



11.6.2013, täydennetty 10.12.2013

**MAUNULAN SUURSUON TONTTIEN 28319/2 ja 28320/7
MUUTOSEHDOTUS NRO 12198**

Hankenro 0741_16
HEL 2012-003667

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 11.2.–
8.3.2013**

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmät viranomaisten lausunnosta ja kannanotoista sekä vastineet

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.8.–9.9.2013

Muistutukset

- Tiivistelmät muistutuksista ja vastine

Lausunnot

- Tiivistelmät lausunnoista



11.6.2013, täydennetty 10.12.2013

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 11.2.–8.3.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä Maunulan kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla 11.2.–8.3.2013. Kaavamuutoksen valmistelija on tavattavissa Maunulan kirjastossa 26.2.2013.

Viranomaisyhteistyö

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on ilmoittanut, ettei alueen välittömässä läheisyydessä ole sellaisia kemikaaleja tai varastoitavia kohteita, jotka vaikuttaisivat kaavoitukseen. Mikäli alueen läheisyydessä kulkee maakaasuputki, tulee kaavoituksessa huomioida putken edellyttämät suojaetäisyydet.

Vastine

Maakaasuputken suojaetäisyydet on huomioitu kaavamuutoksessa.

Gasum on ilmoittanut, että graafisesti mitattuna maakaasuputken suojaetäisyydet täyttyvät.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta.

Rakennusvirasto korostaa, että jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota korttelialueiden reittien esteettömyyteen. Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.



11.6.2013, täydennetty 10.12.2013

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Mielipiteiden (Mi1–Mi9) esittäjät vastustavat voimakkaasti Suursuontie 14:n uutta rakennusta, koska se tulee liian lähelle naapurirakennusta. Väljyys, ikkunanäkymä, valo ja yksityisyys häviävät (asunnot yksiöitä, ikkunat avautuvat vain itään) samoin vehreys, pala metsää ja siellä viihtyvät eläimet. Asuntojen arvo laskee ja rakentaminen haittaa asuamista.

Mielipiteen (Mi5) esittäjä toivoo lisäharkintaa Suursuontie 14:n uuden rakennuksen parvekkeiden suunnitteluun niin, ettei niitä sijoiteta uuden rakennuksen länsipuolelle, samoin ikkunoiden kokoon ja sijoitteluun suhteessa olemassa olevan talon ikkunoihin. Voiko rakennuksen paikkaa muuttaa niin, että rakennusten välistä puustoa voidaan säilyttää?

Mielipiteiden (Mi3 ja Mi7) esittäjät ehdottavat Suursuontie 14:n uuden rakennuksen rakentamista mieluummin tontin eteläosaan.

Mielipiteiden (Mi5, Mi6 ja Mi8) esittäjät ovat lisäksi sitä mieltä, että suunnitelma rikkoo Maunulan rakenteen ja tekee siitä slummin. Kaupunginosa halutaan rumentaa ja tehdä vähemmän houkuttelevaksi asuinalueeksi. Mihän on hävinnyt arkkitehtien hurskas suunnitelma, jossa Maunula pidetään edelleen harvaan asuttuna ja matalana?

Vastine

Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymä asuntotuotantotavoite on 5 500 asuntoa vuodessa, josta 1 250 asuntoa on täydennysrakentamisesta pääasiassa esikaupunkialueilla. Tämä edellyttää vastaavan rakennusoikeuden kaavoittamista. On perusteltua ja kestävä kehityksen mukaista rakentaa uusia asuntoja hyvien liikenneyhteyksien ja olemassa olevan kunnallistekniikan äärelle. Täydennysrakentamisella edistetään palvelujen pysymistä alueella ja edesautetaan niiden kehittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.11.2011 merkitä tiedoksi Oulunkylän Renessanssi, Lähtötiedot ja kehittämistavoitteet -raportin sekä hyväksyä jatkosuunnittelun pohjaksi Oulunkylän Renessanssin painopistealueet ja kehittämistavoitteet. (Maunula kuuluu Oulunkylään.) Raportin kehittämistavoitteena on mm. lisätä asuntotarjontaa ja esteettömiä asuntoja, monipuolistaa asuntokantaa sekä turvata palvelujen säilymistä kasvattamalla asukasmäärää. Kaavamuutos on laadittu Oulunkylän renessanssin tavoitteiden mukainen.

Suursuontie 14:n uutta rakennusta on kaavaluonnosvaiheesta pienennetty 300 k-m²:ä ja rakennusalueen rajaa on siirretty n. 4 m, jolloin ra-



11.6.2013, täydennetty 10.12.2013

kennusten välinen etäisyys on vähintään 15 m. Tontin länsirajalle on vehreyden säilyttämiseksi merkitty puin ja pensain istutettava alueen osa, jolla elinvoimainen puusto tulee säilyttää. Parvekkeita ei kaavakarttaan lisätyn kaavamääräyksen mukaan saa rakentaa uuden rakennuksen länsipuolelle. Uusi rakennus on 7-kerroksisen naapuritalon puolelta 4–5-kerroksinen. Naapuritalon asunnot saavat luonnonvaloa muutoksen jälkeenkin. (Selostuksen liitteenä on Tontin 28319/2 katu-julkisivu-liite.)

Uuden rakennuksen sijoittamista tontin eteläosaan on tutkittu kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä. Paikka on todettu liian ahtaaksi pohjaratkaisultaan toimivalle kerrostalolle.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.8.–9.9.2013

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.8.–9.9.2013

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistöviraston, rakennusviraston, ympäristökeskuksen, pelastuslautakunnan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutusten tiivistelmät ja vastineet

Muistutusten (Mu1 ja Mu2) tekijät toteavat (8. ja 9.9.2013), että kaavamuutokseen luonnosvaiheen jälkeen Suursuontie 14:n tontille tehdyt muutokset ovat positiivisia, mutta eivät poista sitä, että uusi rakennus tulee liian lähelle, jolloin puistomainen pihapiiri menetetään. Lisäksi näin tiheä rakentaminen sotii Maunulan väljää ja puistomaista yleisilmettä vastaan.

Tontin luoteisrajalle lisätty viheralue ei todennäköisesti riitä puiden säilyttämiseen. On myös kohtuutonta, että 15–20 asunnon rakentamisen aiheuttama maisemallinen haitta ja asumismukavuuden menetys koskettaa tuplamäärää naapuritalon asuntoja.

Vastine

Maunulan Suursuolla on erinomaiset palvelut ja liikenneyhteydet sekä olemassa oleva kunnallistekniikka. Lisäksi alueella tarvitaan hissillisiä kerrostaloasuntoja. Alueen tiivistäminen on perusteltua. Uusi rakentaminen myös edistää palvelujen pysymistä alueella sillä asukasluku laskee Maunulassa edelleen.



11.6.2013, täydennetty 10.12.2013

Kaavamääräyksen mukaan tonttien rajan istutusalueella puusto tulee säilyttää elinvoimaisena. Kasvillisuutta tulee määräyksen mukaan hoidtaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemakuvallinen merkitys säilyy. Rakennusvalvontavirasto valvoo asemakaavan toteutumista koko rakennushankkeen ajan.

Lausuntojen tiivistelmät

Rakennusvirastolla (27.7.2013), **ympäristökeskuksella** (13.9.2013), **pelastuslautakunnalla** (3.9.2013), **Helen Sähköverkko Oy:llä** (29.8.2013) eikä **Helsingin Energialla** ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kiinteistövirasto toteaa (17.9.2013) lausunnossaan, että se kannattaa tonttien täydennysrakentamista eikä sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen. Kiinteistövirasto tulee tekemään vuokrasopimukseen asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset ja vuokralaisille tullaan maksamaan täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti 1/3 kaavoituksen tontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnousta.

HSY toteaa lausunnossaan (16.9.2013), että yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä niitä tarvitse siirtää.