

Vuorovaikutusraportti

Länsi-Pakilan pientaloalue 2023, asemakaavan muutos

Päivätty 20.8.2024
Diaarinumero HEL 2023-002522
Hankenumero 6244_2
Asemakaavakartta nro 12916

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 sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tontin omistajien hakemuksesta.



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 2.–23.5.2023, asukastilaisuus verkossa 11.5.2023.
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset-lehdessä. Kirjettä ei osoiteta suunnittelualan ulkopuolisille maanomistajille suuren määrän takia.
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus 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 2024–2025
- 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 2.–23.5.2023

Yhteenveto viranomaisen kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui yleisten vesihuoltolinjojen huomioimiseen maankäytön suunnittelussa, jossa tulee varmistaa riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille sekä selvittää mahdollisten johtosiirtojen ja johtokuja-aluevarausten tarve. Lisäksi muistutetaan 1.11.2022 voimaan astuneista jätehuoltomääräyksistä sekä jätehuollon käytännön järjestämiseen liittyvä seikka, jossa erilliskierrätysveloitteet ovat laajentuneet koskemaan myös pientaloalueita.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että johtokujamerkinnot on esitetty kaavakartalla. Biojätekeräyksen järjestämisen mahdollistamiseksi ei ole laadittu erillistä kaavamääräystä vaan riittävien ja tarkoituksenmukaisten jäte- ja biojätekeräimien yksityiskohdainen suunnittelu on mahdollista tehdä rakennuslupavaiheessa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavamuutoksen suunnitteluperiaatteiden ja yleiskaavan mukaisuuteen, kaavamuutosalueen rajaukseen, pientaloalueen omaleimaisuuden säilymiseen, tehokkuuden nostamiseen, pihojen vehreyteen, olevan kasvillisuuden ja eläimistön muuttumiseen, liikenteen, pysäköinnin ja lumitilojen järjestämiseen sekä lämmitysratkaisuihin, palveluihin ja rakennussuojeluun. Mielipiteissä kiinnitettiin huomioita kaavamuutoksen käyttötarkoituserkintään, päällekkäisten asuntojen mahdollistamiseen ja asuntomäärään, kerroslukuun, kerros- ja rakennuskorkeuteen, rakennusalaan ja rakentamisen etäisyyteen rajoista, istutettavan alueen osan laajuuteen, kaavamuutoksen sosiaaliin ja taloudellisiin vaikutuksiin sekä vaikutuksiin elinoloihin. Lisäksi kommentoitiin kaavamuutokseen osallistumista sekä vuorovaikutusta. Osa mielipiteistä kohdistui asemakaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä kaavan tavoitteiden salimissa rajoissa. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen tehostuminen alueen ominaispiirteet huomioiden kaavamuutosta hakeneiden kiinteistönomistajien toiveiden ja yleiskaavan sekä suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukaisesti.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 65 kpl, joista yksi oli merkattu salassa pidettäväksi.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Suunnitteluperiaatteiden ja yleiskaavan mukaisuus

Useassa mielipiteessä esitettiin, että kaavamuuotoshanke poikkeaa merkittävästi Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteiden hengestä ja linjauksista. Kaksikerroksista kerrostalorakentamista, suunnitteluperiaatteissa esitettyjä aluerajauksia, kaksikerroksisiin suunnitteluratkaisuihin ohjaavaa tavoitetta ja tontin reunaan esitettävien istutettavien alueiden mitoitusta pidettiin suunnitteluperiaatteiden vastaisina.

Yhdessä mielipiteessä esitettiin, että kaavamuutos on yleiskaavan periaatteiden vastainen koska kaavamuutos mielletään ”postimerkkikaavaksi” eli vain osaa aluetta koskevaksi kaavaksi. Mielipiteessä viitattiin erääseen kaupungin hallituksen lausuntoon, jossa esitetään, että yleiskaavan mitoitusta (tehokkuutta) tulee käsitellä ”suurempina korttelikonaisuuksina, ei yhden ruudun tai tontin tasolla”.

Vastine

Vireillä oleva 27 tontin asemakaavamuutos on lautakunnan hyväksymien Länsi-Pakilan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden mukainen. Kaavaratkaisussa on huomioitu, että suunnitteluperiaatteet linjaavat alueen tonttien täydennysrakentamisen tavoitteista, mahdollisuuksista ja rajoituksista. Kaavamuutoksessa huomioidaan suunnitteluperiaatteiden pientaloalueen ja Pakilantien vaikutusalueen rajaukset tarkoituksen mukaisella tavalla. Suunnitteluperiaatteiden selostuksessa on linjattu kaksikerroksisuuden tavoitteesta, tonttimaata säästävistä suunnitteluratkaisuihin, päällekkäisten asuntojen tutkimisesta pientalossa ja vehreää alueen omaleimaisuutta tukevien istutusalueiden säilymisestä tontin kadunpuoleisella rajalla. Asemakaavamuutosalue säilyy mittakaavaltaan alueelle luontaisena. Suunnitteluperiaatteiden tavoite on alueen asuntomäärän kasvattaminen ja asemakaavamuutos mahdollistaa tavoitteen toteutumisen. Suunnitteluperiaatteet tarkentavat yleiskaavan tavoitetta ja linjauksia alueen kehittämisestä, ja ratkaisu on myös yleiskaavan mukainen

Yleiskaavan vastaisuudesta huomautetussa mielipiteessä viitattiin kaupungin hallituksen antamaan lausuntoon, jossa esitetään vastineita Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyistä valituksista. Valitukset koskivat Helsingin yleiskaavaa ja olivat vuodelta 2017. Mielipiteen esittäjän huomioima lausunnon kohta koskee Laajasalo-Jollas valituksen vastinetta, jossa esitetään Yleiskaavan A3-merkinnän tulkintaa erityisesti mitoituksen osalta. Asia ei koske valmisteltavaa Länsi-Pakilan pientaloalue 2023 asemakaavamuutosta eikä muutenkaan laadittavien asemakaavamuutosten rajausten kokoa. Helsingissä on edelleenkin mahdollista laatia erikokoisia asemakaava-

muutoksia aina yhden tontin alueesta usean tontin aluekokonaisuuksiin. Kaavamuutosten koko ja rajaus tarkastellaan tarkoituksenmukisuuden näkökulmasta. Nyt vireillä oleva 27 tontin asemakaavamuutos valmistellaan asemakaavamuutoksen hakijoiden hakemusten johdosta.

Kaavamuutosalueen rajaus

Muutamassa mielipiteessä kritisoitiin sitä, että kaavamuutos on mahdollistettu koskemaan vain suunnitteluperiaatteissa rajattua pientaloaluetta. Mielipiteen esittäjien mielestä Tuusulanväylän ja Kehä I:n viereiset tontit tulisi ottaa kaavamuutokseen mukaan, koska ne kuuluvat Länsi-Pakilaan. Länsi-Pakilan kaavamuutos pitäisi laatia koko alueelle, jottei kaavamuutosprosessi asettaisi Pakilan tontteja eriarvoiseen asemaan toistensa nähden. Esitetty kaavahanke nähdään olevan vastoin alueen maanomistajien tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua.

Eräässä mielipiteessä esitettiin kritiikkiä siitä, että alueen asemakaavamuutokset tehdään tonteittain eri aikaisesti. Tämän nähdään hämärtävän koko alueelle tapahtuvaa yleisilmeen muutosta.

Vastine

Länsi-Pakilassa vireillä oleva kaavamuutos ”Länsi-Pakilan pientaloalue 2023” pohjautuu Länsi-Pakilan alueelle hyväksytyihin (Kylk 24.5.2022) suunnitteluperiaatteisiin.

Periaatteissa esitetään Pakilan alueelle erilaisia rakentamisalueita, joilla on myös kehittämisen käynnistymisen suhteen aikataulullisia rajoitteita. Suunnitteluperiaatteissa kaupunkibulevardin kehittämisalueelle merkittyjen korttelialueiden asemakaavojen muuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun Tuusulanväylän muuttamisesta kaduksi on päätös ja väylä on mahdollista muuttaa bulevardiksi. Suunnitteluperiaatteiden linjauksiin sisältyy Länsi-Pakilan alueiden erilaiset kehittämistavoitteet, -tavat ja aikataulut.

Suunnitteluperiaatteissa linjataan, että asemakaavamuutokset tehdään tontinomistajien tai taloyhtiöiden toiveesta ja tarpeesta. Kaavojen muuttaminen edellyttää tontinomistajan kaavamuutoshakemusta. Nyt vireillä oleva asemakaavamuutos, johon sisältyy 27 tonttia, on Länsi-Pakilassa ensimmäinen yleiskaavan pientaloaluetta (A4) koskeva laajempi kaavamuutos. Useamman tontin kaavamuutoksia on tarkoitus tehdä jatkossakin, kunhan kaavamuutokseen ilmoittautuu tarpeeksi hakijoita mukaan. Asemakaavoituksen resurssit eivät riitä yksittäisten pientalotonttien kaavamuutoksiin.

Suunnitteluperiaatteilla turvataan, että alueella eri osissa ja eriaikaisesti valmisteltavat asemakaavamuutokset tehdään samojen periaatteiden ja linjauksien mukaisesti. Kaavamuutoksien vaikutuksia kaupunkikuvaan on tarkasteltu suunnitteluperiaatetasolla.

Pientaloalueen omaleimaisuuden säilyminen

Alueen muutos- ja kehittämistavoitteet saivat kritiikkiä, koska muutoksen nähtiin vähentävän alueen idylliä ja omaleimaisuutta. Mielipiteen esittäjien näkemyksen mukaan Pohjois-Helsingin alueet, Pakila-Paloheinä ja Torpparinmäki tulisi säilyttää kaupungin tehostamistavoitteiden ulkopuolella.

Eräissä mielipiteissä korostettiin alueen vanhan rakennuskannan säilyttämistä ja olevan runsaan pihakasvillisuuden luonnetta. Alueen väljästi rakennetut rintamamiestontit nähtiin alueen omaleimaisuuden luojina. Muutoksissa tulee huomioida ja säilyttää Länsi-Pakilan pientalovaltainen ja puutarhamainen ominaisilme.

Vastine

Kaupungin kasvu koskettaa kaikkia kaupungin alueita jollain tavoin. Kaupungin uusille asukkaille tarvitaan asuntoja koko kaupungin alueelta.

Asemakaavamuutoksessa yhteensovitetään tavoite tonttien tehostamisesta ja alueen ominaispiireiden huomioimisesta.

Alueen luontainen aluerakenne pitkine katunäkyminen ja pitkine kortteleineen tulee säilymään kaavamuutoksesta huolimatta. Tonteille mahdollistettava tehokkaampi rakentaminen voi toteutua olevien rakennusten lisäosina ja laajennuksina, rakennusten korotuksina ja täysin uusina rakennuksina. Nykyinen Länsi-Pakilan rakennuskanta on historiallisesti kerroksellista ja monimuotoista. Tontit tulevat rakentumaan tiiviimmin ja rakentaminen tulee olemaan jatkossa pääosin kaksikerroksista. Alue tulee säilymään olemassa olevan pientaloalueen mittakaavan mukaisena jatkossakin. Asemakaavan mahdollistama 27 tontin tehostaminen ei vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan merkittävästi.

Oleva kasvillisuus ja vehreys tulee säilymään tontin kadunpuoleisissa osissa ja lisäksi edellytetään, että tonteilla tulee olla puita. Suunnittelualueen kulttuurihistoriallisesti arvokkain rakennuskanta säilyy asemakaavallisen suojelun kautta. Suovatie kaupunkikuvallinen eheys säilyy kaavaratkaisun myötä.

Tehokkuuden nostaminen

Useassa mielipiteessä esitettiin vastustus alueen pientalotonttien tehokkuuden nostamisesta. Joissain mielipiteissä erityisesti vastustettiin tontille 34163/18 esitettyä tehokkuuden nostoa $e = 0,5$:een. Tämän tontin tehostaminen nähdään epätasapuolisena ja kaavoituksen arvaamattomuutena.

Vastine

Tonttien tehostaminen on suunnitteluperiaatteiden ja yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Suunnitteluperiaatteet esittävät Länsi-Pakilan alueelle eri tehokkuuksilla rakentuvia alueita. Kaavamuutoksen 26 tonttia sisältyy aluerajaukseen, jossa tehostamista voi tutkia tehokkuudella 0,4:n ja yksi kaavamuutosalueen tontti sisältyy rajaukseen, joka on Pakilantien vaikutusalue, ja jossa tehokkuus voi olla $e = 0,5$.

Pihojen vehreys, olevan kasvillisuuden ja elämistön muuttuminen

Mielipiteessä pelkona esitettiin, etteivät tehostuvat pihat mahdollista vehreyttä vaan tontit rakennetaan laidasta laitaan ja muu piha-alue kivetään. Huolena oli, ettei uudisrakennetuille pihaille mahdu puita. Huoli esitettiin myös hiilinielujen säilymisestä.

Parissa mielipiteessä huolena oli alueelle tyypillisen elämistön väheneminen, ja vaatimus ettei asemakaavamuutos saa huonontaa lintujen elinoloja ja lisäksi rakennuksiin toivottiin kolopesijöille pesäpaikkoja.

Vastine

Kaavamuutoksessa edellytetään, että rakennukset ovat pääosin kaksikerroksisia, jotta tonttista säästyisi tilaa myös tarvittaville pihatoiminoille ja vehreydelle. Kaavassa määrätään tontin istutettavasta alueen osasta sekä tontille edellytetään puiden säilyttämistä tai istuttamista. Kaavamääräyksen varmistetaan, että alueella säilyy puita ja vehreyttä täydennysrakentamisesta huolimatta. Rakennuslupavaiheessa rakennusjärjestys ohjaa mm. pihan pintojen läpäisevyydestä.

Asemakaavamuutoksen ei nähdä vaarantavan alueella jo esiintyvien eläinten elinolosuhteita. Alueen täydennysrakentaminen tulee olemaan alueelle tyypillistä pientalomittakaavan rakentamista. Rakennuslupavaiheessa rakennussuunnittelua voidaan ohjata lintuystävällisen rakennustavan mukaisesti. Pesäkolojen mahdollinen lisääminen rakennuksiin on omistajan toimivaltaan kuuluva asia.

Hiilinielun muutosta voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksen välillä on vaikea verrata. Voimassa olevat kaavat eivät esimerkiksi määrää puiden istuttamisesta tontille, kun taas kaavamuutoksessa näin tehdään.

Liikenteen, pysäköinnin ja lumitilan järjestäminen sekä lämmitysratkaisut

Joissakin mielipiteissä oltiin huolissaan, että muutos aiheuttaa liikennemäärän kasvua, ruuhkia, vaaratilanteita, paikoitusongelmia, lisääntyvää läpikulkuliikennettä ja päästöjä. Eräässä mielipiteessä esitettiin, ettei pysäköinti tule mahtumaan tonteille ja että alueen kadunvarsipysäköinti tulee sen takia muuttumaan maksulliseksi. Lisäksi jossain kommentissa arveltiin, että tonttien autopaikkavelvoitteesta voidaan olla valmiita luopumaan, mikäli tontti on riittävän lähellä joukkoliikenteen pysäkkiä.

Parissa mielipiteessä oltiin huolissaan lumitilojen riittävydestä.

Eräässä mielipiteessä arveltiin asemakaavamuutoksen vaikuttavan maalämmön rakentamiseen kielteisesti.

Vastine

Asemakaavamuutoksen aiheuttama liikenteen lisäys on maltillinen, eikä sillä ole vaikutusta alueen liikenteeseen tai liikenneturvallisuuteen.

Asemakaavamuutoksessa edellytetyt autopaikkojen määrät perustuvat lautakunnan hyväksymään autopaikkaohjeeseen. Autopaikat tulee järjestää tontilla ja ne tulee esittää rakennusluvassa. Ohjeessa on huomioitu Raide-Jokerin pysäkin läheisyydestä (600 m) johtuva hieman sallivampi autopaikkavelvoite kun kyseessä on kerrostalorakentaminen. Kaavamuutokseen ei sisälly liikennesuunnitelmaa eikä kaavamuutoksen yhteydessä tehdä arviota kadunvarsipysäköinnin maksullisuudesta.

Lumitilat tulee suunnitella tontille ja ne esitetään tarvittaessa rakennusluvassa.

Maalämmön toteuttamiselle on olemassa reunaehdoja mm. rakennuksien sijainti ja tontin koko sekä maanalaisen asemakaavan asettamat rajoitteet. Maalämmön hyödyntäminen tulee huomioida tontin ja rakennusten suunnittelussa. Asemakaavamuutoksen ei nähdä aiheuttavan rajoitteita maalämmön hyödyntämiseen.

Palvelut

Muutoksen nähtiin lisäävän alueen asukasmäärää liiallisesti. Koulu- ja päiväkotipalveluiden kapasiteetin ei uskottu kestävän asukasmäärän kasvua.

Vastine

Kaavamuutoksen laskennallinen asukaslisäys on noin 100 henkilöä. Asukasmäärän lisäyksellä ei ole vaikutusta kasvatus- ja koulutuspalvelujen kapasiteettiin.

Koulu- ja päiväkotiverkoston kehittämistarpeista vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Toimiala arvioi ja suunnittelee palvelutarpeensa ja verkkonsa hyödyntäen kaupungin virallista väestöennustetta. Voimassa olevien asemakaavojen sekä vireillä ja suunnitteilla olevien maankäytön muutosten tiedot ovat väestöennusteen laatijoiden lähtötietoina, ja näin ollen kaupunkisuunnittelun kehityskuva on myös palveluverkkojen suunnittelun pohjana.

Rakennussuojelu

Eräässä mielipiteessä peräänkuulutettiin olevien kulttuurihistoriallisten rakennusten suojelua, kun taas toisessa mielipiteessä toivottiin tarkkaa

harkintakykyä rakennuksien merkitsemiseksi kulttuurihistoriallisiksi kohteiksi.

Vastine

Länsi-Pakilan alueelle on tehty kulttuurihistoriallisesti huomionarvoisten rakennusten rakennusinventointi. Asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä kohteista on tehty rakennussuojelutarvearviointia yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Asemakaavamuutosalueeseen sisältyy kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta. Alkutien 79 tontilla olevalle rakennukselle esitetään sr-merkintä. Kyseessä on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Osoitteessa Suovatie 16 sijaitseva rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä Suovatie eheässä kaupunkikuvassa. Tälle tontille esitetään käyttötarkoituksmerkintä asuinrakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Arvokkain rakennusosa on merkattu rakennusosaa ympäröivällä rakennusalalla ja harjasuunnalla.

Käyttötarkoituksmerkintä, päällekkäisten asuntojen mahdollistaminen ja asuntomäärä

Mielipiteissä vastustettiin alueella voimassa olevien asemakaavojen käyttötarkoituksmerkintöjen muuttamista asuinrakennusten korttelialue-merkinnäksi (A). Käyttötarkoituksmerkinnän muutos mahdollistaisi mm. rakennuksiin päällekkäisiä asuntoja. Mielipiteen esittäjät näkivät, että jos alueelle mahdollistetaan pientalosta poikkeavat rakennustyyppit (mm. kerros-, luhti-, tai pienkerrostalo), pientaloalue muuttuu kerrostaloalueeksi. Kerrostalojen ja luhtitalojen rakentamisen nähtiin muuttavan alueen luonnetta liikaa.

Lisäksi pelättiin käyttötarkoituksmerkinnän mahdollistavan liiallista pienasuntojen rakentamista, joka johtaisi alueen asuntorakenteen vinoutumiseen. Jossain mielipiteessä esitettiin vaade, ettei Pakilaan pidä toteuttaa pieniä asuntoja ja alueelle tulee toteuttaa vai perheasuntoja.

Autopaikkavaatimuksen ei nähty ohjaavan asuntojen kokoa eikä yksittäisen kohteen asuntokokojakaumaa.

Vastine

Asuinrakennusten korttelialue-merkintä on joustava, mikä mahdollistaa alueen tehostamisen monilla erilaisilla rakennusratkaisuilla. Ko. käyttötarkoituksmerkintä mahdollistaa omakotitalot, erillistalot, kytketyt erillistalot, rivitalot ja kerroslukuun sidotut pienkerrostalot. Mielipiteissä esiin

noussut luhtitalo, on vain yksi esimerkki siitä, millainen kaksikerroksinen pienkerrostalo voisi olla. Käyttötarkoituksmerkinnän muutoksen ei nähdä muuttavan alueen mittakaavaa. Koska suunnitteluperiaatteiden ja laadittavan asemakaavan tavoitteena on tehostamisen lisäksi saada alueelle uusia asuntoja, on esitetty käyttötarkoituksmerkintä tarkoituksensuhteinen. Länsi-Pakilassa on tilastotietojen valossa suhteessa muuhun kaupunkiin paljon suuria asuntoja, kun taas pienemmät asunnot alueella ovat harvinaisempia. Asuntokokojen ja asumismuotojen monipuolisuuden nähdään rikastuttavan aluetta kokonaisuutena.

Tontille suunniteltavasta asuntojen maksimimäärästä ei olla laatimassa omaa määräystä, vaan tontin asuntomäärään vaikuttavat muut määräykset epäsuorasti. Autopaikkojen järjestämisen vaatiminen tontilla ja kerrosalasta asuntokohtaisesti varattavien autonsäilytystilojen ja varastojen vaatimus vaikuttavat asuntomäärää maltillistavina. Lisäksi kerrostaloratkaisuissa edellytetään, että huoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Kerrosluke

Eräissä mielipiteissä vastustettiin kaavamääräystä, jossa enintään 60 % kerrosalasta saa rakentaa yhteen kerrokseen. Määräyksen nähtiin supistavan rakennusoikeutta yksikerroksisten rakennusten suhteen ja pakottavan rakentamaan kahteen kerrokseen. Tämän koettiin syrjivän liikuntarajoitteisia ja ikäihmisiä.

Parissa kommentissa nähtiin myös voimassa olevan asemakaavan salilma kerrosluke (II) liian korkeana. Useampi kerroksiset luhti- ja pienkerrostalot nähtiin alueelle liian korkeina ja niiden koettiin muuttavan alueen epävihiyisäksi ja varjostavat naapuritontteja.

Jossain mielipiteissä esitettiin, ettei ullakkotiloja saa osoittaa asumiseen, kun taas toisessa kommentissa ehdotettiin, että pientalojen ullakkotilat pitäisi saada paremmin asuinkäyttöön

Vastine

Voimassa olevissa asemakaavoissa pääosin mahdollistetaan jo nyt Länsi-Pakilan alueelle kaksikerroksinen rakentaminen. Kaavamuutoksen myötä pääosin kaksikerroksista rakentamista tullaan edellyttämään, jotta tehokkaampi rakentaminen ja tarvittavat pihataratkaisut mahtuvat tontille. Alueelle sallitaan käyttötarkoituksmerkinnän myötä erilaisia rakennus- ja asuntoratkaisua, joista suuri osa tulee toteutumaan esteettöminä. Kaavamuutoksen nähdään jopa tuovan enemmän erilaisia asumisvaihtoehtoja ikäihmisille ja liikuntaesteisille.

Ullakkotilojen käyttäminen asumistiloina kaksikerroksisissa rakennuksissa ei ole mahdollista, koska se voi aiheuttaa ullakkotilojen kerrosalaoptimointia ja siten vaikuttavan kaupunkikuvaan. Ullakolle pääkäyttötilojen osoittamien on mahdollista tontilla 34163/18, koska tontti sijoittuu

Pakilantien vaikutusalueelle, jonne on mahdollista rakentaa muuta aluetta tehokkaammin.

Kerros- ja rakennuskorkeus

Parissa mielipiteessä esitettiin, että olevat ja voimassa olevan kaavan määrittelemät kerroskorkeudet tulee säilyttää. Muutokset kerros- ja rakennuskorkeuksiin nähtiin aiheuttavan naapureille haittaa mm. siten, että korkeammista taloista näkee naapurin pihalle ja että korkeammat rakennukset varjostavat naapuritontteja.

vastine

Asemakaavamuutoksessa määrätään suurimmasta kerrosluvusta sekä rakennuksien enimmäiskorkeudesta. Ko. määräyksillä varmistetaan, että uusi rakentaminen on mittakaavaltaan alueelle luontevaa. Rakennuksien enimmäiskorkeudessa on huomioitu nykyisten rakennusmääräysten asettamat tekniset reunaehdot.

Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen nähdään olevan vaikutuksiltaan vähäinen naapurien yksityisyyteen tai varjostavuusolosuhteisiin.

Rakennusala ja rakentamisen etäisyys rajoista

Joissakin mielipiteissä edellytettiin, että rakentamisen etäisyys rajoista tulisi olla voimassa olevan kaavan mukainen ja joissain mielipiteissä taas esitettiin, että eri rakennuksien välinen etäisyys tulisi olla 10 metriä riippumatta tontin rajasta.

vastine

Voimassa olevan asemakaavan määräykset eivät ole kaavamuutoksen lähtökohtana. Rakentamisen etäisyys naapurirajasta perustuu nykyiseen käytäntöön ja paloturvallisuusmääräyksiin. Rakentaminen lähemmäksi kuin 4 metriä rajasta edellyttää naapuritonttien yhteistä suostumusta, ja lisäksi edellytyksenä on, että paloturvallisuus ja huoneiden valoisuus toteutuvat.

Istutettava alueen osan laajuus

Oas-vaiheessa esitettyjen alustavien kaavamääräyksiin mukainen kolmen metrin istutettava alueen osa nähtiin riittämättömänä alueen vehreän yleisilmeen säilyttämiseksi. Eräissä mielipiteissä vaadittiin, että istutettavat alueen osat säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

vastine

Asemakaavamuutoksen kolmimetrinen istutettava alueen osa mahdollistaa alueella suuria puita ja muuta kasvillisuutta. Tonttien vehreä raja

kadun suuntaan tulee säilymään. Voimassa olevan asemakaavan esitettyjen istutettavien alueen osien kaventaminen mahdollistaa tehokamman rakentamisen tontin keskiosaan. Kaavaratkaisu on suunnitelluperiaatteiden linjauksien mukainen.

Kaavamuutoksen sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset sekä vaikutukset elinoloihin

Eräissä mielipiteissä esitettiin, että asemakaavan muuttaminen aiheuttaa alueen asukkaille arjen vaikeutumisen, alueen turvallisuuden alenemisen, alueellista häiriökäyttäytymistä sekä asuntojen arvon alentumisen.

Joissakin mielipiteissä esitettiin, että alueen muuttaminen aiheuttaa lapsierheille tarkoitetun alueen niin tiiviiksi, ettei lapsilla ole vapaata leikki- tai oleskelutilaa.

Eräissä mielipiteissä arveltiin, että kerrostalojen asukkaiden suhde ympäristöön on erilainen kuin alueen olevilla pientaloasukkailla. Kerrostalojen nähtiin rikkovan alueen sosiaalista rakennetta, jota samanlainen asumismuoto ja yhtenevät velvollisuudet kuten pihan hoito, lumityöt ym. ylläpitävät. Kaksikerroksiset kerrostalot rikkovan lähiympäristön rakennetta ja vähentävät naapuri kiinteistöjen houkuttelevuutta.

Vastine

Kaavamuutos kasvattaa laskennallisesti asukasmäärää 100 henkilöllä.

Alueelle muuttavilla uusilla asukkailla tai alueelle mahdollisesti toteutuvien pienkerrostalojen asukkailla ei nähdä olevan vaikutusta olevien asukkaiden elinoloihin. Kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavamuutoksen sosiaaliset tai taloudelliset vaikutukset ovat vähäiset.

Kaavamuutoksella ei nähdä olevan vaikutusta elinoloihin, koska asukasmäärän kasvu on maltillinen ja tuleva uusi rakentaminen on mitta-kaavaltaan ja luonteeltaan samankaltaista kuin alueella jo oleva rakentaminen. Uusi rakentaminen ei nähdä aiheuta esim. naapuritonteille merkittäviä varjostavuusvaikutuksia tai vaikutuksia tonttien yksityisyyteen.

Kaavaratkaisun liikennemelua ja ilmanlaatua koskevat määräykset luovat edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle varsinkin liikennemelualueilla sijaitsevilla tonteilla.

Tontteja tehostettaessa pitää esittää rakennusluvassa tonteille riittävät pihatilat leikkiin ja oleskeluun. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen lähivirkistysalueiden leikkipaikkatarjontaan.

Osallistuminen kaavamuutokseen

Eräässä mielipiteessä kritisoitiin asemakaavamuutokseen osallistumisen epäoikeudenmukaisuutta. Mielipiteen esittäjä ilmoitti, että olisi halunnut osallistua vireillä olleeseen kaavamuutokseen.

vastine

Kaavamuutoksen osallistumisen mahdollisuudesta on ilmoitettu mm. suunnitteluperiaatetyön aikana useassa asukastilaisuudessa. Kaavoitajaan on ollut mahdollista olla yhteydessä. Kaavamuutoshakemuksen liitteeksi edellytetyille viitesuunnitelmille asetettiin viimeinen jättöpäivä ja lisäksi kaavamuutoshakemusten viimeinen jättöpäivä on ilmoitettu kaikille kiinnostuneeksi ilmoittautuneille yhteyshenkilöille. Valmistelua on viety eteenpäin vain kaavamuutoshakemuksen jättäneiden tahojen kanssa. Ko. mielipiteen lähettäjälle on ilmoitettu asiasta, ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheeseen lisätä uusia muutosta haluvia tontteja.

Suunnitteluperiaatteissa on linjattu, että alueellisia kaavamuutoksia tehdään tämän vireillä olevan muutoksenkin jälkeen. Seuraava vastaava useita tontteja käsittävä kaavamuutos on mahdollista käynnistää arviolta vuoden 2025 tai 2026 aikana. Ko. mielipiteen esittäjä on lisätty listalle, johon on kerätty taloyhtiöitä ja tontin omistajia, jotka ovat kiinnostuneita osallistumaan seuraavaan kaavamuutokseen.

Vuorovaikutus

Joissakin mielipiteissä asemakaavamuutoksesta tiedottaminen koettiin ala-arvoisena, salamyhkäisenä eikä asukkaiden kuulemista pidetty riittävänä. Tieto kaavamuutoksesta ei ollut tavoittanut muutoskohteiden rajanaapureita. Lisäksi kaavamuutoksen sisältö koettiin vaikeaselkoisena.

Eräässä mielipiteessä kritisoitiin, että tiedottaminen ja kaavamateriaaliin tutustuminen mahdollistetaan vain verkossa.

vastine

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muusta valmisteluaineistosta tiedottaminen ja materiaalin nähtävillä olon järjestäminen on tehty lain edellyttämällä tavalla. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty kuulemisen laajuus.

Kaavamuutoksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja muun valmisteluaineiston nähtävillä olosta on tiedotettu kirjeellä suunnittelualan kiinteistöjä. Kirjettä ei lähetetty suunnittelualan ulkopuolisille naapurikiinteistöille niiden suuren määrän takia. Suunnittelualan ulkopuolisia suunnittelualan rajassa kiinni olevia kiinteistöjä on yli 100 kappaletta. Tieto kaavamuutoksen käynnistymisestä ja siitä

missä hankkeen nähtäville asetettuun materiaaliin on mahdollista tutustua, ilmoitettiin paikallisessa lehdessä. Materiaaliin oli mahdollista tutustua kaupungin verkkosivuilla, Maunulan ja Paloheinän kirjastoissa sekä kahdessa alueen päivittäistavarakaupan ilmoitustaululla. Lisäksi kaavahanketta esitettiin asukastilaisuudessa verkossa 11.5.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ohella nähtävillä oli myös kaavamuutoksen alustavat kaavamerkinnot ja määräykset. On valitettavaa, että nähtäville asetettu materiaali on koettu vaikeaselkoiseksi, mutta valmistelun kannalta on nähty tärkeäksi kertoa jo kaavamuutoksen aloitusvaiheessa kaavan sisällöstä luonnosmateriaalin avulla.

Asemakaavamuutosalueen ulkopuolelle kohdistuneet näkemykset

Joissakin mielipiteissä kritisoitiin kaavamuutosalueen ulkopuolisten alueiden kaavamuutoksia. Kritiikkiä esitettiin mm. Pakilantien varren kerrostalorakentamisesta ja Mäkelänkadun kaupunkibulevardin suunnittelusta. Eräässä mielipiteessä esitettiin täydennysrakentamista Herttoniemen teollisuusalueelle.

vastine

Mielipiteitä ja muistutuksia voi lähettää kaavahankkeisiin niiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn osallistumiskaavion mukaisesti. Tässä vuorovaikutusraportissa annetaan vastineita mielipiteisiin, jotka kohdistuvat Länsi-Pakilan pientaloalue 2023-asemakaavamuutokseen.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 11.5.2023

Asukastilaisuus järjestettiin verkkotilaisuutena 11.5. 2023 klo 17.30–18.15. Tilaisuuteen osallistui 33 henkilöä ja 3 järjestäjän edustajaa.

Tilaisuuden järjestelyistä ja vetämisestä vastasi vuorovaikutussuunnittelija Meri Lampinen Ramboll Finland Oy:stä. Arkkitehti Ann Charlotte Roberts Kaupunkiympäristö toimialan asemakaavoituksesta esitteli asemakaavamuutoksen lähtökohtia. Esityksessä tutustuttiin alueella vaikuttavaan yleiskaavaan, alueelle hyväksytyihin suunnitteluperiaatteisiin sekä asemakaavamuutoksen luonnosmaisiin käyttötarkoituserkinntöihin ja kaavamääräyksiin. Lisäksi tilaisuudessa esiteltiin asemakaavamuutoksen prosessia sekä tavoitteellista aikataulua.

Roberts vastasi kaavamuutoksen kysymyksiin mm. käyttötarkoituserkinntästä ja huoleen alueen muuttumisesta kerrostalovaltaiseksi. Liikennesuunnittelija Eetu Saloranta kaupunkiympäristön liikennepalvelusta vastasi liikenteeseen kohdistuviin kysymyksiin. Tilaisuudessa chattiosioon esitettyihin kysymyksiin vastattiin osin tilaisuudessa ja niihin tullaan vastaamaan aihealueittain myös vuorovaikutussuunnitelmassa.

Tilaisuus tallennettiin ja se oli katsottavissa kahden viikon ajan kaupunkiympäristön YouTube-kanavalla.