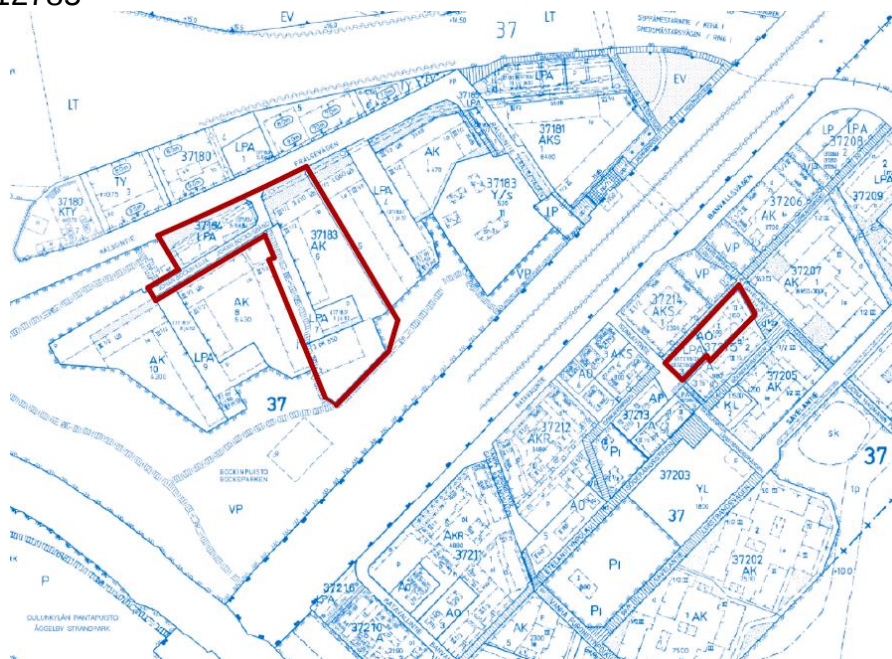


Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Vuorovaikutusraportti

Pukinmäki, Rälssintien ja Isonkaivontien alueet asemakaavan muutos

Päivätty 16.1.2023
Diaarinumero HEL 2018-003102
Hankenumero 5904_1
Asemakaavakartta nro 12785



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

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, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Liite

Asukastilaisuuden 19.5.2018 muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tonttien haltijoiden ja omistajien aloitteesta
- Asuntojen suunnittelusta Pukinmäen juna-aseman eteläpuolelle on tiedotettu vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 7.5.–28.5.2018, asukastilaisuus 19.5.2018 Malmitalon yhteydessä Ala-Malmin puistossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja KoillisHelsingin Lähtietö -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 kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta talvella 2022–23
- 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 arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 7.5.–28.5.2018

Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Bockinpuiston arvoihin ja sinne suunniteltuun rakentamiseen, junaliikenteen ympäristöhäiriöiltä suojautumiseen, vesihuollon järjestelyihin sekä joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteyksiin.

Kaupunginmuseo katsoo, että täydennysrakentamisen ulottaminen Bockinpuistoon ei ole puistoympäristön kannalta suotavaa. Rakentaminen kaventaisi Bockinpuistoa, joka muodostettiin puistoksi Pukinmäen kartanoympäristöön kuuluneesta pellosta asemakaavan 1986 valmistamisen jälkeen, samalla kun läheiset asuinkerrostalot Johan Bockin kujan ja Rälssintien varrella rakennettiin 1989–1991. Alue rakennettiin 1980-luvun alussa järjestetyn arkkitehtikilpailun tuloksena. Asuinkerrostalojen pihat rakennettiin puistoon avautuvina. Pukinmäen kartano pihapiireineen on suojeltu asemakaavassa vuodelta 1999. Vaikka Pukinmäen kartanolla onkin enää vaatimaton rooli kaupunkirakenteessa verrattuna sen kukoistuksen aikaan, tulee sen rooli yhä huomioida. Kartanoympäristön muutokseen ovat vaikuttaneet erityisesti junaradan rakentaminen ja lähihistoriassa 1990-luvulla valmistuneet asuintalot. Nyt esitetty täydennysrakentaminen jatkaisi osaltaan kartanoympäristön ja nykyisen viheralueen kaventamista.

Radan toisella puolella, Isonkaivontien alueella täydennysrakentamista suunnitellaan pientalotonteilla ja niitä ympäröivillä puisto- ja katualueilla. Museolla ei ole tähän huomautettavaa.

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyyteen on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat laadittavien tarpeellisten selvitysten pohjalta.

Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää johtosiirtojen ja mahdollisen uuden vesihuollon tarve ja kustannukset sekä huomioida riittävät tilavauudet vesihuollon putkille ja laitteille.

Lähibussin linjan pisto Isonkaivontiellä ja kevyen liikenteen kytkennät rakennettavaan polkupyöräbaanaan tulee ottaa huomioon.

Pukinmäen aseman kupeessa sijaitsevan Savelan asutuksen tiivistäminen tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 tavoitteita erinomaisesti. Alueet sijoittuvat joukkoliikenteen solmukohtaan, jossa myös kevyen liikenteen toimintaedellytykset ovat baanan valmistumisen myötä hyvät.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon asemakaavamerkinnoissa ja määräyksissä.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla ei ole lausuttavaa

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Bockinpuiston viereen suunniteltu täydennysrakentaminen koskee rakentamatta jäänyttä tonttia, jolla on voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala päiväkotia varten. Tarpeettomaksi nähdyn päiväkodin kohdalle on suunniteltu asuinkerrostalotäydennysrakentamista.

Suunnittelualuetta on pienennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä alkuperäisestä laajasta rajauksesta. Kaavamuutosalue on määritelty riittävän etäälle Pukinmäen kartanon alueen yhteydessä olevista kulttuuriarvoista: Tykkipatteri 76, Sonaby malm Bocksbacka (Pukinmäki) ja asemakaavalla suojeltu kartanoympäristö.

Bockinpuisto ja Rälssintie ovat Kartano- ja tilakeskusten kulttuuriympäristöä. Tätä aluetta muutetaan puiston kulma-alueella teknisluonteisesti vähäisesti tontiksi, jotta kaavaratkaisu voidaan toteuttaa kokonaisuutena kaupunkikuvalliset ominaisuudet, näkymät, toiminnallisuus ja suojeluarvot huomioiden. Tämä muutos ei ole merkittävä Bockinpuiston kokonaisuudelle ja tilallisuudelle, eikä Pukinmäen kartanon pihapiiriin roolille. Muilta osin kaavamuutos koskee nykyisiä asuinrakennus- ja pysäköintitontteja. Puistoreitistö ja alueelliset kulkuyhteydet säilyvät. Uudisrakennukset eivät sulje olemassa olevien asuinrakennusten pihojen avautumista puistoon. Asemakaavassa määrätään, että liittyminen puistoon tulee toteuttaa saumattomasti. Kaavamuutoksessa rakennusalat on sijoitettu nykyisten rakennusalojen reunaan sopeutuen siten, että alueella tyypilliset pitkät näkymät säilyvät.

Kaavaa laadittaessa on tunnistettu kaava-alueen sijoittuminen pääradan melualueelle ja se, että junaliikenteestä aiheutuu maa- ja kallioperään värähtelyä, joka voi olla havaittavissa radan läheisyyteen sijoituvissa rakennuksissa runkoääninä tai värähtäminä. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu liikennemeluselvitykset, joissa on otettu huomioon myös raideliikenteestä aiheutuvat enimmäisäänitasot. Kaava-alueelle kohdistuvaa värähtelyä on arvioitu aiemmin Pukinmäen eteläosassa alueen kaavoitusta ja maankäytön suunnittelua varten tehdyn mittaus selvityksen perusteella ja kaavavaiheessa radan länsipuolelle on tehty täydentäviä tarkasteluja. Selvitysten perusteella kaavassa on annettu

monipuoliset ja riittävät määräykset, joilla luodaan edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle ympäristömelun, runkomelun ja tärinän osalta.

Rälssintien eteläpuolella sijaitsevat käytössä olevat yleiset vesihuoltolinjat on huomioitu kaavassa johtokujamerkinnällä. Lisäksi kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita tai istuttaa puita tai pensaita. Asemakaavamuutos ei aiheuta johtosiirtotarpeita. Rälssintien eteläpuoleiselle alueelle muodostettaville uusille tonteille on tunnistettu uuden vesihuollon tarve. Kyseiset tontit vastaavat vesihuollon rakentamisesta yleisten vesihuoltolinjojen liitospisteeseen yksityisesti, sillä tontit eivät rajaudu yleiseen katualueeseen.

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia Isonkaivontien liikennejärjestelyihin eikä vaikeuta Lähibussin liikennöintiä. Jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteydet uudelle Pohjoisbaanalle suunnitellaan baanatan tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kartano- ja puistomiljöön huomioimiseen ja sinne suunnitellun rakentamisen haitallisiin vaikutuksiin, nykyisten asukkaiden olosuhteiden liialliseen muuttumiseen, rakentamisen ympäristöstään poikkeavaan korkeuteen ja määrään, asuntojen hallintamuotoon, asemakaavojen sisältövaatimuksiin, kadunvarsipysäköintiin ja Isonkaivontien varren suunnittelukysymyksiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä tarkentamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa esitettyjä suunnitteluvaihtoehtoja. Rakennusmassoittelua on kehitetty kulttuurimaiseman kaupunkikuvan, reitistön, näkymien sekä valaistus- ja ympäristöolosuhteiden parantamiseksi. Liikenteen tarvitsemat tilavaraukset on tarkistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Kartano- ja puistomiljöön huomioiminen

Rälssintien varrella kartanomiljöön ja siihen liittyvän puistokokonaisuuden arvojen riittävään huomioimiseen, sekä Puistomaisen maiseman ja reitistön avoimeen luonteeseen ja virkistysmahdollisuuksien säilymiseen toivottiin parannusta. Asuintonttien ja puistojen saumattomaan liittymiseen toisiinsa pidettiin alueelle ominaisena ja tavoitteellisena periaatteena. Puiden säilymistä toivottiin. Alueen kävely-yhteyksien toivottiin säilyvän ja kävely-/oleskeluympäristön turvallisuus ja viihtyisyys näkemäalueineen toivottiin huomioitavan, myös rakennusaikana.

Vastine

Viitataan viranomaisten kannanottojen vastineisiin

Kaavaratkaisuksi Rälssintien varren ja Bockinpuiston alueella on valittu ja kehitetty ratkaisu, joka ottaa huomioon kulttuuri- ja puistoarvot. Avoin maisematila täydentyy pistemäisillä rakennuksilla, jotka liitetään saumattomasti osaksi ympäristön maisemaa ja reitistöä. Asuinalueen yhtenäinen korttelipihateema säilyy. Ympäristöään korkeammat rakennukset tuovat uuden kerroksen asemanseudun rakentumiseen ja kaupungistumiseen.

Puistoa muutetaan kulma-alueella vain vähäisesti tontiksi, jotta kaavaratkaisu voidaan toteuttaa kokonaisuutena kaupunkikuvalliset ominaisuudet, näkymät, toiminnallisuus ja suojeluarvot huomioiden. Asemakaavassa määrätään, että liittyminen puistoon tulee toteuttaa saumattomasti. Puiston puustoalueet säilyvät suurimmilta osin entisellään ja myös kävely-yhteydet säilyvät.

Nykyisten asukkaiden olosuhteiden liiallinen muuttuminen

Nykyisten asukkaiden maiseman muuttumisen, liian tiiviin rakentamisen, varjostuksen ja melun lisääntymisen pelättiin laskevan asumisen laatua ja yksityisyyttä sekä vaikuttavan nykyisten rakennusten arvoon. Rakennusaika nähtiin taloudellisena riskinä nykyisten rakennusten kunolle esim. sortumien tai vajoamisten vaikutuksesta.

Vastine

Kaavaratkaisussa uudisrakentamisen alueet on sijoitettu olemassa olevat rakennukset huomioiden riittävän etäälle ja riittävän limittäin. Naapurirakennusten arvoa ei ole arvioitu, mutta uudisrakentaminen kohen-taa ja uudistaa alueen ilmettä. Työmaajärjestelyt ja naapurirakennusten rakenteiden tarvittava huomioiminen ratkaistaan rakennuslupavai-heessa suunnitteluratkaisun mukaan.

Rakentamisen määrä ja asunnot

Rakennusmassoitteluksi esitettiin riittävästi nykyiseen rakennuskantaan sopivaa ratkaisua erityisesti valittavan kerrosluvun osalta. Alue näh-dään lapsiystävällisenä ja turvallisena, joten riittävän kokoisille perhe-asunnoille alueelle sopivin tasapainoisin hallintamuodoin nähtiin tar-vetta.

Vastine

Rakennusmassoittelu on suunniteltu toteuttamiskelpoiseksi nykyai-kaiseksi asuinkerrostaloratkaisuksi, jonka maisemalliseen laatuun on kaavatyön alusta lähtien kiinnitetty valmistelussa huomiota. Asemakaa-vassa on määräyksiä perheasunnoista ja niiden ominaisuuksista.

Asemakaavojen sisältövaatimukset

Pyydettiin huomiomaan maankäyttö- ja rakennuslakiin merkityt kaavojen sisältövaatimukset. Tärkeäksi nostettiin mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen, viihtyisään ja tasapainoiseen elinympäristöön nykyistä rakennuskantaa ja asukkaita kunnioittavalla tavalla.

Vastine

Kaavaratkaisu on tehty lain ja kaupungin ohjeiden mukaan hyvään, kestävään ja kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen maankäyttöratkaisuun pyrkien.

Kadunvarsipysäköinti

Toivottiin kadunvarsipysäköintimahdollisuuksien säilyttämistä.

Vastine

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kadunvarsipysäköinnin järjestelyihin, vaikka muutokset tonttiliittymien ja jätehuollon järjestämiseksi ovat mahdollisia.

Isonkaivontien varren suunnittelukysymykset

Toivottiin, että Isonkaivontien varrelle suunniteltavassa kerrostalohankkeessa hyödynnetään olemassa olevaa autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja huoltoajo sallittaisiin edelleen Isonkaivonpolun kautta, jotta rivitalon pihamiljöö pysyisi rauhallisempuna. Toivottiin istutusaluetta tulevan kerrostalon ja olemassa olevan rivitalon väliin. Ideoitiin Isonkaivontien loppupään muuttamista asuintontiksi.

Vastine

Kaavaratkaisussa esitetty nykyisen pysäköintialueen hyödyntäminen on mielipiteissä esitetyn mukainen. Samoin istutusalue tulevan kerrostalon ja olemassa olevan rivitalon välillä. Tonttien ja katualueiden kokoa ei muuteta.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 19.5.2018

Malmitalon yhteydessä Ala-Malmin puistossa järjestettyyn esittely- ja keskusteluiltaan osallistui n. 20 henkilöä. Tilaisuudessa esiteltiin kaavahankkeen taustoja, tavoitteita ja lähtökohtia. Tapahtumassa keskusteltiin erityisesti asemakaavan valmistelusta. Keskusteluun osallistui suunnittelualueen ja naapuruston osallisia ja kuntalaisia.

Rälssintien alueella keskusteltiin erityisesti esitetyistä rakentamisvaihtoehtoista ja liikennejärjestelyistä.

Isonkaivontien alueella keskusteltiin tulevan rakentamisen määrästä ja kerrosluvuista, naapuruston huomioinnista ja liikennejärjestelyistä.

19.5.2018

Kaupunkiympäristön toimiala

Esittely- ja keskustelutilaisuus Pukinmäki, Rälssintien ja Isonkaivontien alueet, asemakaavan muutos -hankkeesta**asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma -vaihe****Aika** 19.5.2018 klo 11.00 – 15.00**Paikka** Ala-Malmin puisto

Noin 20 kiinnostunutta osallistujaa

Helsingin kaupungilta:

Osallistujat Joakim Kettunen, arkkitehti
Antti Varkemaa, Yksikön päällikkö
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija**Tilaisuuden kulku**

Tilaisuudessa esiteltiin kaavahankkeen taustoja, tavoitteita ja lähtökohtia. Tarkoituksena oli keskustella erityisesti asemakaavan valmistelusta. Asemakaava määrittää mm. mihin aluetta käytetään ja mihin rakennukset sijoittuvat. Asemakaavan pohjalta laaditaan yksityiskohtaisen rakennuslupakuvat. Keskusteluun osallistui suunnittelualueen ja naapuruston osallisia ja kuntalaisia.

Keskusteltiin seuraavista aiheista

19.5.2018

Kaupunkiympäristön toimiala

Rälssintien alueet

Tulevien rakennusten etäisyys olemassa oleviin rakennuksiin ja räystäskorko aiheutti eniten huolta asukkaissa.

Täydennysrakentamisessa olisi pyrittävä nykyisen rakennuskannan mukaiseen kerroslukuun, jotta uudisrakentaminen ei poikkeaa liiaksi nykytilanteesta.

Pistetaloratkaisua pidettiin yleisesti parhaana esitetyistä kolmesta vaihtoehdosta.

Pukinmäen kartanon ja Vantaanjoen välisen puiston viihtyisän ja avoimen kulttuurimaiseman toivottiin säilyvän.

Todettiin hyväksi lähtökohdaksi, ettei Pukinmäen kartanon alueelle uloteta suunnittelualueita.

Tiedusteltiin suunnitellun täydennysrakentamisen hallintamuotoja.

Toivottiin Rälssintie 5 tontin piha-alueiden parempaa hoitoa.

Keskusteltiin olemassa olevien rakennusten korottamisen mahdollisuuksista.

Maaperän arveltiin olevan huonoa suunnittelualueella ja varsinkin suunniteltujen rakennusten kohdalla.

Kuka vastaa, jos pohjarakentamisesta ja rakennushankkeesta aiheutuu nykyiselle rakennuksille vaurioita.

Rälssintie 5 ja Johan Bockin kuja 6 väliin suunniteltujen autopaikkojen määrää pidettiin liian suurena ja oltiin huolestuneita rakennusten välisellä autopaikkojen korttelialueella ja tontilla sijaitsevien autopaikkojen turvallisuudesta.

Ideoitiin autopaikkojen järjestämistä pääasiassa Johan Bockin kuja 1:lle Autopaikkojen korttelialueelle ja Johan Bockin kujan katualueelle eikä asemakaavaan rakennusten väleihin merkityille autopaikkojen korttelialueille (LPA).

Johan Bockin kujalle toivottiin liikennemerkkiä osoittamaan, että tie päättyy tai jotain muuta vastaavaa järjestelyä vähentämään vahingossa kadulle ajavien autojen määrää.

Johan Bockin kuja 10:n asukkaat eivät ole saaneet OAS vaiheen tietoa kaavoituksesta vaikka hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatekirje (18.4.2018) on toimitettu Asunto Oy Johan Bockin kuja 10 isännöitsijälle, jonka tulee toimittaa tieto kaavoituksesta asukkaille, osakkaille ja kiinteistössä toimiville yrityksille.

19.5.2018

Kaupunkiympäristön toimiala

Isonkaivontien alueet

Toivottiin, ettei täydennysrakentamisessa ylitetä Savelan alueella käytettyä enintään neljän kerroksen korkeutta.

Toivottiin suunnittelun etenevän yhteistyötä naapuruston kanssa.

Keskusteltiin pientalotonttien täydennysrakentamisesta.

Keskusteltiin suunnittelualueella Savelanpolun varrella olevan puiston käyttökelpoisuudesta virkistyskäyttöön ja ideoitiin mahdollista täydennysrakentamista nykyiseen puistoon aseman sisäänkäynnin äärelle.

Ideoitiin katualueiden muuttamista tonttimaaksi.

Useissa kommenteissa esitettiin huoli liikenteen turvattomuudesta Pukinmäen asemalle johtava Savelanpolun ja Ratavallintien katualueen risteämisalueella.

Keskusteltiin Isonkaivontien kääntöpaikan kohdalta alkavan isonkaivonpolun tarpeellisuudesta polkupyöräilyyn ja kävelyyn.

Päivittäistavarakaupan edustan liikennejärjestelyt ovat sekavat.

Keskusteltiin pysäköinnin yhteisjärjestelyistä, jotta säilytettäisiin ja kehitettäisiin alueen vehreää miljöötä.

Pysäköintikäytännöt ovat Savelan alueella osittain sekavia.

Toivottiin korttelia 37213 sivuavan puiston säilymistä puistona Eteläniitynpolun pohjoispuolella, koska puisto voi olla julkisessa käytössä esim. lapsiperheille viereisen leikkipuiston ollessa varattuna.