

Vuorovaikutusraportti

Himmelitie 9 ja 11, asemakaavan muutos

Päiväty 23.3.2022
Diaarinumero HEL 2020-002728
Hankenumero 0742_63
Asemakaavakartta nro 12719

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana 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 26.4.-17.5.2021
- Päivitetty OAS nähtävillä 14.6.-2.7.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- 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



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta kesällä tai syksyllä 2022
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- 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 esitetystä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 26.4.–17.5.2021 ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 14.6.–2.7.2021

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto päivitettiin, sillä suunnittelualueeseen otettiin mukaan viereinen tontti 39359/4 (kiinteistötunnus 91-429-5-368), Himmelitie 9. Molempien nähtävilläolojen aikana saapuneet kannanotot ja mielipiteet käsitellään yhteisesti.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui kaavamuuotosalueen halki kulkevan jätevesitunnelin huomioimiseen asemakaavakartassa. Tämä on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavakarttaan on lisätty merkintä jätevesitunnelista.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin varmistetaan, ettei olemassa olevalle jätevesitunnelille aiheudu haittaa rakentamisesta tai louhimisesta.

Yhteenveto mielipiteistä aihepiireittäin sekä vastineet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tonttitehokkuuden nostamiseen, rakennusten korkeuteen, rakentamisen ohjaukseen kaavassa, louhintaan ja maalämpökaivoihin tontilla, liikenteen määrään ja liikenneturvallisuuteen, vieraspysäköintiin, hulevesiin ja lumen varastointiin, tontin kasvillisuuteen sekä lasitusten turvallisuuteen linnuille. Tonttitehokkuuden nostamista 0,2:sta 0,4:ään ei useissa mielipiteissä pidetty sopivana pientaloalueen miljööseen ja toivottiin alueen tarkastelua kokonaisuutena.

Nähtävilläolojen aikana jätettiin mielipiteitä myös liittyen yleisesti lähialueen rakentamiseen. Vain nyt laadittavaan kaavaan liittyviin mielipiteisiin vastataan.

Tonttitehokkuuden nostaminen

Siltämäki-Suutarila-seura ry kannattaa muutosta ja pitää perusteltuna tehokkuuden nostamista sekä kaksikerroksisten talojen rakentamista tonteille.

Toisaalta useiden mielipiteiden mukaan tehokkuusluvun nosto 0,2:sta 0,4:ään ei sovellu pientaloalueelle, sillä alueen tehokkuusluku on perinteisesti 0,20 ja ajan saatossa sen nostaminen on mahdollistettu 0,25:een. Mielipiteissä esitetään, että rakennusmassa täyttäisi 0,40:n tehokkuudella tontin, joten pientalomiljöön ilme muuttuisi huomattavasti.

Joissain mielipiteissä toivottiin alueen tarkastelua kokonaisuutena ajatellen, mitä tehokkuuslukujen nostot tarkoittaisivat laajemminkin. Mielipiteissä toivottiin viranomaisia ja päättäjiä pohtimaan millaisin reunaehdoin ja ohjeistuksin rakentamistehokkuutta voi ja kannattaa nostaa 0,2:sta 0,4:ään, ilman että se olennaisesti vähentää alueen omaleimaisuutta, historiallista perintöä ja lähiluontoarvoja. Mielipiteissä pidettiin todennäköisenä, että lähialueen muillakin tonteilla tulee vireille samankaltaisia hankkeita.

Eräässä mielipiteessä edellytetään, että autosuojien, kuistien tai muiden taloustilojen lisärakennusoikeudet tulee sisältyä esitetyn tehokkuusluvun mukaiseen rakennusoikeuteen.

Vastine

Alueella on voimassa yleiskaava, johon nyt vireillä oleva kaavamuutos pohjautuu. Yleiskaavassa alueen tehokkuusluvuksi on merkitty enintään $e=0,4$. Esitetyt alustavat suunnitelmat ovat yleiskaavan tavoitteiden mukaisia.

Tavoitteena on, että alue säilyy tulevaisuudessakin pientalovaltaisena alueena. Muutoksen katsotaan olevan alueelle sopiva ratkaisu, ja sen ei katsota olevan ristiriidassa alueen suojelutavoitteiden tai muiden suunnitteluperiaatteiden kanssa. Alueen rakennuskanta on nykyisellään monimuotoista.

Laadittavassa kaavassa annetaan reunaehdot rakentamiselle. Kaavassa ohjataan erityisesti alueen vehreyden säilymistä, rakennusten muotoa ja sijaintia.

Tonteille on laadittu alustavia viitesuunnitelmia, jotka havainnollistavat mahdollisuuksia tonttien rakentamisessa. Tonteille voi rakentaa esimerkiksi 4 kaksikerroksista osittain kytkettyä pientaloa.

Kaavaan on tehty määräys asuinrakennusten aputiloista: Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 20 k-m²/asunto talousrakennusta, autosuojaa tai varastoa varten.

Rakennusten korkeus

Useissa mielipiteissä tuodaan esille, että tuleva rakentaminen on liian korkeaa, ja se vähentää asuntojen päivänvalon määrää, estää iltaauringin pääsyn asuntoihin ja muuttaa ikkunanäkymää merkittävästi.

Yksittäisessä mielipiteessä edellytetään rakennusten korkeuksien rajoittamista. Mielipiteen mukaan pientaloalueille on viime aikoina rakennettu ylikorkeita autosuojia.

Eräässä mielipiteessä toivotaan rakennusten ryhmittelyä siten, että lähimpänä tonttien idänpuoleista rajaa olisi yksikerroksinen autotalli/varastorakennus.

Vastine

Kaksikerroksisten uudisrakennuksien varjostava vaikutus naapuritonteilla on vähäinen.

Kaavamerkinnöin- ja määräyksiin pyritään siihen, että rakentaminen sopii alueen luonteeseen. Rakennusten korkeutta säännellään kerrosluvuin ja enimmäiskorkeusmääräyksiin.

Kaavaratkaisussa ei rajoiteta yksi- ja kaksikerroksisten rakennusten tarkkaa sijoittelua tontin sisällä.

Rakentamisen ohjaus kaavassa

Mielipiteessä esitetään, että rakennusten runkosyvyyttä, rakennusten vähimmäisetäisyyttä tontin rajoista, talotyyppiä, katon muotoa, asuntojen lukumäärää, autopaikkojen sijoittelua ja määrää, rakennusten kerroslukua, julkisivujen ulkonäköä ja rakennusten etäisyyttä toisistaan tulee rajoittaa kaavamääräyksiin.

Vastine

Tonttien käyttötarkoitus säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO), joka sallii enintään kaksiasuntoiset pientalot. Rakennusten sijaintia rajoitetaan osoittamalla kaavakarttaan rakennusalat, jotka ovat neljä metriä kaavatonttien rajoista. Rakennusten runkosyvyyttä ei rajoiteta kaavassa. Rakennusten vähimmäis- ja enimmäismäärästä kaavatontilla määrätään asemakaavassa.

Autopaikkojen määrä määräytyy kaupungin asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti. Autopaikkojen määrä on 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto, jos tontilla on enemmän kuin kaksi asuntoa. Jos asuntoja on enintään kaksi tontilla, autopaikkojen määrä on 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto tilapäistä pysäköintiä varten.

Kaavassa edellytetään kattomuodon olevan harjakatto.

Kaavaan on lisätty määräys rajoittamaan yksikerroksisen rakentamisen syntyä: Enintään 60 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta saa rakentaa yhteen kerrokseen tontilla.

Kaavassa ei ole tarkoituksenmukaista ohjata rakentamista yksityiskohtaisesti esimerkiksi julkisivujen ulkonäön tai niiden yksityiskohtien ja materiaalien osalta.

Rakennukset tulee toteuttaa palomääräysten mukaisesti, ja kaava ei rajoita rakennusten etäisyyksiä toisistaan.

Louhinta ja maalämpökaivot tontilla

Useissa mielipiteissä esitetään, että kellarien rakentaminen aiheuttaa runsaasti louhintaa. Urakoitsijaa edellytetään huolehtimaan naapurikiinteistöjen suojaamisesta, etteivät ne vahingoitu. Viemäriinjaa edellytetään upotettavaksi n. 3,5 – 4 m syvyyteen nykyisestä maantasosta.

Yksittäisessä mielipiteessä tuodaan esille, että tontin alta kulkee Vantaan ja Helsingin välinen jätevesitunneli n. 20 m syvyydessä, ja se tulee huomioida maalämpökaivojen rakentamisessa.

Vastine

Rakennuksiin on mahdollista rakentaa kellari. Mikäli tontilla tehdään louhintatöitä, ne tulee toteuttaa voimassa olevien määräysten mukaisesti siten, että siitä ei aiheudu kohtuutonta haittaa ympäristölle.

Tontin alta kulkee Vantaan ja Helsingin välinen jätevesitunneli, joka ainakin osittain estää maalämmön hyödyntämisen alueella. Tämän johdosta kaavaan on lisätty määräys: Jätevesitunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa poraamista, rakentamista ja louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Liikenteen määrä ja liikenneturvallisuus

Useammassa mielipiteessä tuodaan esille, että Himmelitie on kapea, joten sinne ei mahdu vieraspaikkoja. Mielipiteissä koettiin rakentamisen lisäävän liikenteen määrää, asiointiliikennettä ja vieraspysäköinnin tarvetta. Useammassa mielipiteessä tuodaan esille, että katu kapenee lumivallien vuoksi yhdeksi ajokaistaksi talvisin.

Himmelitien liikenneturvallisuus herättää huolta, sillä tiellä on jo entuudestaan tavanomaista enemmän kevyttä liikennettä lähistöllä sijaitsevien päiväkodin ja koulun takia. Tiellä ei ole jalkakäytävää, ja yksittäisissä mielipiteissä esitetään, että kaavan valmistelussa tulee kiinnittää huomiota lasten ja koululaisten jalankulun turvallisuuteen.

Eräässä mielipiteessä esitetään, että liikenneturvallisuutta tulisi tarkastella sen pohjalta, että myös Himmelitie 7 sekä Himmelitie 1 tonteille on tulossa lisärakentamista.

Vastine

Himmelitien liikennemäärä on alle 100 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja kaavan mahdollistama rakentaminen ei lisää liikennettä merkittävästi Himmelitiellä. Täten kaavaratkaisun mahdollistaman uuden rakentamisen arvioidaan synnyttävän henkilöautoliikennettä alueen katuverkkoon vain vähäisesti.

Kaavaa laatiessa on huomioitu Himmelitien varrella tapahtuva, nykyisten kaavojen mukainen täydennysrakentaminen.

Katualueen leveys mitattuna tonttien rajoista on noin 10 metriä, ja se mahdollistaa tulevaisuudessa jalkakäytävän toteuttamisen Himmelitielle. Jalkakäytävän toteuttamista voidaan tarkastella, jos tonttitehokkuutta nostetaan myös muilla Himmelitien tonteilla.

Vieras pysäköinti kadulle

Useissa mielipiteissä esitetään, ettei asukkaiden tai heidän vieraidensa autoille ole tilaa Himmelitiellä. Mielipiteissä esitetään, että mikäli autopaikkoja aletaan osoittaa kadun varteen, ajoväylästä tulee ahdas, liikenteen sujuvuus muuttuu tulevaisuudessa mahdottomaksi ja etenkin huoltoliikenne ja talvikunnossapito hankaloituvat.

Vastine

Uudisrakennusten autopaikat tulee sijoittaa tonteille, eivätkä ne siten kuormita kadunvarsipysäköintiä. Tonteille rakennettava autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin asuintonttien autopaikkojen laskentaohjeisiin.

Kadunvarsipysäköinti on sallittua Himmelitien molemmin puolin. Kadunvarsipysäköintiä voidaan osoittaa kadulle, joka on vähintään 5,6 m leveä. Kunnossapidon tai esimerkiksi hälytysajoneuvojen kanssa ei pitäisi olla ongelmia.

Hulevedet ja lumen varastointi

Joidenkin mielipiteiden mukaan hulevesien viivytykseen ja sadevesien imeytykseen tontilla ei ole tilaa, jos esitetyn kaltainen rakentaminen toteutuu.

Yksittäisissä mielipiteissä tuotiin esille, että rakentaminen ei jätä tontille tilaa lumen auraukseen ja varastointiin tontilla, ja esitetään että lumien sulamisvedet valuisivat naapuritontin puolelle.

Eräässä mielipiteessä edellytettiin, että tonttien itäisellä rajalla sijaitsevan avo-ojan kyvystä imeä hulevesiä on huolehdittava sekä rakentamisen aikana että sen jälkeen. Mielipiteessä edellytetään hulevesien imeyttämisen huomioon ottamista tontilla imeytysalueen, pintamateriaalien sekä tontin maanpinnan korkojen muutosten osalta.

Vastine

Tontin lumet tulee käsitellä tontilla, ja sulamisvedet sekä hulevedet tulee johtaa pois tontilta hallitusti Helsingin kaupungin hulevesiohjelman prioriteettijärjestyksen mukaisesti. Asemakaavassa määrätään, että tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Hulevesijärjestelyt ja tonttien rajojen korkeuserojen huomioiminen ratkaistaan yksityiskohtaisemmin jatkosuunnittelussa.

Tontin kasvillisuus

Eräässä mielipiteessä koetaan tontin vihreyden katoavan, jos tonttimaa rakennetaan täyteen.

Kahdessa mielipiteessä edellytetään, että kadunvarteen jätetään puilla ja pensailta istutettava vyöhyke, jolle ei rakenneta.

Eräässä mielipiteessä toivotaan, että kaavaan merkitään tontin reunoille istutuskaista ja määräys, että tonteille on istutettava puita ja pensaita.

Yksittäisessä mielipiteessä tuodaan esille tonttien itäpuolella sijaitseva pensasaita. Mielipiteessä tiedustellaan, miten aidan hoito varmistetaan, jos uusi naapuri ei anna lupaa aidan hoitamiseen naapurin tontilta.

Vastine

Kaavassa on otettu huomioon alueen vehreä luonne useilla merkinnöillä ja määräyksillä. Tontille on merkitty asemakaavaan neljän metrin levyinen puin ja pensain istutettava alue Himmelitien varteen, ja tontit on rajattava istutuksin muiltakin reunoiltaan.

Kaavassa määrätään, että tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa. Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Tontin rajoilla olevan kasvillisuuden hoitoa ei määrätä tässä asemakaavassa.

Lasitusten turvallisuus linnuille

Yksittäisessä mielipiteessä edellytetään, että lasitusten turvallisuus linnuille tulee huomioida myös pientalorakentamisessa, ja viitataan Helsingin LUMO-toimintaohjelman toimenpiteisiin: "Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen kaikessa kaupungin toiminnassa" sekä "Vähemmän lintujen törmäysriskejä rakenteisiin neuvonnalla, ohjauksella ja esimerkkien avulla".

Vastine

Kaavamuutoksessa ei määritellä uusien rakennusten ikkunoiden tai lasitettujen parvekkeiden kokoa eikä sijaintia. Rakennusvalvontapalvelut ottaa kantaa julkisivuihin rakennuslupavaiheessa ohjaamalla jatkosuunnittelua.

Mielipiteiden huomioiminen kaavoitustyössä

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavassa on määrätty:

- rakennusten enimmäiskorkeudesta siten, että talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 3,5 m, 1-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 5 m ja 2-kerroksisen 8 m
- asuntojen lukumäärästä, autopaikkojen sijoittelusta ja määrästä sekä rakennusten kerrosluvusta
- tonttien alla kulkevan jätevesitunnelin huomioon ottamisesta rakentamisen aikana
- hulevesien pidättämisestä tontilla sekä hallitusta johdattamisesta pois tontilta
- tontin istutuksista siten, että alueen vehreä luonne säilyy.

Kirjallisia mielipiteitä saapui yhteensä 16 kpl.
