

Vuorovaikutusraportti

Onnentie 18 asemakaavan muutos

Päiväty 29.11.2021
Diaarinumero HEL 2018-010697
Hankenumero 0824_7
Asemakaavakartta nro 12765

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 24.2.–13.3.2020, asukastilaisuus 27.2.2020 Käpylän peruskoulussa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arvioilta talvella 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



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 arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma olivat nähtävillä 24.2.–13.3.2020 ja niitä esiteltiin Uutta Keski-Helsinkiä -asukastilaisuudessa 27.2.2020.

Asukastilaisuudessa yleisö esitti huolensa suunnitellun rakennuksen sopeutumisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja sitä pidettiin liian suurena. Osa kritiikistä kohdistui kaavoitustarpeen synnyttäneeseen kiinteistökauppaan. Rakennus tulisi säilyttää kouluna tai muussa julkisessa käytössä, eikä myydä muutettavaksi asunnoiksi.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen sekä Onnenpuiston historiallisiin arvoihin.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupunginmuseo

HSL toteaa suunnittelukohteen sijaitsevan vilkkaiden ja monipuolisten joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja pitää maankäytön tiivistämistä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella kannatettavana. HSY toteaa, että alueen vesihuolto on valmiiksi rakennettu eikä suunnitelmiin ole huomautettavaa.

Kaupunginmuseo ei pidä lähtökohtaisesti hyvänä muuttaa kouluksi suunniteltua rakennusta raskain toimenpitein asuntokäyttöön asukasmäärältään kasvavalla alueella. Museo edellyttää rakennushistoriallisen selvityksen laatimista, jotta sisätilojen säilyneisyyttä ja muutosten mittavuutta näihin suhteutettuna voidaan arvioida. Kokonaisuuteen kuuluvan Onnenpuiston suunnittelussa tulee ottaa huomioon arvoympäristöluokitus ja laatia kasvillisuus selvitys sekä hoito- ja kehittämissuunnitelma, jotka varmistavat puistoalueen säilymisen alueen sydämenä.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Asemakaavan lähtökohtana on käyttötarkoituksen muutos asumiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen kerrosalaa on pienennetty ja jaettu rakennusmassa useampaan, mittakaavaltaan ympäristöön sopeutuvaan osaan. Uudisrakennusten ylin kerros on määrätty kaavassa sisäänvedettäväksi. Koulurakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajaukseen sisällytettiin Onnenpuisto sen vuoksi, että suunnitellun rakentamisen aiheuttama liikenteen kasvu saattaisi aiheuttaa muutostarpeita ympäröivään katuverkkoon. Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrää on vähennetty, eikä liikenne edellytä katuverkon muutoksia. Asemakaavaehdotuksessa rajausta on tarkistettu, ja Onnenpuisto sekä korttelia reunustavat kadut on rajattu hankkeen ulkopuolelle.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen kerrosalaa on pienennetty ja jaettu rakennusmassa useampaan, mittakaavaltaan ympäristöön sopeutuvaan osaan. Uudisrakennusten ylin kerros on määrätty kaavassa sisäänvedettäväksi. Koulurakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat hankkeen yleiskaavan ja hiilineutraalisuustavoitteiden mukaisuuteen, asukkaiden tasapuoliseen kohteluun, viestinnän puutteellisuuteen, käyttötarkoituksen muutoksen perusteisiin, asemakaavaprosessin riippumattomuuteen sekä hankkeen vaikutuksiin liikenteeseen, luonnon-, rakennettuun ja kulttuuriympäristöön. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen laajuutta on supistettu ja uudisosien rakennusmassoja on jaettu pienempiin, ympäristön kaupunkirakenteeseen sopiviin rakennusmassoihin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 48 kpl, joista yksi oli 1178 henkilön allekirjoittama adressi.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Hanke on yleiskaavan ja hiilineutraalisuustavoitteiden vastainen

Alueen enimmäiskorttelitehokkuus on 0,4. Korttelin nykyinen tehokkuus 0,65 nousisi hankkeen myötä 0,75:een. Yleiskaavan strateginen tavoite lisätä asukasmäärää toteutuu jo lähialueen vireillä olevien asemakaavojen kautta. 0,4 ylittävä kerrosala tulee osoittaa asumisen sijaan yleiseen käyttöön, esimerkiksi liikuntatilaksi. Purkamisen ja uudisrakentamisen ilmastovaikutukset ovat suuret ja vastoin kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita.

Vastine

Yleiskaavassa A4-alueen korttelitehokkuudeksi on määritelty ”pääasiassa alle 0,4”. Mitoitusta käsitellään kuitenkin suurempina korttelikokonaisuuksina, ei yhden ruudun tai tontin tasolla. Mitoitukseltaan väljimmät asuntovaltaiset alueet tarkoittavat pääsääntöisesti nykyisenlaisten pientaloalueiden säilyttämistä ja kehittämistä omien ominaispiirteidensä pohjalta.

Hankkeessa säilytetään vanhan koulurakennuksen oleelliset osat, jolloin yleiskaavan maksimitehokkuus 0,4 ylittyy tonttikohtaisesti. Onnentie 18 ympäristö on kulttuurihistoriallisesti arvokasta pientaloaluetta, jossa korttelitehokkuus on selvästi alle 0,4. Alueen asemakaava suojelee olevan rakennuskannan, eikä lisärakentaminen ole mahdollista. Koulurakennuksen tontille on myös suojelukaavassa osoitettu ympäristöään suurempi tehokkuus, ja osana katujen ja Onnenpuiston muodostamaa kaupunkirakenteellista sommitelmaa koulu toimii dominanttirakennuksena ja maamerkinä. Asemakaavaehdotuksessa kerrosala rajoitetaan alkuperäisen koulurakennuksen mukaiseksi. Ympäristöään suurempi tehokkuus yhdellä tontilla ei nosta oleellisesti alueellista tehokkuutta, joka jää edelleen selvästi alle yleiskaavan määrittelemän enimmäistehokkuuden.

Koulurakennuksen pääosan säilyttäminen tukee myös kaupungin hiili-neutraalisuustavoitteita. Purkamisen ympäristövaikutuksia kompensoivat uuden rakennuskannan parempi energiatehokkuus, kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitsevan tonttimaan osoittaminen uuteen ja tarpeelliseen käyttötarkoitukseen. Asemakaavaehdotuksessa veloitetaan aurinkoenergian hyödyntämiseen ja mahdollistetaan maalämmön käyttö.

Tasapuolisuus ei toteudu

Tontti on myyty Kojamolle, sen sijaan asukkaille ei ole suostuttu myymään heidän vuokraamiaan tontteja. Suojelumerkintöjen vuoksi rakennusten korjaamista on säännelty tiukasti ja lisärakentaminen on kielletty. Korkean rakentamisen aiheuttama varjostus kohdistuu epätasaisesti naapurikiinteistöihin.

Vastine

Asemakaavassa ei säädellä yksittäisten tonttien vuokraus- ja myyntiehtoja. Asemakaavassa määritellään säilytettävää koulurakennusta koskevat suojeluohjeet ja kaavamääräyksillä varmistetaan vanhaa korvaavien rakennusten laatutaso ja sopivuus kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristöön. Asemakaavan korkeusmerkinnöillä varmistetaan, että rakennukset eivät merkittävästi varjosta ympäristöään.

Viestintä on ollut puutteellista

Kiinteistön myynnistä ei tiedotettu asukkaille. Asukastilaisuudessa 27.2. Onnentien hanke oli esillä yhtenä monien joukossa, eikä yleiseen keskusteluun ollut mahdollisuutta.

Vastine

Onnentie 18 esiteltiin 27.2. yleisötilaisuuden luonteen mukaisesti yhtenä monien joukossa. Yhteisen esittelyn jälkeen yleisöllä oli tilaisuus

esittää näkemyksiään hankkeiden esittelypisteissä. Saatujen mielipiteiden ja adressin allekirjoittaneiden suuresta määrästä päätellen tieto hankkeesta on tavoittanut hyvin asukkaat.

Koulukiinteistön myyminen asuinkäyttöön rikkoo tehtyjä sopimuksia

Yhteiskoulu on luovuttanut rakennuksen käytettäväksi kouluna. Kiinteistön myyminen on ollut alkuperäisen sopimuksen vastainen toimenpide. Alueella on jatkuva tarve sekä lähikoulujen väistötilana että kasvavan asukasmäärän tarpeisiin. Myös musiikkiopisto on valmis luovuttamaan nykyiset tilansa uuteen käyttöön ja siirtymään Onnentie 19 kiinteistöön. Kauppa tulee purkaa tai vaihtoehtoisesti siitä saatu tuotto luovuttaa alkuperäisille omistajille.

Vastine

Asemakaavoituksessa ei oteta kantaa tehtyihin kiinteistökauppoihin, lähtökohtana ovat voimassa olevat omistussuhteet. Kaupungin myydessä kiinteistön katsottiin, ettei se ole tarpeellinen osa kouluverkkoa. Rakennus on ollut koulukäytössä niin pitkään, että lahjoituksen ehdot ovat tulleet täytetyksi. Kaupasta käytetyt tulot on käytetty uuden Metropolian koulukampuksen rakentamiseen ja näin kiinteistövarallisuus on käytetty alkuperäisen sopimuksen mukaisesti sivistystoiminnan järjestämiseen.

Asemakaavaprosessin riippumattomuus.

Kiinteistön myyntihinta on sidottu kaavoitettavan kerrosalan määrään. Kauppasopimus ei kuitenkaan velvoita toteuttamaan suunnitelmaa, vaan asemakaavoitus on toteutettava itsenäisesti. Asemakaavan laatijoita ja päättäjiä ei voida painostaa viemään suunnitelmaa eteenpäin ilman kriittistä tarkastelua.

Vastine

Asemakaavan sisältö valmistellaan normaalisti virkavastuulla ja asemakaavasta päättää kaupunkiympäristölautakunta. Kauppahinta on sidottu lopullisen kerrosalan määrään juuri siksi, että toteutuvan rakennusoikeuden määrä ei ollut asemakaavaprosessin itsenäisyyden ja riippumattomuuden vuoksi kaupantekovaiheessa tiedossa.

Vaikutukset rakennettuun ja kulttuuriympäristöön

Umpikortteli on kulttuurihistoriallisesti merkittävälle ja suojellulle alueelle vieras ja massiivinen, ja sen arkkitehtuuri ei sovellu ympäristöön. Uutta rakennettaessa tulee säilyttää matala ja avoin rakentamistapa. Mielipiteissä puollettiin puiston puoleisen osan säilyttämistä, pihasiipien osalta mielipiteet jakautuivat säilyttämisen ja purkamisen kesken. Kuumamonttien puoleista sivua ei tule rakentaa umpinaiseksi. Uudisrakennuksen tulee olla enintään nykyisen rakennuksen suuruinen. Koulukäy-

tössä rakennuksen ympäristöstään poikkeava koko oli perusteltua, asu-
miskäyttöön muutettaessa tehokkuus tulee määritellä yleiskaavan poh-
jalta.

Vastine

Tontin rakennusoikeudeksi on määritelty enintään nykyisten rakennus-
ten kerrosala. Koulurakennuksen kaupunkikuvallinen merkitys Onnen-
puiston kokonaisuudessa perustuu sen muusta rakennuskannasta
poikkeavaan kokoon rakennuksen käyttötarkoituksesta riippumatta.
Kuutamontien puolella suunniteltu rakennuskorkeus vastaa ympäristön
rakennuksia. Saatu palaute on otettu huomioon mm. siten, että yhtenä-
inen rakennusmassa on paloitetu neljään osaan ja ylin kerros on toteu-
tettu sisäänvedettynä. Näiden toimenpiteiden vaikutuksesta uudisra-
kennusten rooli kokonaisuudessa jää vanhalle rakennukselle alis-
teiseksi.

Vaikutukset liikenteeseen

80 asunnon aiheuttama liikenne ruuhkauttaa kapeita katuja ja liittymiä,
heikentää alueen ja erityisesti lähitonttien olosuhteita, vaarantaa pelas-
tusajoneuvojen liikkumisen, lisää melua ja vaarantaa liikenneturvalli-
suutta erityisesti lasten osalta. Suunnitellut 34 autopaikkaa eivät riitä
asukkaille, jolloin kadunvarsipysäköinti lisääntyy. Tontille tulee varata
vähintään yksi maksuton pysäköintipaikka asuntoa kohden.

Vastine

Kaavassa edellytetty autopaikkojen lukumäärä perustuu virallisiin las-
kentaohjeisiin ja edelleen Helsingin pysäköintipolitiikkaan, jonka kau-
punginhallitus on hyväksynyt vuonna 2014. Määrä lasketaan kerros-
alan eikä asuntojen lukumäärän mukaan, ja lähtökohtaisesti autopaikan
käyttäjä maksaa siitä erillään asunnosta. On selvää, että laajamittainen
kadunvarsipysäköinti ei sovi ympäristöön, joten sitä ei tulla sallimaan
kuin hyvin rajoitetusti. Alueelta on hyvät yhteydet joukkoliikenteellä ja
polkupyörällä. Rakennuksen asukkaat valikoituvat siten, etteivät kaikki
tarvitse omaa autoa.

Pysäköintipaikkojen lukumäärä vaikuttaa suoraan liikennemääriin. Kes-
kimääräisen arkivuorokauden liikenne kasvaa noin 100 autolla, mikä
vastaa ruuhka-aikaankin vain yhtä autoa muutaman minuutin välein.
Tätä tulee myös verrata aiemman opetus- ja päiväkotitoiminnan tuotta-
maan liikenteeseen, jolloin kokonaisvaikutus jää vielä vähäisemmäksi.
Alueen kadut ovat ja tulevat jatkossakin olemaan erittäin hiljaisia.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Taivaskalliolla ja Onnenpuistossa on monipuolinen kasvillisuus ja eläi-
mistö, ja ne ovat tärkeitä virkistysalueita. Arvokkaat puistoalueet tulee
säilyttää eikä ottaa niistä tilaa rakentamisen tai liikenteen tarpeisiin.
Tontin kasvillisuutta jää rakennuksen alle ja alueelle ominainen vehreys

katoaa. Tontilla kasvaa ryhmä suojeltuja jättiläishaapoja, jotka jäävät osin suunnitellun rakentamisen alle ja muiltakin osin kärsivät. Alueella on myös havaintoja liito-oravasta.

Vastine

Kaavahankkeen rajausta on tarkistettu ja sen alue käsittää ainoastaan korttelialuetta. Muutoksia puisto- ja katualueisiin ei esitetä. Uudet rakennukset sijoittuvat pääosin nykyisten rakennusten paikalle. Jättiläishaapojen säilyminen on varmistettu merkitsemällä puuryhmä asema-kaavaan säilytettävänä. Lisäksi istutusalueiden kaavamerkintä ja vaatimus viherkertoimen toteuttamisesta varmistavat alueen vehreyden säilymisen tontilla.

Sosiaaliset vaikutukset

Kohteeseen on suunniteltu pientaloita, joita on jo tulossa Koskelan sairaalan alueelle. Käpylään tulisi rakentaa perheasuntoja. Vuokra-asuntojen rakentaminen tuo levottomuutta sekä huumeiden ja päihteiden käyttäjiä. Toisaalta nähtiin, että lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa palveluiden ja infrastruktuurin kehittämisen. Vuokra-asunnot rikastuttavat alueen kulttuuria, mutta huolenaiheena on vuokralaisten mahdollinen nopea vaihtuvuus, jolloin he eivät sitoudu ympäristöönsä.

Vastine

Uudisrakentamisen määrä Käpylässä on vähäinen ja siten myös sen sosiaaliset vaikutukset. Nykyinen rakennuskanta sisältää pääasiassa yhdenperheen omakotitaloja. Hissilliset pienvuokra-asunnot mahdollistavat monipuolisemman asukasjakauman. Uudet asukkaat tukevat osaltaan alueen palveluiden säilymistä ja kehittämistä.

Taloudelliset vaikutukset

Lisärakentaminen laskee asuntojen arvoa, mikä tulee ottaa huomioon tonttivuokrissa, mikäli rakentaminen toteutetaan. Tonttien vuokrasopimuksia uudistettaessa uudisrakentamishanketta ei otettu huomioon, vaikka Onnentie 18 kiinteistön myynti oli jo tehty.

Vastine

Hanke suunnitellaan hyvin ympäristöön sopeutuvaksi ja sen ominaispiirteitä tukevaksi. Kerrosala ei myöskään kasva nykyisestä. Hankkeella ei ole vaikutusta ympäröivien asuntojen arvoon eikä tontinvuokran määrätymisperusteisiin.
