



8.10.2013, täydennetty 14.2.2014

**MUNKKINIEMI, DOSENTINTIE 10 JA 12 SEKÄ PUISTOALUEET,
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12226**

Hankenumero: 0740_20
HEL 2011-009779

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos
nähtävillä 13.–31.5.2013**

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirje
– Tiivistelmämielipidekirjeestä ja vastine

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 8.11.–9.12.2013

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



8.10.2013, täydennetty 14.2.2014

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 asemakaavan muutosluonnos
nähtävillä 13.–31.5.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja muuta valmisteluaineistoa oli nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, Munkkiniemen kirjastossa ja Saga-senioritalossa 13.–31.5.2013 sekä viraston internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaluonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 22.5.2013.

Viranomaisyhteistyö

Rakennusvirasto (30.5.2013) ja **Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY** (23.5.2013) ja **kiinteistöviraston tilakeskus** ilmoittavat, että niillä ei ole huomautettavaa. **Pelastuslaitos** ilmoittaa, että asia ei ole varsinainen lausuntopyyntö vaan tiedonanto ja asiaa ei käsitellä pelastuslaitoksessa enempää. **Helsingin Energia** ilmoittaa, että se on huomioinut kaavoituksen vireilletulon.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus (22.5.2013) toteaa, että Turunväylän melualueelle sijoittuvan ns. herkän kohteen meluntorjunta on hankalaa. Kaavamuutoksesta olisi hyvä saada myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanta.

Uudisrakennusten taakse muodostuu pienehkö katvealue, jolla ulko-oleskelualueelta vaadittava melutason ohjearvo alittuu, mutta olemassa olevan rakennuksen sisäpihalla on melulta hyvin suojassa olevaa oleskelualueita. Ulko-oleskelualueita täydentää nykyisen senioritalon talvipuutarha, johon pääsee yhdyskäytävää pitkin myös uudisrakennuksesta. Julkisivuihin ja oleskeluparvekkeisiin kohdistuu voimakas tieliikenteen melu. Huoneistojen riittävä meluntorjunta perustuu kiinnipidettäviin erikoisrakenteisiin parvekelasituksiin, joten asunnot olisi hyvä varustaa koneellisella viilennyksellä. Ilmanlaadulle asetetut ns. herkkien kohteiden etäisyysuositukset eivät täyty, mutta läheisyydessä tehtyjen typ-



8.10.2013, täydennetty 14.2.2014

pidioksidipitoisuusmittausten mukaan ilmanlaatu Turunväylän eteläpuolella on kuitenkin luokiteltavissa tyydyttäväksi.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt kannanotopyynnön Uudenmaan ELY-keskukselle. Tieliikenteen meluntorjunta ja ulko-oleskelutilojen sijoitus on otettu huomioon sekä viitesuunnitelman että asemakaavamuutoksen ratkaisuihin. Rakennusvalvontavirasto arvioi rakennuslupavaiheessa tekniset ratkaisut ja materiaalit, joilla meluntorjunnalle asetetut määräykset toteutuvat.

Sosiaali- ja terveysvirasto (28.5.2013) toteaa, että senioriasuminen rinnastetaan tavalliseen asumiseen. Asuntojen tulee olla laadukkaita, valoisia ja esteettömiä sekä soveltua liikkumisen apuvälineiden käyttöön. Esittelymateriaalin perusteella osa asunnoista on sokkeloisia, niissä on pitkiä käytäviä, niihin muodostuu ikkunattomia tiloja ja osa makuuhuoneista on liian kapeita, jotta vuoteen ympäri pääsisi liikkumaan apuvälineiden avulla. Kylpyhuoneiden tilaratkaisut eivät vastaa ikäihmisten omatoimisuuden vaatimuksia. Alueesta tulee huomattava vanhusasumisen keskittymä, joka voi lisätä palvelun tarvetta kotihoidon osalta. Lähimmät linja-autopysäkit ovat noin 300 metrin päässä, mikä on pitkä kävelymatka ikäihmisille.

Vastine

Rakennusvalvontavirasto arvioi rakennuslupavaiheessa sisätilojen soveltuvuuden kaavassa esitettyyn käyttötarkoitukseen. Kannanotto on lähetetty tiedoksi hakijalle.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteen (Mi1) (29.5.2013) esittäjän mukaan kaupunki ei huolehdi kohtuuhintaisten ja ihmisarvoista palvelua tarjoavien vanhusasuntojen toteuttamisesta, vaan tukee kaavamuutoksella virkistysalueen muuttamista yksityisen ja kalliin senioritalon käyttöön.



8.10.2013, täydennetty 14.2.2014

Vastine

Vanhusten asuntojen ja palvelujen tarve kasvaa, joten kaupungin tarjoamien palvelujen lisäksi myös muiden toimijoiden ylläpitämät ratkaisut ovat tarpeellisia. Sagan laajentuminen puistoalueelle ei heikennä Munkinpuiston virkistyskäyttömahdollisuuksia.

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Yleisötilaisuus pidettiin Saga-senioritalossa 22.5.2013. Kaavoittajat kertoivat kaavamutoksesta ja viitesuunnitelman laatija esitteli suunnitteluratkaisuja. Paikalla oli yli 40 henkilöä, jotka yhtä lukuun ottamatta olivat senioritalon henkilökuntaa ja asukkaita. Keskustelun aiheena olivat lähinnä rakennusaikaiset häiriöt, kuten räjäytykset ja työmaaliikenne.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 8.11.–9.12.2013

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.11.–9.12.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helsingin Energia -liikelaitoksen, Helen Sähköverkko Oy:n, kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan, sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan, HSY:n vesihuollon sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty yhtään muistutusta.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Helsingin Energialla ja pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asiaan. **Yleisten töiden lautakunta** puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. **Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta** ei ole lisää lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun lausunnon lisäksi. **HSY:n** lausunnossa todetaan, että kaavamutos ei edellytä yleisten vesijohtojen ja viemärien siirtämistä. **Kiinteistövirasto** ilmoittaa, että se neuvottelee lisäalueen myynnistä tontin omistajan kanssa kaavan vahvistumisen jälkeen.

Helen Sähköverkko Oy ilmoittaa lausunnossaan, että muutosalueen sähkönjakelu tulee vaatimaan alueelle uuden jakelumuuntamon sijoittamisen. Helen Sähköverkko on ollut muuntamoasiassa yhteydessä kaavanvalmistelijaan marraskuun lopulla, jonka jälkeen neuvottelut erillismuuntamon sijoittamisesta Kiinteistö Oy Dosentinpuiston tontille 30098/6 on käynnistetty. Muuntamoasiaan haetaan ratkaisua viimeistään tammikuun aikana ennen kaavaehdotuksen jatkokäsittelyä. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.



8.10.2013, täydennetty 14.2.2014

Vastine

Helen Sähköverkko Oy, kiinteistön omistaja, hankkeen suunnittelija ja kaavoittaja ovat yhteistyössä etsineet muuntamolle sopivaa paikkaa kaava-alueelta. Paikka löytyi tontilta 30098/6, Professorintien varresta. Helen Sähköverkko Oy ja Kiinteistö Oy Dosentinpuisto tekevät sopimuksen muuntamon sijoittamisesta tontille.

Ympäristölautakunta toteaa lausunnossaan seuraavaa:

Saga-senioritalon suunniteltu lisärakennusosa sijoittuu Turunväylän liikenteen melualueelle. Uudisrakennusten taakse muodostuu pienehkö katvealue, jolla ulko-oleskelualueelta vaadittava melutason ohjearvo alittuu. Olemassa olevan rakennuksen sisäpihalta löytyy kuitenkin melulta hyvin suojassa olevaa oleskelualueita. Ulko-oleskelualueita täydentää nykyisen senioritalon talvipuutarha, johon pääsee siirtymään yhdyskäytävää pitkin myös uudisrakennuksista.

Suunniteltujen rakennusten julkisivuihin ja oleskeluparvekkeisiin kohdistuu voimakas tieliikenteen melu (LAeq 7-22 60–69 dB, LAeq 22-7 52–62 dB), eikä rakennuksille muodostu hiljaisia julkisivuja, joilla melutason ohjearvot alittuisivat. Kaavaehdotuksessa parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Määräystä on tarpeen tarkentaa siten, että parvekejulkisivuilla myös asuntojen ikkunat jäisivät viitesuunnitelman mukaisesti lasituksen suojaan, koska pienasunnoille ei ole muuten järjestettävissä hiljaisempaa julkisivua.

Etenkin lounaaseen suuntautuvat asunnot muodostunevat kesällä kuumiksi varsinkin, jos parvekelasit pidetään kiinni meluntorjunnallisista syistä. Tämän vuoksi kaavaan tulisi lisätä myös tuloilman koneellista viilennystä koskeva määräys.

Ilmanlaadulle asetetut ns. herkkien kohteiden, joiksi vanhusten asuintalotkin luetaan, etäisyysuositukset eivät lisärakentamisessa täyty. Lähempänä Turunväylää sijaitsevan Munkkiniemen ala-asteen koulun pihalla vuonna 2008 tehtyjen typpidioksidipitoisuusmittausten mukaan ilmanlaatu Turunväylän eteläpuolella on kuitenkin luokiteltavissa vähintään tyydyttäväksi.

Vastine

Turunväylän moottoriajoneuvoliikenteen aiheuttamat meluhaitat on otettu huomioon suunnittelussa. Asemakaavassa esitetyillä määräyksillä ja toimenpiteillä saadaan uudisrakennuksen oleskelupihojen, par-



8.10.2013, täydennetty 14.2.2014

vekkeiden ja asuntojen sisämelutasot alle ohjearvojen. Uudisrakennusten julkisivuille kohdistuvat päivämelutasot ovat alle 55 dBA lukuun ottamatta Turunväylän puoleisia julkisivuja.

Uudenmaan ELY-keskus suunnittelee Turunväylän nopeusrajoituksen laskemista myös kesällä 80 km/h:iin osana seudun pääväylien nopeusrajoitusten tarkistamisohjelmaa (NOPRA 2013). Tämä tulee alentamaan alueen laskennallisia melutasoja noin 2 dB. Nopeusrajoitusta tarkistetaan mahdollisesti jo keväällä 2014. Pitkän tähtäimen suunnitelmassa on ohjata Turunväylän liikenne Munkkiniemen kohdalla tunneliin, mikä osaltaan tulee alentamaan kaava-alueelle ja uudisrakennuksen julkisivuille kohdistuvaa melukuormitusta.

Kaavaan on lisätty rakennuksen ilmanvaihtoa ja raittiin ilman sisäänottoa koskeva kaavamääräys: *"Rakennus tulee varustaa koneellisella, suodattimien varustetulla ilmanvaihdolla. Raittiin ilman sisäänotto tulee järjestää vesikatolta tai kaakon puoleiselta julkisivulta. Rakennuksen ja sen ilmanvaihdon suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneiden lämpöoloihin."*

Uudisrakennuksen etäisyys Turunväylästä on vähintään 55 metriä. Kaava-alue sijaitsee vallitsevien tuulensuuntien suhteen edullisesti Turunväylän eteläpuolella, joten liikenteen päästöjen leviäminen alueelle on keskimääräistä vähäisempää. Kaupunkimaisen, tiiviin alueen täydennysrakentamisessa ei aina ole mahdollista saavuttaa suositeltuja ilmanlaadun suojaetäisyyksiä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että Turunväylä aiheuttaa liikennemelua ja ilmanlaadun heikentymistä. Turunväylälle on rakennettu 2010 melusteitä, jotka suojaavat piha-alueita melulta. Kyseessä on ns. herkkä kohde, jonka terveellisyyteen, viihtyvyyteen ja turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota niin asemakaavassa kuin huoneistojen suunnittelussa. Määräys läpitalonhuoneistoista edesauttaisi tähän tavoitteeseen pääsemistä.

Asemakaavassa meluntorjuntamääräykset on saatu tyydyttävälle tasolle. Ilmanlaadun osalta ELY-keskus katsoo, että on annettava määräys koneellisesta ilmanvaihdosta, jonka ilmanotto tapahtuu mahdollisimman korkealta ja kaukana liikenneväylistä.

Vastine

Turunväylän moottoriajoneuvoliikenteen aiheuttamat ilmanlaatu- ja meluhaitat on otettu huomioon suunnittelussa. Asemakaavassa esitetyillä määräyksillä ja toimenpiteillä saadaan uudisrakennuksen oleskelupiho-



8.10.2013, täydennetty 14.2.2014

jen, parvekkeiden ja asuntojen sisämelutasot alle ohjearvojen. Uudisrakennusten julkisivuille kohdistuvat melutasot ovat alle 55 dBA lukuun ottamatta Turunväylän puoleisia julkisivuja.

Uudisrakennuksen muodosta ja asuntojen käyttötarkoituksesta johtuen suurien, läpi talon ulottuvien huoneistojen toteuttaminen on erittäin haasteellista, joten osa huoneistoista joudutaan suuntaamaan vain Turunväylän suuntaan.

Kaavaan on lisätty rakennuksen ilmanvaihtoa ja raittiin ilman sisäänottoa koskeva kaavamääräys: *"Rakennus tulee varustaa koneellisella, suodattimien varustetulla ilmanvaihdolla. Raittiin ilman sisäänotto tulee järjestää vesikatolta tai kaakon puoleiselta julkisivulta. Rakennuksen ja sen ilmanvaihdon suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneiden lämpöoloihin."*