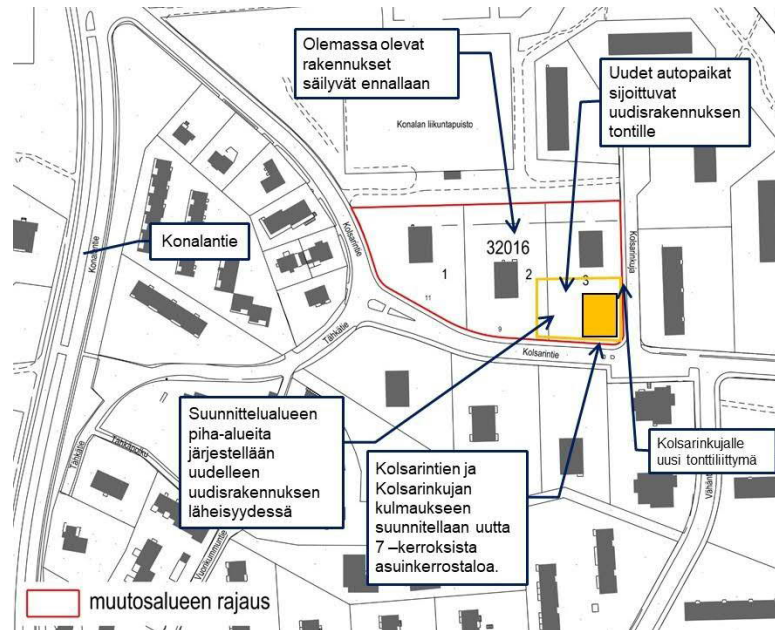


Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**VUOROVAIKUTUSRAPORTTI**

Konalan Kolsarintie 7–11, asemakaavan muutos (nro 12616)

**Vuorovaikutusraportin sisältö**

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tonttien omistajien hakemuksesta.



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 9.9.–27.9.2019, valmistelijat ovat tavattavissa 18.9. Pitäjänmäen kirjastossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutisissa.
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta talvella 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



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 9.9.–27.9.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston sisältöön. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä mainitsi kannanotossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutos edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaavaratkaisu ei edellytä vesihuoltoverkon lisärakentamista eikä siitä aiheudu kustannuksia HSY:lle.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, varjostavuuteen ja näkyymiin, arkkitehtuuriin, täydennysrakentamisen vaikutuksiin alueen luonteeseen ja vehreyteen, hulevesijärjestelyihin, muutoksen haittojen ja hyötyjen kohdistumiseen naapurustossa, piha- ja pysäköintijärjestelyyn, läpikulkuun, liikenteeseen ja tonttiajoon sekä vieraspysäköinnin järjestämiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen arkkitehtuuria on kaavamääräyksin sovitettu yhteen alueella olemassa olevan rakennuskannan kanssa sekä määrätty tontin istuttamisesta ja viherkertoimesta. Uudisrakennuksen varjostavuushaittaa olemassa oleviin rakennuksiin on selvitetty varjostavuustutkimin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl. Mielipidekirjeistä yksi oli taloyhtiö Asunto Oy Kolsarintie 5:n nimissä laadittu, jossa oli taloyhtiön viiden hallituksen jäsenen lisäksi 42 allekirjoittajaa, joista 15 muista taloyhtiöistä. Lisäksi eräässä mielipiteessä oli yhteensä 10 allekirjoittajaa. Suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse ja kaavapäivystystilaisuudessa.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Täydennysrakentamisen sopivuus ympäristöön

Osassa mielipiteistä nähtiin täydennysrakentamisen olevan alueelle soveltuvaa, mutta matalampana ja eri sijaintiin sijoitettuna. Jotkin mielipiteiden esittäjistä katsoivat, ettei lisärakentamishanke sovi lainkaan alueelle tai Konalan täydennysrakentamisen olevan jo riittävää.

Uudisrakentamisen nähtiin yleisesti muuttavan liikaa arkkitehtonisesti yhtenäistä, puistomaista aluetta tai kokonaan tuhoavan alueelle tyypillisen, vehreän ja väljän ympäristön ja maiseman. 7-kerroksista, maaston korkeaan kohtaan sijoitettua rakentamista pidettiin liian korkeana ympäröiviin, 3–5-kerroksisiin rakennuksiin verrattuna. Mielipiteestä riippuen 3–5-kerroksista rakennusta pidettiin korkeimpana mahdollisena uutena rakentamisena alueella. Lisäksi uuden rakennuksen mainittiin viitesuunnitelmakuvan perusteella olevan myös pohja-alaltaan naapureitaan suurempi. Uuden rakennuksen pelättiin Kolsarintie 5:n tapauksessa olevan liian lähellä Kolsarinkujaa, ja siten peittävän vastapäisten asukkaiden näkymät, varjostavan merkittävästi ja vähentävän nykyisten asukkaiden yksityisyyttä mahdollisten vastakkaisten parvekkeiden takia. Alueen rakennukset sijaitsevat mielipiteen mukaan yleisesti kaukana Kolsarintiestä. Asunto Oy Kolsarintie 5:n mielipiteessä mainitaan myös uudesta rakentamisesta aiheutuva kauttakulkuongelma tontille.

Uutta rakentamista ehdotetaan naapurien haittojen pienentämiseksi sijoitettavaksi kauemmaksi Kolsarinkujasta, lähelle Kolsarintietä. Sijainneiksi ehdotettiin eri mielipiteissä Kolsarintie 7–11 korttelin länsireunaa ja kaava-alueen läntisimmän ja keskellä olevan talon väliä. Myös uuden rakennuksen tontin länsireunaa pidettiin parempana sijaintina. Eräässä mielipiteessä ehdotettiin uuden rakennuksen pidemmän sivun sijoittamista vasten Kolsarintietä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistoon kuuluvan viitesuunnitelman perusteella mielipiteissä otettiin kantaa uuden rakentamisen pihajärjestelyihin. Jätehuollon ja pysäköintialueen nähtiin olevan liian lähellä Kolsarintie 5:n parvekkeita. Autopaikkoja ehdotettiin sijoitettaviksi esimerkiksi kaavamuutosalueen nykyisten autopaikkojen yhteyteen. Jätehuolto ehdotettiin siirrettäväksi lähemmäs Kolsarintietä.

Uudisrakennuksen ja alueen muutoksen pelättiin laskevan Kolsarintie 5:n asuntojen arvoa.

Eräässä mielipiteessä asemakaavamuutoksen nähtiin kohdistuvan muinaismuistorekisterin kohteesta, Kolsarin kartanosta (Rosas), erotettuun maa-alueeseen, jonka mielipiteen jättäjä mainitsee olevan nykyisten alueen rakennusten yhtenäinen kokonaisuus. Mielipiteessä mainitaan alueella olevan myös muita muinaismuistokohteita.

Vastine

Kaavamuutos ohjaa uudisrakennuksen arkkitehtuuria rakennuksen koon, julkisivumateriaalin, värityksen, parvekeratkaisujen, kattorakentamisen ja rakennuksen sijainnin suhteen. Muita ja tarkempia uuden rakentamisen arkkitehtonisia suunnitteluratkaisuja ohjataan rakennusluovapaiheessa. Kaavamääräyksillä on pyritty varmistamaan uudisrakentamisen riittävä arkkitehtoninen laatutaso ja sovittamaan uusi rakentaminen olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Helsingin yleiskaavassa (2016) Kolsarintien ympäristö on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Korttelitehokkuudeksi on määritelty pääasiassa 0,4–1,2. Kolsarintie 7–11 nykyinen kaavanmukainen korttelitehokkuus on n. 0,4. Kaavanmukainen korttelitehokkuus ympäröivissä kortteleissa on hieman korkeampi, 0,5–0,6. Kaavamuutoksen myötä Kolsarintie 7–11 korttelin tehokkuus nousisi n. 0,65:een, eikä siis tehokkuudeltaan eroaisi juurikaan ympäröivästä kaupunkirakenteesta. Alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia on tarkasteltu laajemmin Konalan täydennysrakennusmahdollisuuksien selvityksessä (2010), jossa Kolsarintien alueen kortteleihin ja laajemmin Konalaan tutkittiin erilaisia täydennysmahdollisuuksia. Olemassa olevan kaupunkirakenteen tehostaminen on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Kaavamuutoksen tapauksessa täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria vaikuttamatta merkittävästi alueen nykyisiin teknisen huollon järjestelmiin.

7-kerroksinen uudisrakennus poikkeaa korkeudeltaan olemassa olevista rakennuksista. Kolsarintie 7–11 nykyiset rakennukset ovat, maanpäällinen kellarikerros huomioiden, 6-kerroksisia, Kolsarinkujan itäpuolella rakentaminen on nelikerroksista. Maastossa hieman ympäristöä korkeammalla sijaitsevat Kolsarintien eteläpuolen pistetalot ovat 6-kerroksisia. Vähätuvantien risteyksen rakennukset ovat 5–6-kerroksisia. Uudisrakennus tulee olemaan lähimmillään n. 26 metrin päässä kadun toisella puolella sijaitsevasta As Oy Kolsarintie 5:n rakennuksesta ja uuden rakennusalan eteläraja sijoittuu lähes samaan linjaan Kolsarintie 5:n rakennuksen kanssa. Kaavaehdotuksessa uudisrakennuksen rakennusala on sijoitettu metrin etäämmäs Kolsarinkujasta, kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistossa. Kaavamerkinnöillä ja määräyksillä ohjataan uuden rakentamisen ja pihajärjestelyjen sopeutumista ympäristöön.

Viitesuunnitelmaa on kaavan valmistelun aikana päivitetty. Lisäksi viitesuunnitelmassa on 3D-mallinnosten avulla tutkittu uudisrakennuksen vaikutuksia Kolsarintien ja Kolsarinkujan katu ympäristöön. Kaavaehdotuksen viitesuunnitelmaan on mielipiteiden perusteella laadittu uudisrakennuksen varjostustutkielmia eri vuoden- ja vuorokaudenajoilta.

Kaavamuutosalueella ei sijaitse Museoviraston muinaismuistorekisterin kohteita. Lähin muinaismuistokohde on lounaassa, Kolsarintien vastakkaisella puolella sijaitseva kohde (Tukikohta XXVII:2), Ensimmäisen

maailmansodan aikainen puolustusasema. Kohde on suurimmaksi osaksi tuhoutunut ja sen alueella Kolsarintien varressa sijaitsee nykyään mm. 1960-luvulla valmistunut asuinkerrostalo. Rosaksen tila on ollut Konalan alueen kantatila 1500-luvulla. Myöhemmän Ylä-Rosaksen (nyk. Lillstun tila) vanhan maatilaa 1880-luvulla rakennettu, suojeltu päärakennus sijaitsee Konalantien itäpuolella Vuorikummuntien lähisössä (os. Tähtätie 4). Suojeltu rakennus ei sijaitse kaava-alueen välitömmässä läheisyydessä.

Uudisrakentamisen haittojen ja hyötyjen kohdistuminen

Mielipiteissä nähtiin, että kaavamuutoksesta aiheutuu vähiten haittaa Kolsarintie 7–11:lle, joka saa myös hyödyn kaavamuutoksesta. Merkittävimpien haittojen katsottiin kohdistuvan naapureihin, erityisesti kaava-alueen itäpuolen Kolsarintie 5:een ja Kolsarinkuja 3:een.

Eräässä mielipiteessä mainittiin asunto-osakeyhtiö voittoa tavoittelemattomana tahona. Tämän nähtiin olevan ristiriidassa kaavamuutokseen ja täydennysrakentamishankkeeseen ryhtymisen kanssa.

Vastine

Asemakaavamuutoksen ei nähdä aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapureille.

Taloyhtiöt voivat saada täydennysrakentamisesta taloudellista hyötyä. Saatuja tuloja voidaan käyttää esimerkiksi taloyhtiön remonttikustannusten rahoittamiseen ja näin mahdollistaa asuntojen arvon ylläpitäminen. Taloyhtiöiden omistamalla tonteilla uuden rakennusoikeuden voi myydä ulkopuolisen tahon toteutettavaksi tai taloyhtiö voi myydä osan tontistaan.

Alueen kasvillisuus ja hulevedet

Asunto Oy Kolsarintie 5:n mielipiteen mukaan uusi rakennus sijaitsee hulevesien kannalta riskialttiissa paikassa, sillä se lisää Kolsarintie 5:n hulevesiä ja mahdollisesti ajan kuluessa kastelisi alempana sijaitsevan Kolsarintie 5:n perustuksia. Kolsarintien ja Kolsarinkujan nurkkauksen istutusten, puiden ja nykyisen piha-alueen muuttumista vastustettiin. Kaava-alueen puiden pelättiin poistuvan. Muutoksia pidettiin huonona myös ilmastomuutoksen hillinnän kannalta.

Vastine

Kaavaehdotuksessa rakennusala on sijoitettu 3 metrin päähän korttelin rajasta ja Kolsarinkujasta. Kaava-alueen Kolsarinkujan ja Kolsarintien vastaiset reunat on merkitty istutettavana alueena ja tontit on määrätty aidattavan katu-alueita vasten pensasaidalla. Lisäksi kaavassa määrätään piha-alueen istuttamisesta, elinvoimaisen puuston säilyttämisestä,

pihan tasoerojen käsittelystä ja edellytetään talousrakennuksiin ja katoiksi viherkattoja. Pysäköintialueen sijainnin- ja ratkaisun takia uudella muodostuvalla tontilla 32016/6 on säilytettävissä nykyisiä puita, mikä ylläpitää Kolsarintien vihreää ympäristöä. Tonttien on kaavaehdotuksen mukaan täytettävä Helsingin viherkertoimen tavoiteluku, joka ohjaa mm. hulevesijärjestelmän monipuolisia ratkaisuja. Lisäksi uudisrakentamisen tontilla määrätään hulevesien viivytysjärjestelmän mitoituksesta ja ylivuodosta. Kaavan liitteeksi laaditaan esitys hulevesien hallintasuunnitelmasta.

Liikenne ja pysäköinti

Mielipiteissä tuotiin esiin huoli alueen liikenteen lisääntymisestä ja uuden liikenteen aiheuttamista mahdollisista meluhaitoista ja liikenteen vaarallisuuden lisääntymisestä. Alueella mainittiin liikkuvan lapsia ja kehitysvammaisia. Tonttiliittymän sijaintia Kolsarinkujalla pidettiin joissain mielipiteissä huonona. Jätehuollon, talvikunnossapidon ja Kolsarinkujan liikenteen uskottiin vaikeutuvan uuden tonttiliittymän myötä, lisäksi liittymän mainittiin vähentävän pysäköintipaikkoja Kolsarinkujalla. Tonttiliittymä ehdotettiin sijoitettavan Kolsarintielle tai Kolsarintie 7–11 länsipäättyyn, joissa se nähtiin turvallisempänä.

Kolsarinkujalta kerrottiin olevan vaikeaa löytää pysäköintipaikkoja. Myös Kolsarintien autopaikat nähtiin riittämättöminä ja niille mainittiin pysäköitävän kuorma-autoja. Kolsarintiellä kerrottiin olevan raskaan liikenteen läpiajoa. Uudisrakentamisen vieraspysäköintipaikoille ei uskottu olevan riittävästi tilaa alueella.

Vastine

Uuden rakentamisen tuottama liikenne on laskennallisesti noin 40 ajoneuvoa vuorokaudessa, millä ei ole vaikutusta kadun kapasiteettiin. Tonttiliittymä on 30 metrin päässä Kolsarintiestä, joten ajonopeudet tai melu eivät ehdi kasvaa. Tonttiliittymästä tullessa on väistämisvelvollisuus, joten se ei vaikuta Kolsarinkujan liikenteeseen. Jätehuoltotapah-tuma ei tuki 7.5 metrin levyistä Kolsarinkujan ajorataa, eikä tonttiliittymällä ole vaikutusta kadun talvikunnossapitoon. Tonttiliittymä on noin yhden autopaikan pituinen.

Vieraspaikkoja tarvitaan katualueelta laskennallisesti kolme, mitkä mahtuvat tontin edustalle. Ongelmaksi jo nyt koettua läpiajoa teollisuusalueelta Kolsarintien kautta Konalantielle on tarkoitus tulevaisuudessa hillitä järjestelemällä pysäköintiä Ristipellontien puolella siten, että saadaan isoille kuorma-autoille kääntöpaikka. Lisäksi korotetulla ajoradan osalla on tulevaisuudessa tarkoitus hidastaa ajonopeuksia Kolsarintien itäpäässä.

Kaavaprosessin menettelyt

Asunto Oy Kolsarintie 5:n mielipiteessä kuvaillaan kaavamuuosmenettelyä puutteelliseksi, sillä mielipiteen mukaan taloyhtiön asukkaille ei oltu vielä 13.9. mennessä tiedotettu kaavahankkeesta. Taloyhtiö sai mielipiteen mukaan asian tietoonsa 12.9.2019.

Vastine

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältänyt kirje osallisille on lähetetty noin kaksi viikkoa ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon alkua (nähtävilläolo 9.9.–27.9.2019) Asunto Oy Kolsarintie 5 on naapurina osallinen kaavamuutoksessa. Asunto Oy Kolsarintie 5:n tapauksessa kirjeen postitusosoite on taloyhtiön isännöitsijälle.

Yhteenveto kaavapäivystyksestä 18.9.2019

Kaavamuutoksen suunnittelijat olivat tavattavissa Pitäjänmäen kirjastossa 18.9.2019 klo 17:00–18:30 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana. Kaavapäivystyksessä kävi yhteensä 9 henkilöä. Suurin osa kävijöistä oli Asunto Oy Kolsarintie 5 asukkaita ja taloyhtiön hallituksen jäseniä. Lisäksi päivystyksessä kävi muutama Kolsarintien eteläpuolen asukas, jotka näkivät suunnitellun rakentamisen liian massiivisena ja maisemaa haittaavana. Keskustelu oli päivystyksessä vilkasta.

Päivystyksessä keskusteltiin kaavan vaikutuksista alueella sekä kaavaprosessin etenemisestä. Vastustusta aiheuttivat rakennuksen korkeus ja sijainti lähellä Kolsarinkujaa, rakennuksen varjostaminen, yksityisyyden vähentyminen ja maisemahaitat, autopaikkojen ja jätekatoksen läheisyys naapureita, Konalalle luonteenomaisen katu ympäristön muuttuminen ja vehreyden väheneminen, lisääntyvä autoliikenne Kolsarinkujalla ja mahdollinen asuntojen arvon lasku uudisrakentamisen myötä. Autopaikkojen sijoittamista uudelle tontille kritisoitiin ja niitä ehdotettiin nykyisen paikoitusalueen yhteyteen. Uudisrakennuksen sijoittamista uuden tontin länsireunaan ehdotettiin parannuksena nykyiseen sijaintiin.

Kolsarintie 5:n asukkaat kertoivat vastustavansa kaavahanketta. Ryhmä asukkaita jätti kaavoittajalle mielipiteen, jossa vastustettiin rakennuksen sijoittamista teiden kulmukseen ja ehdotettiin uutta sijaintia ylemmäs Kolsarintielle tonttien 11–9 alueelle. Nykyisellään muutoksen aiheuttaman hyödyn nähtiin tulevan vain Kolsarintie 7–11:lle, mutta haittojen kohdistuvan pääasiassa Kolsarintie 5:een. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja kertoi keräävänsä asukkaita mukaan yhteiseen mielipiteeseen.

Yleisesti kaavamuutoksen nähtiin vaikuttavan negatiivisesti alueeseen. Alueen vehreää ja väljää ympäristöä pidettiin arvokkaana ja sen nähtiin radikaalisti muuttuvan uuden rakennuksen myötä. Alueen liikenteen pelättiin muuttuvan vaaralliseksi. Asukkaat kertoivat raskaan liikenteen käyttävän Kolsarintietä, jonka lisäksi alueella pysäköidään kuorma-autoja.

Kaavoittaja esitteli keskustelun lomassa kaavan taustalla vaikuttavaa yleiskaavaa ja kertoi asukkaille kaupungin tiedotuskanavista koskien asemakaavoitusta. Kaavoittaja kertoi mahdollisuudesta tehdä varjostustutkielman alueelta. Lisäksi Helsingin viherkertoimen käyttäminen kaavassa ja tontin kadun sivujen istutus ja länsireunan suurten puiden säilyttäminen tontilla olisi tavoiteltavaa. Liikennesuunnittelija kertoi Kolsarintien ja Kolsarinkujan risteyksen säilyvän ajonäkymien kannalta turvallisenä ja mainitsi kaavamuutoksen tuoman uuden liikenteen vaikutusten olevan alueella pieniä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.2.–19.3.2020

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, rakentamisen ympäristöön sopeutumiseen ja sen vaikutuksiin ympäristössä, esimerkiksi alueen arvoon, varjostavuuden ja naapureiden aurinkosähkön tuottamisen edellytyksiin, tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, liikenteen, pysäköinnin sekä huolto-liikenteen muutoksiin ja niistä aiheutuviin haittoihin kuten meluun, hulevesien käsittelyyn sekä kaavasta saadun palautteen huomioimiseen. Yhdessä muistutuksessa katsotaan myös, ettei asemakaavaehdotus täytä rakentamiselle Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:ssä ympäristön viihtyisyydelle ja turvallisuudelle asetettuja vaatimuksia eikä kaavatyo perustu riittäviin selvityksiin rakentamisen alueella aiheuttamista haitoista. Muistutuksessa pyydetään muuttamaan asemakaavaratkaisua uudisrakennuksen sijainnin, korkeuden ja koon osalta, jota havainnollistetaan muistutuksen liitteissä.

Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset liittyvät osittain samoihin aiheisiin, joista on esitetty mielipiteitä aiemmin kaavaprosessissa osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä. Aiempiin mielipiteisiin on vastattu aihepiireittäin vuorovaikutusraportissa.

Vastineet aihepiireittäin

Tiivistyvä kaupunkirakenne

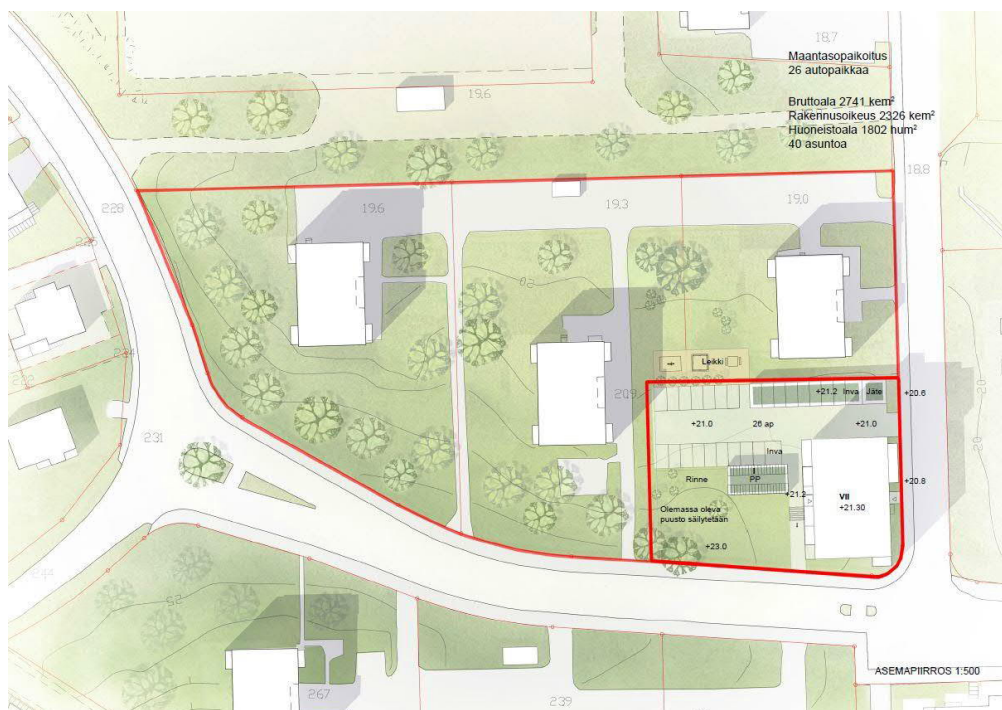
Kaavaratkaisun tavoite on Helsingin kaupunkistrategian mukainen täydennysrakentaminen. Strategian mukaan kaupunkiin rakentuvien uusien aluekokonaisuuksien ohella tehostetaan olemassa olevien alueiden täydennysrakentamista. Kolsarintie 7–11:n tapauksessa mahdollistetaan uusi rakentaminen nykyisiä katuja ja kunnallistekniikkaa hyödyntäen. Uusi rakentaminen tukeutuu Konalan alueen valmiisiin palveluihin ja on kaupungin näkökulmasta edullista. Uudisrakentaminen on toteuttavissa ilman kaupunkikuvallisesti haastavia rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Olemassa olevia asuinkortteleita tiivistettäessä vältetään myös yhteisessä käytössä olevien yleisten alueiden, kuten puistojen ja muiden viheralueiden supistamiselta.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen: Kolsarintien ympäristö on merkitty yleiskaavassa asuntovaltaiseksi alueeksi (A3), jonka korttelitehokkuudeksi on määritelty pääasiassa 0,4–1,2. Kaavamuutosalueen nykyinen korttelitehokkuus, n. 0,4, nousee kaavamuuoksen myötä n. 0,65:een, jota ei voi pitää kohtuuttomana suhteessa yleiskaavan tavoitteisiin. Konalan kaupunginosan alueen kaupunkirakennetta tiivistäviä rakennusmahdollisuuksia on tarkasteltu laajemmin Konalan täydennysrakennusmahdollisuuksien selvityksessä (2010). Laajempien tarkastelujen avulla voidaan hahmottaa alueen rakentamisen mahdollisuuksia ja arvioida alustavasti rakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Uudisrakennuksen sijainti, korkeus ja koko sekä rakentamisen vaikutukset ympäristöön, asumisviihtyvyyteen ja alueen arvoon

Kaavaratkaisussa on päädytty sijoittamaan 7-kerroksinen pistetalo, jonka rakennusoikeus on 2 300 k-m², korttelin kaakkoisnurkkaan. Kaavan valmistelussa rakennuksen sijoittaminen korttelin nurkkaan on nähty kaupunkikuvallisesti muistutuksessa esitettyä paikkaa (korttelin keskellä) parempana ratkaisuna. Katujen nurkkaan sijoittuva pistemäinen rakennus tiivistää risteysalueen katutilaa, kuitenkin alueen väljän rakennustavan ja rakennustyypit huomioiden. Kaavaratkaisussa esitetty sijoittelu säilyttää lisäksi korttelin maisemallisesti ominaiset avoimet ja laajat piha-alueet ja mahdollistaa uudisrakennukselle toimivamman pihan. Kaavaratkaisussa autopaikat on sijoitettu rakennuksen pohjoispuolelle. Vaadittujen autopaikkojen sijoittamista maantasoon kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvälle paikalle Kolsarinkujan ja Kolsarintien kulmaukseen ei ole myöskään pidetty hyvänä ratkaisuna. Uuden tontin pohjoispuolelle sijoitettuina ne jäävät viitesuunnitelman mukaan Kolsarintielle avautuvaa pihaa noin 2 metriä alemmalle tasolle eivätkä näin näy suoraan kadulle.

Konalan alueella on kaava-alueen läheisyydessä Vuorikumunttiellä ja Vähätuvantiellä 2010-luvulla tehty vastaavanlaisia täydentävän asuinrakentamisen kaavamuutoksia. Lähtökohtaisesti Kolsarintie 7–11:n kaavaratkaisussa esitetty 7-kerroksinen pistetalo (rakennusoikeus 2300 k-m²) on uudisrakentamisen laajuuden ja korkeuden näkökulmasta hyvin samanlainen kuin Konalan alueen muut viimeaikaiset täydennysrakentamishankkeet. Edellä mainitut kaavamuutokset ovat mahdollistaneet 6–7-kerroksisen rakentamisen ja niiden rakennusoikeuksien laajuus on ollut n. 1 690–3 000 k-m².



Ote asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmasta (AJAK Arkkitehdit Oy), asemapiirros.

Kaavaratkaisussa uudisrakentamisen arkkitehtuuria ja pihojen käsitteilyä on sovitettu yhteen alueen 60-luvun väljän rakentamisen kanssa. Tonttien liittymiä ohjataan saumattomiksi tonttien välisten rajojen aittamisen kieltämisellä. Alueen nurmipintaisille avoimille pihuille epätyypillisiä tukimuureja ja jyrkkiä luiskia määrätään välttämään. Korttelin yhtenäisen kaupunkikuvan takia tontit tulee aidata katualuetta vasten pensasaidalla. Lisäksi määrätään tontin elinvoimaisen puuston säilyttämisestä ja istuttamisesta.

Kolsarintieltä nähtynä kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle sijoitetun rakennuksen arkkitehtuuria ohjataan useilla kaavamääräyksillä. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, kattomuodoiltaan ja väriykseltään sopia olemassa olevaan rakennuskantaan. Uudisrakennuksen pääasiallisiksi julkisivumateriaaliksi on laadun ja kestävyysnäkökulmaksi kaavaratkaisussa määrätty paikalla muurattu tiili tai sen päälle tehty rappaus. Kuten ympäristön rakennuksissa, julkisivujen on oltava vaaleita. Lisäksi Kolsarintien ja Kolsarinkujan risteyksen kaupunkikuvaan on kiinnitetty

huomiota määrämällä parvekkeiden kannattamisesta sekä Kolsarinkujan puolella maantasokerroksen avoimuudesta ja ikkunoista.



Ote asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmasta (AJAK Arkkitehdit Oy), näkymä Kolsarintieltä lännestä kohti uudisrakennusta. Rakennuksessa on 7 kerrosta maantasokerros mukaan luettuna.

Viitesuunnitelman varjostavuustutkielman avulla on tutkittu, ettei uudisrakentamisen korkeudesta aiheudu kohtuutonta haittaa olemassa oleville naapuripihoille ja rakennuksiin. Aurinkosähkön tuotannon mahdollisuus uudisrakennuksen itäpuolella säilyy, sillä naapurirakennus ei varjostavuustutkielman eri vuodenaikatarkastelujen mukaan varjostu n. kello 9–15 päivänpaisteen aikana. Itäpuolen rakennusten katot eivät suuntaudu etelän suuntaan, mutta aurinkopaneeleita voidaan kuitenkin sijoittaa sekä katon länsi- että itälappeille.

Asemakaavamuutosehdotuksen selostuksen kohdassa ”Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset” on asemakaavamuutoksen kerrottu nostavan alueen arvoa. Tällä tarkoitetaan kaavoitettavan alueen uudesta rakennusoikeudesta koituvaa arvonnousua ja hyötyä alueen maanomistajalle. Kaavan mahdollistama asukasmäärän lisäys alueella voi kuitenkin hyödyttää aluetta laajemmin esimerkiksi tukemalla lähipalvelujen säilymistä ja kehittymistä tulevaisuudessa.

Asemakaavamuutoksen ratkaisujen ei nähdä aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapureille. Asumisviihtyvyys ja elinympäristön laatu säilyvät alueella hyvänä kaavaratkaisusta huolimatta.

Hulevesien käsittely ja vehreys

Kaavavaiheessa hulevesien hallintaa tarkastellaan yleispiirteisellä tasolla ja lopulliset ratkaisut esitetään rakennusluvan yhteydessä edellytettävässä hulevesisuunnitelmassa. Kaavaratkaisu ohjaa hulevesien viivytykseen yleisesti käytössä olevalla kaavamääräyksellä ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelmassa on esitetty periaatteellisella tavalla, miten kiinteistö tulee tämän velvoitteen täyttämään. Suunnitelmassa on esitetty hulevesien viivytystä ennen niiden johtamista tontin ulkopuolelle. Muodostuvien hulevesien määrää ei ole vähätelty vaan niiden laskemiseen käytetyt mitoitusasteet ovat itseasiassa Helsingissä käytettäviä ohjeita suurempia. Näin ollen myös ilmastonmuutoksen vaikutus on tullut huomioiduksi ja näiltä osin laskelmat tarkentuvat rakennusluvan yhteydessä.

Tulvatilanteen aiheuttavien sateiden osalta kiinteistöillä on oikeus johdattaa vesiä yleiselle alueelle kuten kadulle. Kolsarinkujaa tai sen ympäristöä ei ole vuonna 2018 tehdyn Hulevesitulvaherkkien alueiden kartoituksen perusteella todettu hulevesitulville herkäksi kohteeksi.

Vihertehokuuden osalta asemakaavamääräykset ovat mm. rakennuslupavaiheessa tehtävän pihasuunnittelun lähtökohtia. Vihertehokuuden toteutumista seurataan rakennusluvan yhteydessä tehtävän viherkerrointyökalun avulla.

Liikenteen muutokset

Uuden rakentamisen tuottama liikenne on laskennallisesti noin 40 ajoneuvoa vuorokaudessa, millä ei ole oleellista vaikutusta kadun kapasiteettiin, turvallisuuteen eikä toimivuuteen.

Katuverkon jäsentelyn peruseriaate on, että tonttiliittymät pyritään toteuttamaan tonttikaduilla, kuten kaavaratkaisussa on tehty sijoittamalla uusi tonttiliittymä Kolsarinkujalle. Kolsarintie on vilkkaammin liikennöity paikallinen kokoojaku. Myös esimerkiksi maasto- ja muut olosuhteet vaikuttavat liikenneratkaamiseen, jota tarkastellaan aina tapauskohtaisesti. Kolsarinkujan uuden tonttiliittymän tulee olla riittävän leveä, että taloyhtiön huolto mahtuu toimimaan. Huollon kääntymisessä Kolsarinkujalle ei ole ongelmaa ja esimerkiksi jätehuoltoa liikennöi jo nykyään kadulla.

Rakentamisen oikeudellisuus ja vuorovaikutus kaavoituksen yhteydessä

Kaavaratkaisu on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen ja vuorovaikutus on järjestetty lain edellyttämällä tavalla. Suunnittelun yhteydessä on tehty maastokäyntejä ja asioita on tutkittu myös paikan päällä. Kaavamuutosalueen ja lähialueen edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä liikenteen järjestämiselle säilyvät. Kaavaratkaisu ei myöskään heikennä palvelujen alueellista saatavuutta.

Lähialueen elinympäristön laatu säilyy hyvänä eikä laadittujen tarkastelujen ja selvitysten pohjalta kaavaratkaisun mukainen rakentaminen aiheuta ympäristöön kohtuutonta haittaa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat toteamaan alueen kunnallisteknisen tilanteen. Helen Oy:n lausunnossa todettiin, että korttelin nykyinen kaukolämpöjohto on huomioitava suunnittelussa. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen sisältöön.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Vastineet lausuntoihin

Helen Oy:n lausunnossa mainittu korttelin nykyinen kaukolämpöjohto on otettu huomioon kaavan valmistelussa. Kaavamääräyksissä on tähän liittyen määräys ”Kaukolämpöyhteydet tontilla 32016/6 ja korttelin tonttien välillä tulee säilyttää ja mahdolliset johtosiirrot hyväksyttää johdon omistajalla.”
