

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kontulan tontin 47018/11 (Keinutie 9) asemakaavan muutos (nro 12526)

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

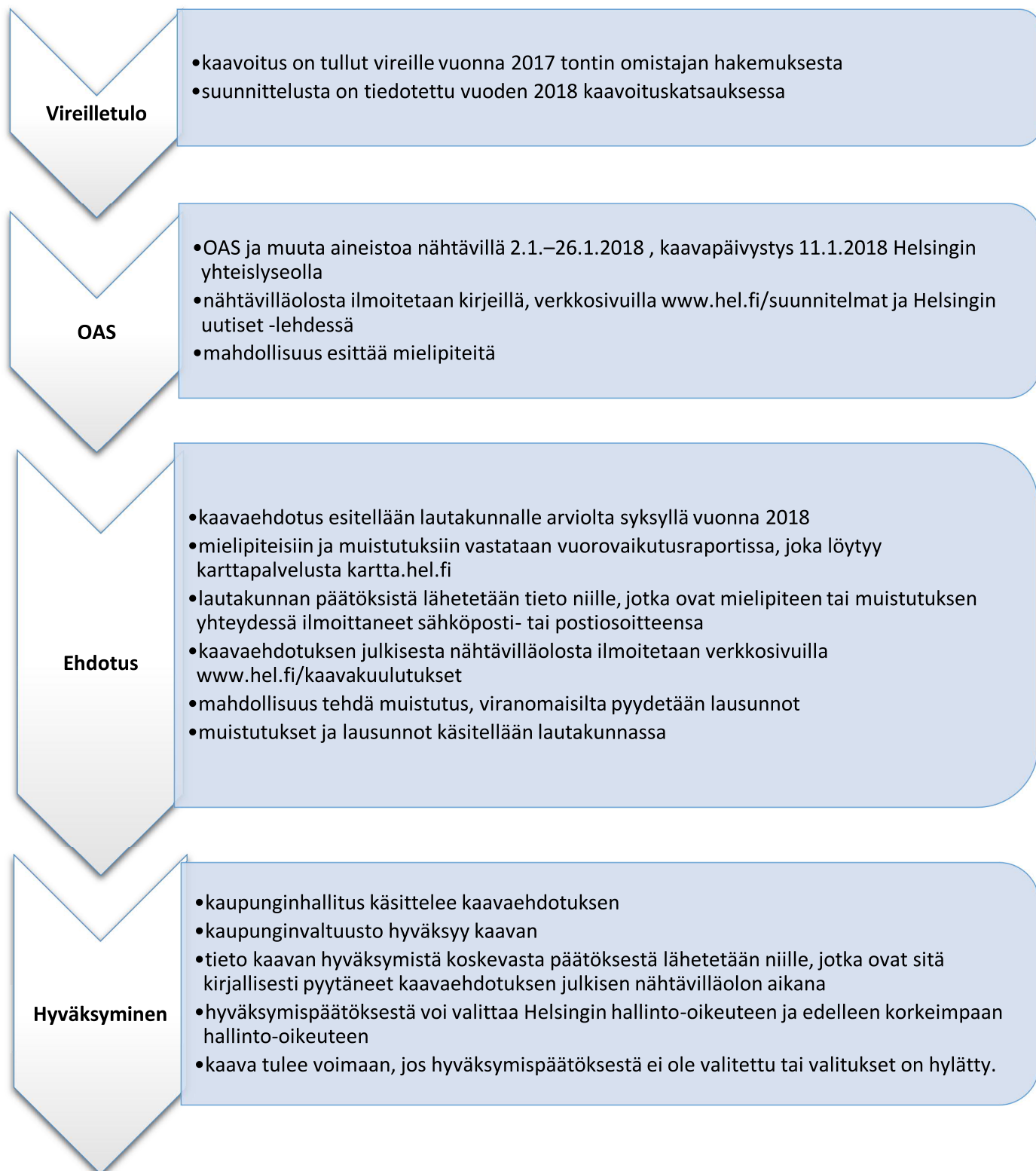
Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on tarvittaessa 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. Koodien selitys on nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa.

LIITE

Asukastilaisuuden 11.1.2018 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 2.1.–26.1.2018

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui täydennysrakentamiseen Kontulan metroaseman, ostoskeskuksen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen metroaseman läheisyydessä tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman HLJ 2015 tavoitteiden toteutumista ja on HSL:n näkökulmasta kannatettavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla ei ole huomautettavaa Keinutie 9 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui asemakaavamuutosta hakevan taloyhtiön taloudellisiin syihin lisärakentaa, valaistusolosuhteiden ja näkymien muuttumiseen taloyhtiön omalla ja naapuritontilla, uuden rakennuksen korkeuteen sekä 1960-luvulla rakennetun alueen rakennustyyliin ja nykyisten talojen sijoittelun symmetrian muuttumiseen. Myös olevien asuntojen hintojen pelätään laskevan ja häiriköinnin lisääntyvän. Lisärakentamista ehdotetaan mielipiteessä siirrettäväksi Keinutien ja Kyläkeinunpolun kulmaan osittain bussin 95 päätepysäkin päälle maanvaihtojen avulla. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Nähtävilläoloaikana saatiin 1 mielipide myös puhelimitse. Puhelimitse annetussa palautteessa todettiin, että osoitteessa Keinutie 11 sijaitsevan asunnon ikkunoiden eteen rakennettava uusi rakennus muuttaa näköaloja, naapuriin ei haluta vuokra-asuntoja sekä esitettiin mielipiteitä muihin aiheisiin, jotka eivät ole kaavoitusasioita.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Kaavadokumentteihin merkittävät tavoitteet

Lisärakentamishankkeita tarkastellaan asemakaavoituksessa Helsingin kaupunkistrategian ja kaavoitukselle asetettujen tavoitteiden kautta. Kaavadokumenteissa ei oteta kantaa asemakaavamuutosta hakevan taloyhtiön syihin lisärakentaa. Kaavamuutosta hakenut taloyhtiö omistaa tonttinsa ja vastaa myös uudisrakentamisen talouteen liittyvistä asioista.

Valaistusolosuhteet ja näkymät

Varjostuksen näkökulmasta uusi rakennus sijoittuu lähellä olevien rakennusten ikkunallisista julkisivuista tarpeeksi kauas. Rakennus on enemmän kuin korkeutensa verran irti niistä. Lähimpänä pohjoispuolella sijaitsevan naapurirakennuksen päätyjulkisivu on umpinainen. Lisärakentamisen sijoittuminen tontin läntiseen kärkeen mahdollistaa myös sen, että idästä ja etelästä sitä kohti katsovien rakennusten ikkunoiden ja uuden talon väliin on mahdollista jättää tontilla sijaitsevaa varttunutta puustoa. Tämä estää osaltaan suorina näkymiä talosta taloon ja säilyttää osittain asukkaiden arvostamia luontonäkymiä.

Kaavaratkaisussa on AK-korttelialueita koskeva määräys, jonka mukaan rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutettava ja niiden kaupunkikuvallisesti arvokas puusto on säilytettävä. Määräys koskee sekä uudisrakennushankkeita että tonttien pitkän aikavälin ylläpitoa.

Alueen kaupunkirakenteen muutokset, rakennuksen korkeus

Lisärakentaminen muuttaa korttelin nykyistä rakennetta ja sommitelmaa, mutta uuden rakennuksen korkeus ja sen sijoittaminen vapaasti maastoon vastaa alueella olevia ratkaisuja.

Vaikutukset asuntojen hintoihin, sosiaaliset vaikutukset

Suunniteltu uudisrakentaminen voi vaikuttaa myös positiivisesti alueen asuntojen hintakehitykseen. Aiheesta tehdyt viimeaikaiset tutkimukset (esim. VTT:n, Aalto-yliopiston ja Suomen akatemian yhteinen tutkimushanke REPSU 2011-2015 ja Aluekehittämistoimenpiteiden vaikutukset Myllypuron asuntojen hintakehitykseen 2000- ja 2010-luvuilla, Miettinen 2017) eivät osoita täydennysrakentamisen aiheuttavan olevien kiinteistöjen arvon laskua vaan pikemminkin nousua.

Lisärakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen tekeminen Keinutiellä ei lisää häiriköintiä. Asemakaavassa ei päätetä asumisen hallintamuodoista.

Ehdotettu vaihtoehtoinen lisärakentamisen paikka

Lisärakentamisen siirtäminen osittain tontin pysäköintipaikkojen päälle ja osittain katualueelle lisäisi hankkeen kustannuksia taloyhtiölle kalliimpien pysäköintiratkaisujen ja maanvaihtojen takia. Esitetyn mukaisesta tonttirajojen muutoksesta aiheutuvat johtosiirrot ja katualueen muutokset sekä niihin liittyvät kustannukset kohdistuisivat ainakin osittain hankkeelle.

Pysäkin siirrosta koituvia katualueen pidentämistä, maanvaihtoja tai esim. koulun tontin pienentämistä ei nähdä kaupungilla realistisina vaihtoehtoina. Mm. Kiikun ja Kyläkeinuntien pääpyörätieyhteyden sujuvuus heikentyisi. Taloyhtiö on teettämässään viitesuunnitelmassa esittänyt vaihtoehdon, jossa lisärakentaminen pystytään ratkaisemaan kokonaan tontilla.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 11.1.2018

Asukastilaisuuden palaute oli lisärakentamista koskien joko positiivista tai siitä ei ollut huomauttamista.
