

Vuorovaikutusraportti

Haagan alueen (Kivihaantie 5) asemakaavan muutos

Päivätty 20.11.2023
Diaarinumero HEL 2022-007605
Hankenumero 0740_83
Asemakaavakartta nro 12833



Kuva 1. Suunnittelualan 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.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja alustava viitesuunnitelma nähtävillä 21.11.–12.12.2022
- Hanketta esiteltiin Uutta Länsi-Helsinkiä tilaisuudessa 23.11.2022
- 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 kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta keväällä 2024
- 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.
-

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 21.11.-12.12.2022

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Ruskeasuon lämpökeskuksen vaikutusten arviointiin, kaavamuuotosalueen tietoliikennekaapeleihin, alueen vesihuollon lisärakentamiseen sekä johtoihin. Lisäksi kannanotot kohdistuivat uudisrakennuksen sovittamiseen ympäröivään rakennuskantaan, Kivihaan alueen metsäisen tunnelman ja olemassa olevien rakennusten säilymiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Ruskeasuon lämpökeskuksen vaikutuksia, tietoliikennekaapeleita ja vesihuoltoa koskevat kannanotot on välitetty tiedoksi kaavamuuoksen hakijalle ja tutkittu kaavaratkaisussa. Lisäksi kaupunginmuseon kannanotossa esitettyjen kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteuttamiseksi on tehty puusto- ja hulevesiselvitykset ja selvitetty olemassa oleviin rakennuksiin suunnitellun peruskorjauksen periaatteet. Tavoitteet on otettu huomioon kaavaratkaisun piha-alueita ja rakennuksia koskevissa määräyksissä.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- TUKES – Turvallisuus- ja kemikaalivirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- Telia Company AB
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (Helsingin kaupunginmuseo)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän (HSY) kannanoton mukaan asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista tai johtosiirtoja.

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston Tukesin osalta kannanotto kohdistui Ruskeasuon lämpökeskuksen vaikutusten arviointiin. Tukesin mukaan asemakaavan muutokselle ei ole estettä kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) näkökulmasta.

Telia Finland Oyj:n kannanotto kohdistui asemakaavan muutosehdotuksen alueella sijaitseviin tietoliikennekaapeleiden mahdolliseen siirtoon. Nykyiseen rakennukseen tulee kuitukaapeli.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Helsingin kaupunginmuseo pitää kannanotossaan tärkeänä, että kaavamuuotosalueella olemassa olevat

asuinkerrostalot säilytetään ja uudisrakennus sovitetaan niihin ja lähi-alueen rakennuskantaan. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida Kivihaalle ominainen metsäisen kaupunkiluonnon tunnelman säilyttäminen.

Kaupunginmuseo katsoi kannanotossaan alustavan viitesuunnitelman perusteella asemakaavamuutoksen lähtökohtien olevan riittävässä määrin alueen ympäristöön sopivia. Lisäksi kannanotossa katsottiin, ettei tontin rakennuksille tai pihapiirille ole tarvetta inventoinnille, vaan tontin rakennusten ja pihapiirin nykytila voidaan esittää kaavaselostuksessa.

Sosiaali- ja terveystoimiala toteavat kannanotossaan, ettei heillä ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Nykyiset tietoliikennekaapelit sijaitsevat asemakaava-alueen länsiosassa Kivihaantien läheisyydessä. Kaavaratkaisun uudisrakennus ja uudet autokatokset eivät sijaitse nykyisten kaapeleiden alueella. Tietoliikennekaapeleita koskeva mielipide on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle. Kannanoton sisältö on lisätty kaavaselostuksen kohtaan asemakaavan kuvaus, yhdyskuntatekninen huolto.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole esitetty olemassa oleville rakennuksille suojelumääräystä, mutta niille on määritetty kaavassa nykyisen rakennuksen mukainen rakennusala ja nykytilannetta vastaava kerros-luku. Kaavaratkaisu tukee suunniteltua rakennusten säilyttävää peruskorjausta.

Uudisrakennuksen ulkonäköä säädellään useilla kaavamääräyksillä, jotta rakennus tulee sopimaan Kivihaan 1960-luvun rakennuskantaan. Määräykset koskevat muun muassa rakennusten kerroslukua, katto-muotoja, parvekkeita, materiaaleja ja väritystä.

Kaavamääräyksillä ja -ratkaisuilla pyritään säilyttämään tontin metsäisen kaupunkiluonnon luonne. Tontilla olevaa puustoa joudutaan osittain kaatamaan rakentamisen myötä. Kaavan valmistelun yhteydessä on teetetty puustokartoitus, jossa on selvitetty nykyisen puuston sijainti. Kartoituksen pohjalta on arvioitu kaupunkikuvallisesti merkittävät puut sekä puiden muutoksenkestävyyttä. Puustokartoituksen sekä arvioinnin perusteella kaavan on merkitty runsaasti luonnonmukaisena säilytettäviä puin ja pensain istutettavia alueita ja lisäksi on määritelty säilytettäväksi useita kaupunkikuvallisesti merkittäviä puita. Kaavassa on pyritty säilyttämään yhtenäisiä viheralueita tontin raja-alueilla sekä tontin keskiosan yhteispihalla. Kaava edellyttää, että puin ja pensain istutettavalla alueen osalla tulee puiston vastaisilla tontin rajoilla maapohja säilyttää luonnonmukaisena.

Viitesuunnitelman alueleikkauskuvissa on esitetty, kuinka katokset voidaan sovittaa maantasoon niin, että louhintaa tehdään tontilla mahdollisimman vähän. Kaava edellyttää, että tontin alueilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maastonmuodot.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen vaikutuksiin Kivihaan naapurustossa ja uudisrakennuksen sopeutumiseen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Mielipiteet kohdistuivat erityisesti uudisrakennuksen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, varjostavuuteen, ympäröivien rakennusten näkymiin, arkkitehtuuriin ja paloturvallisuuteen. Lisäksi mielipiteissä ilmaistiin huoli täydennysrakentamisen vaikutuksiin alueen luontoon, puustoon, eliöstöön, lintujen pesäpaikkoihin ja kallioalueisiin sekä kaavamuutosalueen idänpuoleisen keskuspuiston luontoarvojen säilymiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen arkkitehtuuria on kaavamääräyksin sovitettu yhteen alueella olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Lisäksi on määrätty tontin rakennuksen suurten ja yhtenäisten lasiosien lintuturvallisuudesta, hulevesien käsittelystä, liittymisestä ympäröiviin puistoalueisiin ja osoitettu tontille runsaasti puin ja pensain istutettavan alueen osia sekä säilytettäviä puita.

Kaava-alueen olemassa olevasta puustosta on tehty paikkamittaus ja lajiston tunnistus ja puiden muutoskestävyyttä on arvioitu. Lisäksi kaavamuutosalueelle on tehty hulevesiselvitys, jossa on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia tontin hulevesienhallintaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Täydennysrakentamisen sopivuus Kivihaan rakennuskantaan

Saaduissa mielipiteissä on tuotu esiin huoli kaavaratkaisun uudisrakennuksen sopivuudesta Kivihaan rakennuskantaan. Mielipiteissä todetaan, ettei uudisrakennus sovi Kivihaan rakennuskannan aikakauden tyyliin. Huoli koskee erityisesti Kivihaan rakentamisen väljyyttä eli rakennusten välisiä etäisyyksiä, joka koetaan uudisrakennuksen myötä tiivistyvän liikaa.

Vastine

Kaavamääräyksillä ohjataan rakennuksen arkkitehtuuria ympäröivään rakennuskantaan ja Kivihaan ympäristöön sopivaksi. Kaavaratkaisussa tonttia täydennysrakennetaan Kivihaan rakennusten kaltaisella harjakattoisella lamellitalolla, joka on sijoitettu osaksi rakennusryhmää ympäröivien kerrostalojen suuntaisesti. Uudisrakennuksen rakennusalan koko on pyritty säilyttämään samassa kokoluokassa naapurirakennusten kanssa. Kaupunkikuvaa koskevilla kaavamääräyksillä kuten katto muodolla, materiaaleilla ja värityksellä pyritään varmistamaan uudisrakennuksen sopivuus olemassa olevaan rakentamisen arkkitehtuuriin.

Suunnitelman uudisrakennus sekä uudet autokatokset on sovitettu tontin maastonmuotoihin. Kaava-aineiston viitesuunnitelmaa on täydennetty julkisivu- ja leikkauskuvilla, joista nähdään maaston korkeuserojen vaikutus rakennuksen maantasokerroksessa.

Olemassa olevan kaupunkirakenteen tehostaminen on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Uudisrakennuksen etäisyys viereisen tontin rakennukseen on parvekeratkaisusta riippuen noin 14–16 metriä, joka voidaan katsoa riittäväksi kaupunkialueella. Kaavassa edellytetään, että rakentaminen tulee toteuttaa tontilta käsin eikä siitä saa aiheutua haittaa tai vahinkoa puustolle tai kasvillisuudelle naapuritontilla, Keskuspuiston tai Kivihaankallion alueilla.

Lisäksi täydennysrakentaminen olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen Helsingin kaupunkistrategian ja Hiilineutraali Helsinki 2035-toimenpideohjelman mukaista. Kaavaehdotuksella mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistäminen liikenteellisesti hyvällä paikalla.

Uudisrakennuksen vaikutus naapurirakennuksiin ja asukkaiden elinympäristöön

Mielipiteissä korostui huoli uudisrakennuksen vaikutuksista naapurirakennusten ja Kivihaantie 3:n asuntojen asumisviihtyvyyteen, arvoihin ja näkymiin, luonnonvalon riittävyyteen tontilla ja asunnoissa, leikkialueeseen sekä pelastuslaitoksen mahdollisuuksiin toimia tulevaisuudessa.

Vastine

Kaavamuutoksen uudisrakennus on pyritty sommittelemaan tontille siten, että rakennusmassat ja pihajärjestelyt istuvat mahdollisimman luontevasti Kivihaan rakennuskantaan, ja että tontin kaupunkikuvallisesti tärkeää puustoa saadaan säästettyä mahdollisimman paljon. Olemassa olevien rakennusten ja suunnitellun uudisrakennuksen väliin jäävä minimietäisyys on noin 14 metriä, joten voimassa olevissa palomääräyksissä vaaditut etäisyydet täyttyvät.

Uudisrakennus on sijoitettu Kivihaantie 3:n asuinkerrostalon pohjoispuolelle siten, että tontin vaadittavat toiminnot on saatu sijoitettua tontille. Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alue sijaitsee piha keskiosassa. Varjostusta on tutkittu suunnittelun aikana. Vaikutus valoisuusolosuhteisiin on myös selvitetty varjostusanalyysillä, joka on liitetty asemakaavan selostukseen. Voidaan katsoa, että uudisrakennuksella ei ole varjovaikutusta Kivihaantie 3:n asuintontin olosuhteisiin päiväsaikaan (kello 9–18).

Rakennuksen luoteen puoleisessa päädyssä pelastautuminen ja sammutustyöt voidaan hoitaa nostoautolla viitesuunnitelmassa esitetyn nostopaikan avulla. Uudisrakennuksen varatiet voidaan järjestää oma-toimisesti parvekeluukkujen kautta. Lopulliset palo- ja pelastustekniset

ratkaisut sekä järjestelyt tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Kaavaratkaisun uudisrakennuksella ei ole vaikutusta naapuritontin pelastusjärjestelyihin.

Puusto

Mielipiteissä esitettiin huoli uudisrakennuksen vaikutuksista suunnittelualueen, Kivihaantie 3:n tontin sekä Keskuspuiston puuston säilymiseen.

Vastine

Tontilla olevaa puustoa joudutaan osittain kaatamaan rakentamisen myötä. Jotta tontille sijoitettavaa maisemallisesti tärkeää puustoa, voidaan säilyttää mahdollisimman paljon, kaavamuutosalueen puustolle on tehty paikkamittaus, lajitunnistus ja arvioitu puiden muutoskestävyyttä. Kaavassa on määritelty useita alueelle luonteenomaisia, kaupunkikuvallisesti merkittäviä puita säilytettäväksi sekä osoitettu runsaasti puin ja pensain istutettavia alueita. Uudisrakennuksen sijaintia on tarkasteltu puiden paikkamittauksen perusteella, jotta mahdollisimman paljon elinvoimaista puustoa voidaan säilyttää.

Kaavassa huomioidaan myös rakentamisen aikaiset vaikutukset edellyttämällä, että rakentaminen tulee toteuttaa tontilta käsin. Lisäksi kaava määrää, ettei rakentamisesta saa aiheutua haittaa tai vahinkoa puustolle ja kasvillisuudelle naapuritontilla, Keskuspuiston tai Kivihaankallion alueilla. Mielipiteen johdosta uudisrakennusta on siirretty noin 2 metriä kauemmaksi Keskuspuiston vastaisesta rajasta, jotta tontin rajan läheistä puustoa on mahdollista säilyttää.

Kaava edellyttää, ettei tonttia saa aidata ja liittyminen toisiin tontteihin ja puistoalueisiin tulee tehdä saumattomasti, jotta kaavamuutosalueen liittyminen läheisiin viheralueisiin säilyisi nykyisen kaltaisena. Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty viherkerroin laskelma, josta nähdään, että Helsingin viherkerroin toteutuu kaavamuutosalueella.

Avokallio

Mielipiteissä esitettiin huoli tontilla olevan kallion räjäyttämisestä uudisrakennuksen tieltä.

Vastine

Kaavamuutosalueen maaperä on kallioinen. Viitesuunnittelussa ja kaavaratkaisussa on huomioitu tontin maastonmuodot ja tontin alueella olevat kallioalueet. Puin ja pensain istutettavilla alueen osilla puiston vastaisilla tontin rajoilla maapohja tulee säilyttää luonnonmukaisena. Uudisrakennuksen ja parkkipaikosten rakennusalat on määritelty niin, että kalliota pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon tontilla. Kaavassa edellytetään, että tontin alueilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maaston muodot. Rakennusten perustamistapa määritetään toteutus suunnittelun yhteydessä ottaen huomioon olemassa olevien rakennusten aiheuttamat rajoitukset.

Hulevedet ja ympäristövaikutukset

Mielipiteissä esitettiin huoli täydennysrakentamisen vaikutuksesta kaava-alueen lähellä sijaitsevaan kosteikkoon. Lisäksi mielipiteessä nähtiin tarpeellisena ympäristövaikutusten arviointia uudisrakennuksen aiheuttamien piha-alueen muutosten osalta.

Vastine

Helsingin paikkatietohakemiston mukaan asemakaavamuutoksen alueella tai läheisyydessä ei ole arvokkaita matelija- tai sammakkoeläin-kohteita.

Täydennysrakentamisen vaikutukset ympäristöön, Kivihaan suon vesitalouteen ja eliöstöön sekä Kivihaantie 3 tontin alueisiin on selvitetty hulevesiselvityksen avulla. Selvityksen mukaan täydennysrakentaminen ei aiheuta Kalliosuon kuivattamista. Selvityksessä on myös määriteltä, miten kalliosuon läheisyys tulee huomioida jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaava edellyttää, että rakentaminen ei saa aiheuttaa Kivihaan itäpuolen kalliosuon kuivumista ja Kivihaan itäpuolen kalliosuon suuntaan ohjattavat tontilla muodostuvat rakentamisen ja käytön aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Linnut ja eläimistö tontilla

Alueen lintuihin liittyvät huolet koskivat lintujen osalta uudisrakennuksen porrashuoneen lasipintojen törmäysriskiä, lintujen pesimismahdollisuutta tontilla sekä eläimistön mahdollisuuksiin oleskella tontin rakennusten läheisyydessä.

Vastine

Asemakaavamuutosalueella ei sijaitse kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan tärkeitä lintualueita tai liito-oravien ydin- tai elinalueita. Kaavassa edellytetään lintutörmäysriskin pienentämiseksi kasvillisuuden läheisyyteen sijoittuvien suurten, yhtenäisten lasi- tai muut heijastavat pintojen, lasisten käytävien ja lasikaiteiden- ja aitojen suunnittelua lintuturvalliseksi. Lasisten nurkkauksien suunnittelua tulee välttää. Suunnitelman uudisrakennuksen keskuspuiston puoleisessa julkisvussa ikkunat ovat maltillisia seinäpinnassa olevia erillisiä aukkoja. Julkisivulasien suunnittelu tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Kaavaratkaisu ei estä lintujen pesäpaikkojen sijoittumista tonteille ja ohjaa vehreyteen piha-alueiden istuttamisen ja säilytettävien puiden kautta. Viereisessä Keskuspuistossa on poikkeuksellisen tiheässä vanhoja käpytikan koloja sekä järeitä haapoja, joihin käpytikat mieluiten tekevät uuden kolon joka kevät. Helsingin rakennusjärjestyksen 31 a §:n mukaisesti tulee välttää puiden kaatamista lintujen pesimäaikana ja varmistaa lintujen pesimärauha.

Kaavan edellyttää, ettei tonttia saa aidata, liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti ja puistojen vastaisilla tontin rajoilla maapohja tulee säilyttää luonnonmukaisena.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 23.11.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja alustavasta viitesuunnitelmaa esiteltiin 23.11.2022 klo 17.30–20.00 järjestetyssä Uutta Länsi-Helsinkiä verkkotilaisuudessa kaavoittajan toimesta. Kysymyksiä tilaisuutta varten oli voinut esittää etukäteen kerrokantasi.hel.fi-palvelussa, jolloin niihin pyrittiin vastaamaan osana esityksiä. Tilaisuudessa esiteltiin kaupunkiympäristön ajankohtaisia hankkeita ja suunnitelmia tiiviisti infopainotteisessa illassa. Asiantuntijat vastasivat osallistujien kysymyksiin tapahtuman chatissa. Kaavoittaja esitteli ja vastasi kysymyksiin Kivihaantie 5 hankkeen osalta tilaisuudessa.
