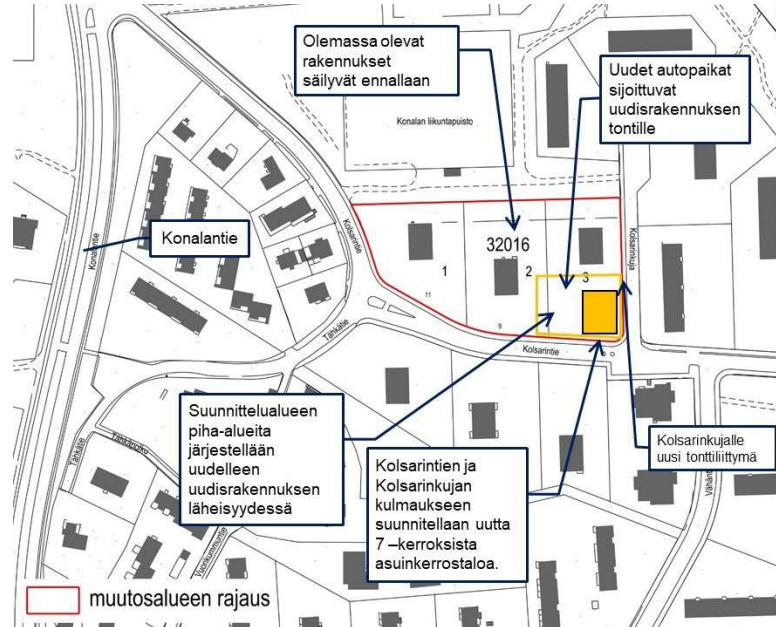


Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**VUOROVAIKUTUSRAPORTTI**

Konalan Kolsarintie 7-11, asemakaavan muutos (nro 12616)

**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 2019 tonttien omistajien hakemuksesta.



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 9.9.–27.9.2019, valmistelijat ovat tavattavissa 18.9. Pitäjänmäen kirjastossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutisissa.
- 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
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- 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 9.9.–27.9.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston sisältöön. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä mainitsi kannanotossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutos edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaavaratkaisu ei edellytä vesihuoltoverkon lisärakentamista eikä siitä aiheudu kustannuksia HSY:lle.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, varjostavuuteen ja näkyymiin, arkkitehtuuriin, täydennysrakentamisen vaikutuksiin alueen luonteeseen ja vehreyteen, hulevesijärjestelyihin, muutoksen haittojen ja hyötyjen kohdistumiseen naapurustossa, piha- ja pysäköintijärjestelyyn, läpikulkuun, liikenteeseen ja tonttiajoon sekä vieraspysäköinnin järjestämiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen arkkitehtuuria on kaavamääräyksin sovitettu yhteen alueella olemassa olevan rakennuskannan kanssa sekä määrätty tontin istuttamisesta ja viherkertoimesta. Uudisrakennuksen varjostavuushaittaa olemassa oleviin rakennuksiin on selvitetty varjostavuustutkimuksella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl. Mielipidekirjeistä yksi oli taloyhtiö Asunto Oy Kolsarintie 5:n nimissä laadittu, jossa oli taloyhtiön viiden hallituksen jäsenen lisäksi 42 allekirjoittajaa, joista 15 muista taloyhtiöistä. Lisäksi eräässä mielipiteessä oli yhteensä 10 allekirjoittajaa. Suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse ja kaavapäivystystilaisuudessa.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Täydennysrakentamisen sopivuus ympäristöön

Osassa mielipiteistä nähtiin täydennysrakentamisen olevan alueelle soveltuvaa, mutta matalampana ja eri sijaintiin sijoitettuna. Jotkin mielipiteiden esittäjistä katsoivat, ettei lisärakentamishanke sovi lainkaan alueelle tai Konalan täydennysrakentamisen olevan jo riittävää.

Uudisrakentamisen nähtiin yleisesti muuttavan liikaa arkkitehtonisesti yhtenäistä, puistomaista aluetta tai kokonaan tuhoavan alueelle tyypillisen, vehreän ja väljän ympäristön ja maiseman. 7-kerroksista, maaston korkeaan kohtaan sijoitettua rakentamista pidettiin liian korkeana ympäröiviin, 3-5-kerroksisiin rakennuksiin verrattuna. Mielipiteestä riippuen 3-5-kerroksista rakennusta pidettiin korkeimpana mahdollisena uutena rakentamisena alueella. Lisäksi uuden rakennuksen mainittiin viitesuunnitelmakuvan perusteella olevan myös pohja-alaltaan naapureitaan suurempi. Uuden rakennuksen pelättiin Kolsarintie 5:n tapauksessa olevan liian lähellä Kolsarinkujaa, ja siten peittävän vastapäisten asukkaiden näkymät, varjostavan merkittävästi ja vähentävän nykyisten asukkaiden yksityisyyttä mahdollisten vastakkaisten parvekkeiden takia. Alueen rakennukset sijaitsevat mielipiteen mukaan yleisesti kaukana Kolsarintiestä. Asunto Oy Kolsarintie 5:n mielipiteessä mainitaan myös uudesta rakentamisesta aiheutuva kauttakulkuongelma tontille.

Uutta rakentamista ehdotetaan naapurien haittojen pienentämiseksi sijoitettavaksi kauemmaksi Kolsarinkujasta, lähelle Kolsarintietä. Sijainneiksi ehdotettiin eri mielipiteissä Kolsarintie 7-11 korttelin länsireunaa ja kaava-alueen läntisimmän ja keskellä olevan talon väliä. Myös uuden rakennuksen tontin länsireunaa pidettiin parempana sijaintina. Eräässä mielipiteessä ehdotettiin uuden rakennuksen pidemmän sivun sijoittamista vasten Kolsarintietä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistoon kuuluvan viitesuunnitelman perusteella mielipiteissä otettiin kantaa uuden rakentamisen pihajärjestelyihin. Jätehuollon ja pysäköintialueen nähtiin olevan liian lähellä Kolsarintie 5:n parvekkeita. Autopaikkoja ehdotettiin sijoitettaviksi esimerkiksi kaavamuutosalueen nykyisten autopaikkojen yhteyteen. Jätehuolto ehdotettiin siirrettäväksi lähemmäs Kolsarintietä.

Uudisrakennuksen ja alueen muutoksen pelättiin laskevan Kolsarintie 5:n asuntojen arvoa.

Eräässä mielipiteessä asemakaavamuutoksen nähtiin kohdistuvan muinaismuistorekisterin kohteesta, Kolsarin kartanosta (Rosas), erotettuun maa-alueeseen, jonka mielipiteen jättäjä mainitsee olevan nykyisten alueen rakennusten yhtenäinen kokonaisuus. Mielipiteessä mainitaan alueella olevan myös muita muinaismuistokohteita.

Vastine

Kaavamuutos ohjaa uudisrakennuksen arkkitehtuuria rakennuksen koon, julkisivumateriaalin, värityksen, parvekeratkaisujen, kattorakentamisen ja rakennuksen sijainnin suhteen. Muita ja tarkempia uuden rakentamisen arkkitehtonisia suunnitteluratkaisuja ohjataan rakennuslupavaiheessa. Kaavamääräyksillä on pyritty varmistamaan uudisrakentamisen riittävä arkkitehtoninen laatutaso ja sovittamaan uusi rakentaminen olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Helsingin yleiskaavassa (2016) Kolsarintien ympäristö on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Korttelitehokkuudeksi on määritelty pääasiassa 0,4-1,2. Kolsarintie 7-11 nykyinen kaavan mukainen korttelitehokkuus on n. 0,4. Kaavan mukainen korttelitehokkuus ympäröivissä kortteleissa on hieman korkeampi, 0,5-0,6. Kaavamuutoksen myötä Kolsarintie 7-11 korttelin tehokkuus nousisi n. 0,65:een, eikä siis tehokkuudeltaan eroaisi juurikaan ympäröivästä kaupunkirakenteesta. Alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia on tarkasteltu laajemmin Konalan täydennysrakennusmahdollisuuksien selvityksessä (2010), jossa Kolsarintien alueen kortteleihin ja laajemmin Konalaan tutkittiin erilaisia täydennysmahdollisuuksia. Olemassa olevan kaupunkirakenteen tehostaminen on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Kaavamuutoksen tapauksessa täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria vaikuttamatta merkittävästi alueen nykyisiin teknisen huollon järjestelmiin.

7-kerroksinen uudisrakennus poikkeaa korkeudeltaan olemassa olevista rakennuksista. Kolsarintie 7-11 nykyiset rakennukset ovat, maanpäällinen kellarikerros huomioiden, 6-kerroksisia, Kolsarinkujan itäpuolella rakentaminen on nelikerroksista. Maastossa hieman ympäristöä korkeammalla sijaitsevat Kolsarintien eteläpuolen pistetalot ovat 6-kerroksisia. Vähätuvantien risteuksen rakennukset ovat 5-6-kerroksisia. Uudisrakennus tulee olemaan lähimmillään n. 26 metrin päässä kadun toisella puolella sijaitsevasta As Oy Kolsarintie 5:n rakennuksesta ja uuden rakennusalan eteläraja sijoittuu lähes samaan linjaan Kolsarintie 5:n rakennuksen kanssa. Kaavaehdotuksessa uudisrakennuksen rakennusala on sijoitettu metrin etäämmäs Kolsarinkujasta, kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistossa. Kaavamerkinnoilla ja määräyksillä ohjataan uuden rakentamisen ja pihajärjestelyjen sopeutumista ympäristöön.

Viitesuunnitelmaa on kaavan valmistelun aikana päivitetty. Lisäksi viitesuunnitelmassa on 3D-mallinnosten avulla tutkittu uudisrakennuksen vaikutuksia Kolsarintien ja Kolsarinkujan katu ympäristöön. Kaavaehdotuksen viitesuunnitelmaan on mielipiteiden perusteella laadittu uudisrakennuksen varjostustutkielmia eri vuoden- ja vuorokaudenajoilta.

Kaavamuutosalueella ei sijaitse Museoviraston muinaismuistorekisterin kohteita. Lähin muinaismuistokohde on lounaassa, Kolsarintien vastakkaisella puolella sijaitseva kohde (Tukikohta XXVII:2), Ensimmäisen maailmansodan aikainen puolustusasema. Kohde on suurimmaksi osaksi tuhoutunut ja sen alueella Kolsarintien varressa sijaitsee nykyään mm. 1960-luvulla valmistunut asuinkerrostalo. Rosaksen tila on ollut Konalan alueen kantatila 1500-luvulla. Myöhemmän Ylä-Rosasen (nyk. Lillstun tila) vanhan maatilan 1880-luvulla rakennettu, suojeltu päärakennus sijaitsee Konalantien itäpuolella Vuorikummuntien lähitöissä (os. Tähkätie 4). Suojeltu rakennus ei sijaitse kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

Uudisrakentamisen haittojen ja hyötyjen kohdistuminen

Mielipiteissä nähtiin, että kaavamuutoksesta aiheutuu vähiten haittaa Kolsarintie 7-11:lle, joka saa myös hyödyn kaavamuutoksesta. Merkittävimpien haittojen katsottiin kohdistuvan naapureihin, erityisesti kaava-alueen itäpuolen Kolsarintie 5:een ja Kolsarinkuja 3:een.

Eräässä mielipiteessä mainittiin asunto-osakeyhtiö voittoa tavoittelemattomana tahona. Tämän nähtiin olevan ristiriidassa kaavamuutokseen ja täydennysrakentamishankkeeseen ryhtymisen kanssa.

Vastine

Asemakaavamuutoksen ei nähdä aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapureille.

Taloyhtiöt voivat saada täydennysrakentamisesta taloudellista hyötyä. Saatuja tuloja voidaan käyttää esimerkiksi taloyhtiön remonttikustannusten rahoittamiseen ja näin mahdollistaa asuntojen arvon ylläpitäminen. Taloyhtiöiden omistamalla tonteilla uuden rakennusoikeuden voi myydä ulkopuolisen tahon toteutettavaksi tai taloyhtiö voi myydä osan tontistaan.

Alueen kasvillisuus ja hulevedet

Asunto Oy Kolsarintie 5:n mielipiteen mukaan uusi rakennus sijaitsee hulevesien kannalta riskialttiissa paikassa, sillä se lisäisi Kolsarintie 5:n hulevesiä ja mahdollisesti ajan kuluessa kastelisi alempana sijaitsevan Kolsarintie 5:n perustuksia. Kolsarintien ja Kolsarinkujan nurkkauksen istutusten, puiden ja nykyisen piha-alueen muuttumista vastutettiin. Kaava-alueen puiden pelättiin poistuvan. Muutoksia pidettiin huonona myös ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta.

Vastine

Kaavaehdotuksessa rakennusala on sijoitettu 3 metrin päähän korttelin rajasta ja Kolsarinkujasta. Kaava-alueen Kolsarinkujan ja Kolsarintien

vastaiset reunat on merkitty istutettavana alueena ja tontit on määrätty aidattavan katu-alueita vasten pensasaidalla. Lisäksi kaavassa määrätään piha-alueen istuttamisesta, elinvoimaisen puuston säilyttämisestä, pihan tasoerojen käsittelystä ja edellytetään talousrakennuksiin ja katoksiin viherkattoja. Pysäköintialueen sijainnin- ja ratkaisun takia uudella muodostuvalla tontilla 32016/6 on säilytettävissä nykyisiä puita, mikä ylläpitää Kolsarintien vehreää ympäristöä. Tonttien on kaavaehdotuksen mukaan täytettävä Helsingin viherkertoimen tavoiteluku, joka ohjaa mm. hulevesijärjestelmän monipuolisia ratkaisuja. Lisäksi uudisrakentamisen tontilla määrätään hulevesien viivytyjärjestelmän mitoituksesta ja ylivuodosta. Kaavan liitteeksi laaditaan esitys hulevesien hallintasuunnitelmasta.

Liikenne ja pysäköinti

Mielipiteissä tuotiin esiin huoli alueen liikenteen lisääntymisestä ja uuden liikenteen aiheuttamista mahdollisista meluhaitoista ja liikenteen vaarallisuuden lisääntymisestä. Alueella mainittiin liikkuvan lapsia ja kehitysvammaisia. Tonttiliittymän sijaintia Kolsarinkujalla pidettiin joissain mielipiteissä huonona. Jätehuollon, talvikunnossapidon ja Kolsarinkujan liikenteen uskottiin vaikeutuvan uuden tonttiliittymän myötä, lisäksi liittymän mainittiin vähentävän pysäköintipaikkoja Kolsarinkujalla. Tonttiliittymä ehdotettiin sijoitettavan Kolsarintielle tai Kolsarintie 7-11 länsipäättyyn, joissa se nähtiin turvallisempänä.

Kolsarinkujalta kerrottiin olevan vaikeaa löytää pysäköintipaikkoja. Myös Kolsarintien autopaikat nähtiin riittämättöminä ja niille mainittiin pysäköitävän kuorma-autoja. Kolsarintiellä kerrottiin olevan raskaan liikenteen läpiajoo. Uudisrakentamisen vieraspysäköintipaikoille ei uskottu olevan riittävästi tilaa alueella.

Vastine

Uuden rakentamisen tuottama liikenne on laskennallisesti noin 40 ajoneuvoa vuorokaudessa, millä ei ole vaikutusta kadun kapasiteettiin. Tonttiliittymä on 30 metrin päässä Kolsarintiestä, joten ajonopeudet tai melu eivät ehdi kasvaa. Tonttiliittymästä tullessa on väistämisvelvollisuus, joten se ei vaikuta Kolsarinkujan liikenteeseen. Jätehuoltotapah-tuma ei tuki 7.5 metrin levyistä Kolsarinkujan ajorataa, eikä tonttiliittymällä ole vaikutusta kadun talvikunnossapitoon. Tonttiliittymä on noin yhden autopaikan pituinen.

Vieraspaikkoja tarvitaan katualueelta laskennallisesti kolme, mitkä mahtuvat tontin edustalle. Ongelmaksi jo nyt koettua läpiajoo teollisuusalueelta Kolsarintien kautta Konalantielle on tarkoitus tulevaisuudessa hillitä järjestelemällä pysäköintiä Ristipellontien puolella siten, että saadaan isoille kuorma-autoille kääntöpaikka. Lisäksi korotetulla

ajoradan osalla on tulevaisuudessa tarkoitus hidastaa ajonopeuksia Kolsarintien itäpäässä.

Kaavaprosessin menettelyt

Asunto Oy Kolsarintie 5:n mielipiteessä kuvaillaan kaavamuutosmenettelyä puutteelliseksi, sillä mielipiteen mukaan taloyhtiön asukkaille ei oltu vielä 13.9. mennessä tiedotettu kaavahankkeesta. Taloyhtiö sai mielipiteen mukaan asian tietoonsa 12.9.2019.

Vastine

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältänyt kirje osallisille on lähetetty noin kaksi viikkoa ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon alkua (nähtävilläolo 9.9.-27.9.2019) Asunto Oy Kolsarintie 5 on naapurina osallinen kaavamuutoksessa. Asunto Oy Kolsarintie 5:n tapauksessa kirjeen postitusosoite on taloyhtiön isännöitsijälle.

Yhteenveto kaavapäivystyksestä 18.9.2019

Kaavamuutoksen suunnittelijat olivat tavattavissa Pitäjänmäen kirjastossa 18.9.2019 klo 17:00-18:30 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana. Kaavapäivystyksessä kävi yhteensä 9 henkilöä. Suurin osa kävijöistä oli Asunto Oy Kolsarintie 5 asukkaita ja taloyhtiön hallituksen jäseniä. Lisäksi päivystyksessä kävi muutama Kolsarintien eteläpuolen asukas, jotka näkivät suunnitellun rakentamisen liian massiivisena ja maisemaa haittaavana. Keskustelu oli päivystyksessä vilkasta.

Päivystyksessä keskusteltiin kaavan vaikutuksista alueella sekä kaavaprosessin etenemisestä. Vastusta aiheuttivat rakennuksen korkeus ja sijainti lähellä Kolsarinkujaa, rakennuksen varjostaminen, yksityisyyden vähentyminen ja maisemahaitat, autopaikkojen ja jätekatoksen läheisyys naapureita, Konalalle luonteenomaisen katu ympäristön muuttuminen ja vehreyden väheneminen, lisääntyvä autoliikenne Kolsarinkujalla ja mahdollinen asuntojen arvon lasku uudisrakentamisen myötä. Autopaikkojen sijoittamista uudelle tontille kritisoitiin ja niitä ehdotettiin nykyisen paikoitusalueen yhteyteen. Uudisrakennuksen sijoittamista uuden tontin länsireunaan ehdotettiin parannuksena nykyiseen sijaintiin.

Kolsarintie 5:n asukkaat kertoivat vastustavansa kaavahanketta. Ryhmä asukkaita jätti kaavoittajalle mielipiteen, jossa vastustettiin rakennuksen sijoittamista teiden kulmukseen ja ehdotettiin uutta sijaintia ylemmäs Kolsarintielle tonttien 11-9 alueelle. Nykyisellään muutoksen aiheuttaman hyödyn nähtiin tulevan vain Kolsarintie 7-11:lle, mutta haittojen kohdistuvan pääasiassa Kolsarintie 5:een. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja kertoi keräävänsä asukkaita mukaan yhteiseen mielipiteeseen.

Yleisesti kaavamuutoksen nähtiin vaikuttavan negatiivisesti alueeseen. Alueen vehreää ja väljää ympäristöä pidettiin arvokkaana ja sen nähtiin radikaalisti muuttuvan uuden rakennuksen myötä. Alueen liikenteen pelättiin muuttuvan vaaralliseksi. Asukkaat kertoivat raskaan liikenteen käyttävän Kolsarintietä, jonka lisäksi alueella pysäköidään kuorma-autoja.

Kaavoittaja esitteli keskustelun lomassa kaavan taustalla vaikuttavaa yleiskaavaa ja kertoi asukkaille kaupungin tiedotuskanavista koskien asemakaavoitusta. Kaavoittaja kertoi mahdollisuudesta tehdä varjostututkielman alueelta. Lisäksi Helsingin viherkertoimen käyttäminen kaavassa ja tontin kadun sivujen istutus ja länsireunan suurten puiden säilyttäminen tontilla olisi tavoiteltavaa. Liikennesuunnittelija kertoi Kolsarintien ja Kolsarinkujan risteyksen säilyvän ajonäkymien kannalta turvallisena ja mainitsi kaavamuutoksen tuoman uuden liikenteen vaikutusten olevan alueella pieniä.
