräissä mielipiteissä lisääntyvien autojen määrän uskotaan aiheuttavan ongelmia alueelle.

Vastine

Kadunvarsipaikkoja ollaan suunnittelemassa Pasuunakujan varteen niin, etteivät ne häiritse tontille ajamista tai pelastusajoa. Pasuunakujan kääntöpaikalle ei ole kaavan yhteydessä tarkoitus lisätä pysäköintipaikkoja. Paikkoja ei ole varattu kenellekään, vaan ne ovat yleisessä käytössä kaikille. Niille tulee todennäköisesti 4 tunnin kiekkorajoitus arkisin klo 6-24, mikä on yleinen vieraspysäköinnin aikarajoitus. Virallinen päätös vieraspysäköintipaikkojen lisäämisestä tehdään asemakaavan hyväksymisen jälkeen liikenne- ja katusuunnittelupäällikön päätöksellä, joka lähetetään tiedoksi pysäköinninvalvontaan.

Alueen sosiaalinen kehitys

Asukas on mielipiteessä huolissaan, että lisääntynyt vuokra-asujien määrä Pasuunakujalla voi aiheuttavaa ongelmia Kannelmäen alueella.

Vastine

Kaavamuutoksen valmistelua on ohjannut Helsingin kaupungin Kotikaupunkina Helsinki - Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (2016), jonka tavoitteena on mm. asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen yksipuolisuuden välttäminen. Kaavaratkaisu monipuolistaa alueen asumisratkaisuja mahdollistamalla tontin nykyistä tehokkaamman rakentamisen. Tulevien asuntojen hallintamuotoa ei määritellä kaavamuutoksessa. Helsingissä noudatetaan Asumisen ja maankäytön-toteutusohjelmaa, jonka tavoitteena on muun muassa, että asuntotuotannossa varmistetaan alueiden monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma. Hallintamuotojakauma määrittyy tontinvuokrasopimuksen yhteydessä. Kaavan valmistelun yhteydessä käytyjen neuvottelujen lähtökohtana on, että ARA-vuokra-asuntojen laajuus ei korttelissa lisääny. Kerrosalan lisääntyvä osa on tavoitteena osoittaa muulle hallintamuodolle.

Vuokralaisten asema ja osalliset

Mielipiteen esittäjä on Pasuunakuja 1:n pitkäaikainen asukas, jonka muuttoa liikkumisen rajoitteet vaikeuttavat. Asukas on huolissaan vuokralaisen oikeuksien toteutumisesta muuttoon ja vuokrasopimusten irtisanomiseen liittyen. Mielipiteessä kysytään myös, miksi Helsingin kaupungin asunnot, Läntinen sosiaalitoimi tai Kansaneläkelaitos eivät ole kaavamuutoksen osallisia.

Vastine

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat kaavoitettavan alueen maanomistajat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Näitä ovat esimerkiksi eri alojen järjestöt sekä kaupungin toimialat ja valtion virastot. Osalliset mainitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Pasuunakuja 1:n asemakaavamuutokseen liittyvä maankäytön suunnittelu ei koske mielipiteessä mainittuja tahoja. Asemakaavamuutoksessa ei oteta kantaa rakennusten omistajan ja nykyisten vuokralaisten välisiin vuokrasopimuksiin.

Alueen linnuston olosuhteet

Mielipiteessä on ilmaistu huoli mahdollisista kattojen yläpuolisesta lasirakentamisesta ja parvekkeiden lasirakenteista, joiden heijastavuudesta ja läpinäkyvyydestä voi olla haittaa alueen linnuille. Radan eteläpuolelle on rakennettu korkeaa läpinäkyvää lasiseinää, lisäksi lasia on käytetty runsaasti myös Malminkartanossa. Tontille ehdotettiin lintujen ja lepakoiden pesäpaikkojen rakentamista purettavista rakennuksista mahdollisesti poistuvien pesäpaikkojen tilalle. Mielipiteen mukaan lähitöille jää edelleen hyvää viherkasvillisuutta, vaikka tontti rakennettaisiin tehokkaasti.

Vastine

Asemakaavamuutosalue ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan ole osa tärkeitä lintualueita tai lepakkoalueita. Kaavaratkaisu ei kuitenkaan estä lintujen ja lepakoiden pesäpaikkoja tonteilla ja ohjaa vehreyteen piha-alueiden istuttamisen kautta. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa.

**Yhteenveto hakijan tiedotustilaisuudesta Pasuunakuja 1:n asukkaille
14.8.2019, Pasuunakuja 1, kerhohuone**

Ennen OAS:n nähtävilläoloa rakennukset omistava Y-Säätiö järjesti Pasuunakuja 1:n asukkaille tiedotustilaisuuden kaavahankkeen käynnistymisestä. Paikalla oli asukkaiden lisäksi hakijan edustajia, muun muassa Y-Säätiön ja M2 Kotien vuokralaisneuvoja. Tilaisuudessa oli mukana kiinteistön isännöitsijä. Kaavoittaja oli paikalla kertomassa kaavaprosessista ja sen etenemisestä. Keskustelu keskittyi pääasiassa vuokrasuhteiden irtisanomiseen ja aikatauluun, muuttamisen tukeen ja Y-Säätiön mahdollisuuksiin tarjota uusia vuokra-asuntoja. Lisäksi asukkaat kommentoivat asuntojen ja rakennusten huonoa kuntoa ja korjaustarpeita. Useat osallistujat olivat pitkäaikaisia asukkaita alueella ja aluetta pidettiin viihtyisenä ja mieluisana paikkana asua. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen toivottiin sopeutuvan ympäröivään naapurustoon.