

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kiviportintie 46-48 asemakaavan muutos (nro 12582)



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 2018 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 19.11.–10.12.2018
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutisten metropainoksessa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2019
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- 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 19.11.–10.12.2018

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymältä (HSY) vesihuolloilta ja Itä-Helsingin yrittäjät ry:ltä, joilla ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusoikeuden määrään, tonttitehokkuuteen, naapuritonttien olosuhteisiin, alueen kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja viherarvoihin liittyen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen ja pysäköinnin sijoittelua on täsmennetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakennusoikeuden määrä ja tonttitehokkuus

Mielipiteiden mukaan tonttitehokkuutta suunnitellaan korotettavan suunniteltavalla alueella merkittävästi. Alustavien suunnitelmien perusteella lohkottavalle tontille tonttitehokkuuden katsotaan nousevan liian suureksi verrattuna muihin alueen tonttitehokkuuksiin sekä uudistontin kokoon ja sen ympäristöön nähden. Vartiokylän omakotitalovaltaisella alueella tonttitehokkuus on 0,2 - 0,25 välillä. Tonttitehokkuuden noston ei katsota olevan maltillista tai tarkoituksenmukaista. Tonttitehokkuuden noston katsotaan palvelevan vain yhden yksityisen tontin omistajan tarpeita. Lisäksi näin suuri tonttitehokkuuden korotus olisi poikkeuksellinen ja selkeä ennakkotapaus koko alueelle, jolloin alueelle olisi mahdollista tehdä enemmän vastaavia tonttitehokkuuden nostoja. Tästä johtuen Vartioharjun pientaloalue muuttuisi vähitellen kerrostaloalueeksi.

Vastine

Kaavamuutoksessa ei tule tarkastella mahdollisesti syntyvän uuden erillistontin tonttitehokkuutta vaan nykyisen tontin 45270/34 alueen kasvavaa tehokkuutta. Nykyiseen kaavaan verrattuna tehokkuus nousee.

Kaava on tonttijaon suhteen ohjeellinen eli kaava on mahdollista toteuttaa myös ilman uuden tontin lohkomista. Kaavamuutosehdotus on voimassa olevan kaavan mukainen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kokonaisuus, jossa yhtä tonttia ei tule tarkastella erillisenä tapauksena.

2018 voimaan tulleessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaista aluetta A4, jossa korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Kaavamuutoksen jälkeen muutosalueen tonttitehokkuus (nykyisen tontin 45270/34 alue) on noin 0,41. Korttelitehokkuus, johon lasketaan mukaan kaikki muut korttelin tontit, on sitäkin pienempi.

Kaavaehdotus ei ole ennakkotapaus, joka viittaisi Vartioharjun pientaloalueen muutoksesta kerrostaloalueeksi. Muutoksen kohteena oleva tontti on jo nykyisessä kaavassa asuinkerrostalojen tontti ja sellaiseksi myös toteutettu, eikä uusi kaava muuta tätä tilannetta. Alueen nykyisiä pientalotontteja ei olla muuttamassa kerrostalotonteiksi.

Kaavamuutoksen vaikutus naapuritonttien olosuhteisiin, viherarvoihin ja alueen kaupunkikuvaan

Mielipiteiden mukaan uudisrakennuksen katsotaan aiheuttavan merkittäviä näkymällisiä haittoja naapurustoon. Uudet korkeat rakennukset heikentävät luonnonvalon määrää naapurustossa. Uudisrakennuksen etäisyys tontin rajasta on liian pieni. Suunniteltujen luhtikäytävien, parvekkeiden ja ikkunoiden sijoittuminen kohti naapuritontteja sekä niiden pihoja ja oleskelualueita koetaan häiritsevänä, joka heikentää samalla alueen yksityisyyttä ja arvoa.

Alustavissa suunnitelmissa esitetty uudisrakentaminen tulisi sijoittamaan voimassa olevan asemakaavan mukaiselle istutettavalle alueelle. Voimassa olevan asemakaavan istutettavalle alueen osalle rakentamisen katsotaan heikentävän alueen viherarvoja sekä maisemallisia arvoja.

Vastine

Verrattaessa voimassa olevan kaavan mahdollistamaan rakentamiseen, muutoksen vaikutus on vähäinen ja naapuruston suhteen kohtuullinen. Kaavamuutoksella huolehditaan siitä, että kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen vastaa likimääräisesti korkeudeltaan tontin ja voimassa olevan asemakaavan mukaista rakentamista. Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin alueelle, joka on voimassa olevassa asemakaavassa rakennusalueetta tai pysäköinnin aluetta.

Uudisrakennuksen massoittelua on korjattu kaavaehdotukseen siten, että rakennusalueen etäisyys lähimpään naapuritonttiin on kasvanut. Tontin länsi- ja pohjoisrajan nykyisellä puustolla on edellytykset säilyä, tai ne voidaan puuston kunnon ja rakentamisaikaisen tilanteen mukaan

tarvittaessa uudistaa. Vartiokylän asemakaavoissa yleisesti vallitsevan periaatteen mukaisesti katualueisiin rajautuvat tontinosat on määrätty istutettaviksi alueen osiksi. Asemakaavassa määrätään, että uudisrakentaminen tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan nykyisen tontin 45270/34 rakennuksiin.

Autopaikat ja liikenne

Mielipiteiden mukaan liikenne lisääntyy alueella uudisrakentamisen takia. Liikennemäärät ovat jo tällä hetkellä liian suuria Soraharjuntien mitoitukseen nähden. Alueella tapahtuneiden muutosten takia, Soraharjuntien ja Kiviportintien välinen risteys on jo nyt erittäin ruuhkainen liiallisen liikennemäärän johdosta. Rakentaminen jatkuu lähivuosina runsaana, joka lisää liikennettä entisestään ja kadunvarsipysäköinti lisääntyy. Lisäksi liikenteen aiheuttama melu, tärinä ja epäpuhtaudet aiheuttavat elinympäristöä heikentäviä ongelmia alueella. Liikennesuunnittelu Vartiokylän alueella on tehty matalamman rakennuskannan aikana, joka tulisi päivittää vastaamaan alueen nykyisiä liikennemääriä. Pihan parkkipaikka-alueita joudutaan uudisrakentamisen takia siirtämään, jolloin on mahdollista, että myös lisääntyvästä autokannasta johtuen parkkialueet joudutaan sijoittamaan osittain kapealle Soraharjuntielle.

Vastine

Viimeisimpien laskentojen mukaan Soraharjuntielle liikenteen määrä on noin 1300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen vaikutus liikenteen määrään on erittäin vähäinen. Nykyisen kaavan mahdollistamaan maankäyttöön verrattaessa ajoneuvojen määrä alueella lisääntyy noin n. 20 ajoneuvolla vuorokaudessa. Uuden ohjeellisen tontin autopaikat on toteutettava tontin alueelle voimassa olevien, kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien laskentaohjeiden mukaisella määrällä vähintään 1 ap/100 k-m². Vieraspaidat ovat tontilla 1ap/1000 k-m². Kaavamuutoksen pohjana olevassa viitesuunnitelmassa esitetyn periaatteen mukaisesti pysäköintialueen pienentyessä autojen pysäköintipaikkoja on mahdollista lisätä tontin muille piha-alueille.