

Vuorovaikutusraportti

Kuusisaarenpolku 4a, asemakaavan muutos

Päiväty 30.10.2023
Diaarinumero HEL 2022-011650
Hankenumero 0740_85
Asemakaavakartta nro 12848

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, 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 muuta aineistoa nähtävillä 9.1.–27.1.2023
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://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 postiosoitteen



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 syksyllä 2023
 - 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 esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 9.1.–27.1.2023

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui täydennysrakentamisen sijaintiin tontilla, maisemallisiin vaikutuksiin sekä nähtävillä olleen viitesuunnitelman sisältöön. Kaupunginmuseo edellyttää viitesuunnitelmien täydentämistä pihasuunnitelmalla sekä näkymäkuvilla kadun ja naapuritonttien suunnasta. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavassa on määrätty tontin istuttamisesta sekä arvokkaan puuston säilyttämisestä. Kaavassa on määrätty uudisrakennuksen korkeudesta sekä materiaaleista. Viitesuunnitelmia on täydennetty uudisrakennuksen ympäristöä koskevalla alustavalla pihasuunnitelmalla.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Uudisrakennuksen ympäristöstä on kaavan valmistelun aikana laadittu alustava pihasuunnitelma, jossa on mm. kartoitettu olemassa olevan puuston sijainti. Alustava pihasuunnitelma on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Kaavan valmistelun aikana viitesuunnitelmia on tarkennettu tontin ajo-yhteyden osalta siten, että ajoyhteyden leveyttä on kavennettu ja sen linjausta muutettu suuremman oleskelupihan saamiseksi.

Kaavaratkaisu ohjaa Kuusisaarelle ominaisen vehreyden säilyttämiseen sekä pihamaan istuttamiseen.

Yhteenveto mielipiteistä aihepiireittäin sekä vastineet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin tontilla, tontin rakentamisen tehokkuuteen, rakennuksen etäisyyteen tontin rajasta, rakennuksen kokoon, varaston ja autopaikan sijoittumiseen, uudisrakentamisen maisemallisiin vaikutuksiin, tontin puustoon ja kasvillisuuteen, hulevesiin, viitesuunnitelmien sisältöön, sekä autopaikkojen määrään.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen sijaintia on siirretty kauemmaksi katualueesta. Kadun varteen on jätetty 4 metriä leveä puilla ja pensaille istutettava alue. Uudisrakennuksen rakennusala sijaitsee vähintään 4 metrin päässä tontin rajoista.

Uudisrakennuksen ympäristöstä on kaavan valmistelun aikana laadittu alustava pihasuunnitelma, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Rakentamisen tehokkuus ja sijainti tontilla sekä rakennuksen koko

Useissa mielipiteissä esitetään, että suunniteltu uudisrakennuksen sijainti on liian ahdas, ja että suunniteltu rakennus on massiivinen suhteessa rakennuspaikkaan. Eräs mielipiteen esittäjä vastustaa tontin tehokkuuskertoimen nostamista. Eräässä mielipiteessä esitetään, että yli 26 metrin pituinen uudisrakennus on liian suuri.

Erään mielipiteen esittäjän mielestä kyseessä olevaa tontin osaa ei ole koskaan tarkoitettu rakennusalaksi, vaan mahdollistamaan tie tontin eteläosassa sijaitsevaan pienkerrostaloon. Eräässä mielipiteessä edellytetään, että rakennuksen tulisi kaikilta osin sijoittua yli 4 metrin etäisyydelle tontin rajoista.

Vastine

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan pienimittakaavainen lisärakentaminen ja tontin tonttitehokkuuden nosto niin, ettei nykyistä rakennusta tarvitse purkaa. Alustavien suunnitelmien mukainen uudisrakennus on pienimittakaavainen ja sovitettu huolellisesti rakennuspaikalle. Rakennuksesta on pyritty tekemään mahdollisimman matala ja horisontaalinen. Uudisrakennuksen pituus ei ole epätavanomainen Kuusisaarelle, missä suositaan kookkaita asuinrakennuksia.

Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteissa (v. 2005) on esitetty jokaiselle tontille korkeimmat mahdolliset tonttitehokkuudet, joihin rakennusoikeus voidaan asemakaavan muutoksella nostaa edellyttäen, että asemakaavan muutos muuten täyttää näissä periaatteissa esitetyt tavoitteet. Tontilla ei ole suojeltuja rakennuksia tai voimakkaita korkeuseroja, jotka rajoittaisivat tonttitehokkuuden nostamista muutosperiaatteissa tarkoitetulla tavalla. Esitetty $e=0,28$ tonttitehokkuus on Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukainen ja vastaa Helsingin strategisia tavoitteita.

Uudisrakennus sijaitsee neljän metrin päässä tontin länsirajasta. Muilta osin etäisyyttä tontin rajoihin on noin 5–11 metriä. Rakennusjärjestys sallii rakennuksen ulottumisen asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli esimerkiksi katoksien, kuistien ja portaiden osalta.

Varaston ja autopaikan sijoittuminen

Eräässä mielipiteessä todetaan, että rakennuksen tienpuoleisen päädyn eteen on suunniteltu varasto, vaikka muutosperiaatteissa linjataan, että erillisiä pieniä rakennuksia tulisi välttää. Toisessa mielipiteessä esi-

tetään, että varaston ja autopaikan sijainti vähentävät pihamaan viheristutuksia. Mielenpitoessa tiedustellaan, mihin kerrostalon ja uudisrakennuksen roska-astiat sijoittuvat jatkossa.

Vastine

Varaston ja autopaikan sijaintia on tutkittu viitesuunnitelmissa ja alustavassa pihasuunnitelmassa.

Uudisrakennuksen ympäristöön saa sijoittaa yhden enintään 10 k-m² kokoisen talousrakennuksen. Tontille ei saa rakentaa muita erillisiä rakennelmia.

Yhden pienen talousrakennuksen salliminen uudisrakennuksen ympäristöön mahdollistaa mm. jätehuollon järjestämisen tarkoituksenmukaisesti. Vastaavia talousrakennuksia on sallittu muissakin Kuusisaareen laadituissa asemakaavan muutoksissa.

Uudisrakentamisen vaikutukset tontin kasvillisuuteen ja katunäkymien vehreyteen

Mielenpitoissa ollaan huolissaan vehreyden tuhoutumisesta uudisrakennuksen ja ajoyhteyden rakentamisen myötä. Eräässä mielenpitoessa esitetään, että korkean rakennuksen rakentaminen ahtaaseen paikkaan johtaa vihreyden ja luontoarvojen poistumiseen katunäkymästä ja muistutetaan, että pihamaan tulee olla rakennusjärjestyksen mukaisesti käyttökelpoinen ja viihtyisä. Toisessa mielenpitoessa esitetään, että maisema muuttuisi radikaalisti suunnitellun rakennuksen vuoksi hyvin tiiviiksi ja näkymän tukkivaksi.

Eräässä mielenpitoessa todetaan, että naapuritontin rakennushankkeessa kaupunki edellytti, että Kuusisaarenpolkua lähellä olevan pihalueen tulee näyttäytyä puu- ja pensasvaltaisena, mikä on edistämässä virkistyskäytössäkin olevan tonttikadun vehreää katukuvaa. Mielenpitoessa tiedustellaan, että koskeeko sama edellytys tätä hanketta.

Vastine

Kaavaratkaisu luo edellytykset vehreälle pihamaalle ja katuympäristölle, vaikka tontin maankäyttö tiivistyy. Kadun varteen on jätetty 4 metriä leveä puilla ja pensailta istutettava alue. Tontin pohjoisrajalla sijaitseva komea lehmus tulee säilyttää. Kaavan tavoitteena on säilyttää vehreä katunäkymä.

Alustavia suunnitelmia on kaavan suunnittelun aikana kehitetty siten, että ajoväylää on kavennettu ja sen linjausta muutettu, jotta saadaan enemmän tilaa istutuksille ja oleskelupihalle. Uudisrakennuksen rakennusala sijaitsee noin 10 metrin päässä katualueesta, ja pihamaalla on rakennusjärjestyksen mukaisesti lähtökohtaisesti käytettävä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Hulevedet

Eräässä mielipiteessä tiedustellaan, onko mietitty sadevesien imeytymistä uudisrakennuksen osalta, kun lähes kaikki huokoinen maa-aines on kadonnut.

Vastine

Tontin tiiviimpi rakentaminen vähentää maanvaraista piha-aluetta. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta. Pihamaata rakennettaessa on käytettävä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, jollei piha- ja oleskelualueiden käyttötarkoituksesta muuta johdu.

Viitesuunnitelmien sisältö

Eräässä mielipiteessä todetaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman materiaalissa ei ollut mukana pihasuunnitelmaa.

Vastine

Asemakaavan muutoksen hakija on laatinut kaavan suunnittelun aikana alustavan pihasuunnitelman, jota kehitetään jatkosuunnittelun aikana.

Autopaikkojen määrä

Eräässä mielipiteessä todetaan, että vuoden 1994 autopaikkojen laskentaohjeen mukaisesti kutakin asuntoa kohti tulisi olla varattuna paikka yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten, eli kaksi paikkaa.

Vastine

Nyt laadittavassa asemakaavan muutoksessa noudatetaan kaavan laatimishetkellä voimassa olevia autopaikkojen laskentaohjeiden periaatteita. Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden (kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2015 § 411) mukaisesti Kuusisaaren alueelle tulee rakentaa asuinkerrostaloteille vähintään 1 ap / 100 k-m² ja pientaloteille, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa, tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto. Nyt tehtävässä asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoituksena säilyy asuinrakennusten korttelialue, joka sallii sekä kerrostalojen että pientalojen rakentamisen. Molemmat rakennustyytit huomioidaan määräyksessä autopaikkojen vähimmäismääristä.

Asemakaavamuutosten periaatteet v. 2005

Eräässä mielipiteessä esitetään, että rakentamisen seurauksena alueen yleiskuva ei tule vastaamaan periaatteita näiltä osin: aiotun rakentaminen sopii ympäristöön ja Kuusisaaren omaleimaisuus säilyy.

Vastine

Muutosperiaatteet ohjaavat Kuusisaaren täydennysrakentamista. Muutosperiaatteet eivät ole juridinen asiakirja, mutta lautakunnan vuonna 2005 hyväksytyt periaatteita on siitä lähtien käytetty alueella asemakaavojen laatimisen yhteydessä. Tässä hankkeessa on katsottu, että tonttitehokkuutta on mahdollista nostaa periaatteiden mahdollistamaan $e=0,28$ tehokkuuteen. Tontin vehreyttä säilytetään mm. sijoittamalla rakennusalat siten, että vehreitä yhtenäisiä alueita säilyy kadun varrella, naapuritonttien rajoilla ja ranta-alueella. Kadun varressa sijaitseva komea lehmus tulee säilyttää, ja kadun varteen tulee istuttaa uusia puita ja pensaita. Arvokkaan puuston säilymistä ohjataan asemakaavamääräyksin. Rakennusten julkisivu-, kattomateriaali- ja enimmäiskorkeusmääräyksillä ohjataan rakentamiseen, joka sopii Kuusisaaren laadukkaaseen ja arvokkaaseen pientaloympäristöön. Näin ollen asemakaavoitus katsoo, että asemakaavan muutosehdotus noudattaa Kuusisaaren muutosperiaatteita.
