



## **VUOROVAIKUTUSRAPORTTI**

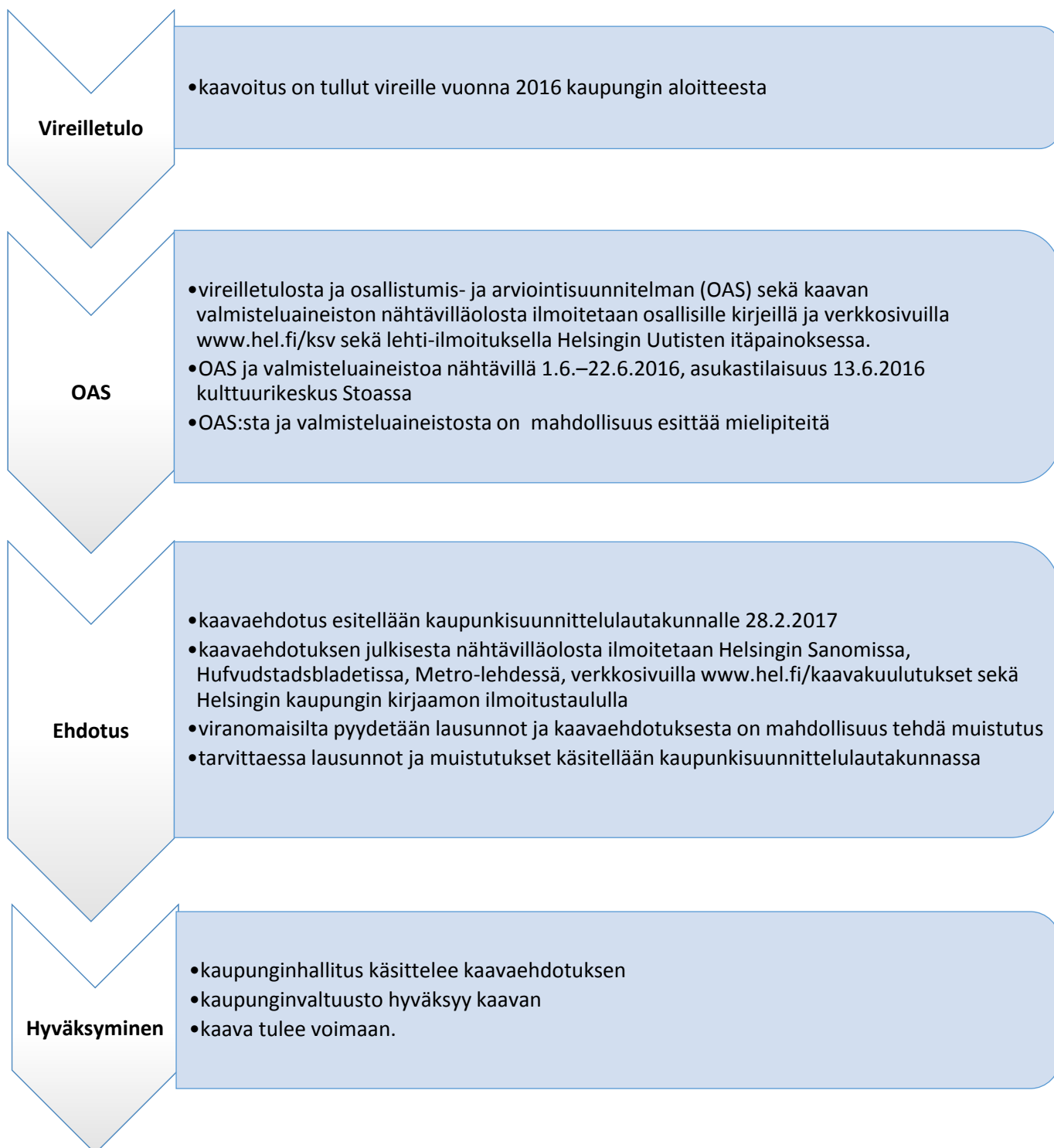
Kauppakartanonkatu 16 asemakaavan muutos (nro 12443)

### **Vuorovaikutusraportin sisältö**

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

## Kaavoituksen eteneminen



## **YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo  
1.6.–22.6.2016

### **Viranomaisten kannanotot**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Rakennusviraston kannanotto kohdistui muutosalueen ulkopuolella olevaan Ystävyysdenpuistoon, jonne on tehty keskeneräinen väestönsuojakaava ja toteutumaton puiston yleissuunnitelma, jonka tavoitteita rakennusvirasto voi tarvittaessa varautua toteuttamaan.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston lausunto kohdistui kohteen perustamisolosuhdetietoihin.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on ilmoittanut, että suunnitelma on hyvä ja tehokas ja että pihan mahdollinen yhteinen käyttö varmistettaisiin kaavamääräyksin eikä osoittamalla piha yhteispihatontiksi.

Ympäristökeskuksen kannanotossa todetaan, että rakentamistehokkuuden nostaminen hyvien joukkoliikenteen yhteyksien äärellä on järkevää ja että umpikorttelirakenne suojaa hyvin pihaa melulta. Ilmastonmuutoksen teema on jatkosuunnittelussa hyvä nostaa kokonaisvaltaisesti esiin ja kadun puoleiseen julkisivuun kohdistuva melutaso on arvioitava.

Asuntotuotantotoimisto on pyytänyt huomioimaan kaavan valmistelussa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

---

## Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että pihan yhteinen käyttö on huomioitu kaavassa kiinteistöviraston toivomalla tavalla. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset on huomioitu laatimalla viitesuunnitelma ja sen mukainen kaavan yhteistyössä asuntotuotantotoimiston kanssa. Kadun puoleiseen julkisivuun kohdistuva melutaso on arvioitu. Kaavassa on määräykset viherkatoista ja viherkertoimen käytöstä jatkosuunnittelussa.

## Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 14 kpl. Valtaosassa kirjeistä on useita allekirjoittajia ja useissa kirjeissä on samoja allekirjoittajia. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuuksissa.

Kriittiset mielipiteet kohdistuivat mm. purkamiseen ja sen perusteisiin, rakentamisen tehokkuuden nostoon, korttelityyppiin, kulkureittien ja kasvillisuuden säilyttämiseen, päivähoiton tilojen tulevaisuuteen ja kaavamutoksesta tiedottamiseen. Kriittisten mielipiteiden tai suunnitelmien kategorisen vastustamisen lisäksi kahdessa mielipiteessä nykyisten rakennusten purkamista ja uusien rakentamista pidettiin hyvänä ratkaisuna ja lisäkerroksia toivottiin jopa enemmän kuin luonnossuunnitelmissa.

Lisäksi mielipiteitä on esitetty runsaasti muutoksen kohteena olevan vuokratalon kiinteistön hoidosta, aikaisemmista remonteista sekä isännöinnistä. Mielipiteissä on esitetty myös toiveita uudisrakennusten varustelutasosta ja muista toteutussuunnitteluun liittyvistä asioista sekä mielipiteitä jo lautakuntavaiheen ohittaneesta Ystävyyspuiston väestönsuojakaavasta. Mielipiteisiin, jotka eivät kohdistu tämän kaavamutoksen sisältöön tai kaavavaiheiden suunnitteluun, ei anneta vastineita.

## Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

### Purkaminen ja sen perusteet sekä rakentamisen tehokkuus

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut, että kiinteistön kehittäminen nykyisen rakennuskannan purkamisen ja sen mahdollistaman nykyistä tehokkaamman uudisrakentamisen kautta on mahdollista ja strategisella tasolla myös toivottavaa. Kaupunginvaltuuston hyväksymän "Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa 2012" todetaan, että *keskitetään täydennysrakentamista olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään. Tehokkaalla maankäytöllä turvataan luonto- ja lähivirkistysalueita, julkisen liikenteen kilpailukykyä ja kehittämistä sekä*

*pyöräilyn ja kevyen liikenteen edistämistä. Tavoitteellisella täydennysrakentamisella tarkoitetaan asuntorakentamista, joka edesauttaa joukkoliikenteen runkoyhteyksiin tukeutuvan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaupungin strategiaohjelmassa 2013–2016 todetaan mm., että kaupunginosien keskuksia vahvistetaan monipuolisella täydennysrakentamisella ja kaupunkiympäristön uudistamisella. Painopistealueena ovat poikittaiset joukkoliikenneyhteydet ja niiden mahdollistamat uudet toimintojen tiivistymät. Kaupunkisuunnitteluviraston ympäristöohjelmassa 2015–2017 tavoitteeksi on ilmoitettu mm. autoriippuvuuden vähentäminen suunnittelemalla kestäviin liikkumismuotoihin, perustuvaa liikennejärjestelmää. Tätä voidaan ohjelman mukaan tavoitella mm. tehokkaalla korttelirakenteella joka mahdollistaa lähipalvelut ja hyvän joukkoliikenteen, kantakaupunkimaisen kaupunkirakenteen laajentamisella ja asemaseutujen voimakkaalla tiivistämisellä.*

Muutosalueen sijainti itäisen Helsingin tärkeimmän aluekeskuksen ytimessä ja kävelyetäisyydellä joukkoliikenneterminaalista tukee edellä mainittujen strategisten tavoitteiden mukaista, nykyistä maankäyttöä tehostavaa ja alueen asukasmäärää kasvattavaa täydennysrakentamista. Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvoinut, että kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ja rakentamistehokkuuden nostaminen eivät ole ristiriidassa strategiaohjelmien muiden tavoitteiden kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut, että muutoskohteen rakennuksilla ei ole sellaisia rakennustaiteellisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, että niitä ei voisi purkaa. Muun muassa rakennussuojelullisia kysymyksiä arvioiva Helsingin kaupungin museo on omassa kannanotossaan todennut, että sillä ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnosmateriaalista huomautettavaa.

Nykyisten rakennusten peruskorjaustarpeiden kustannukset, purkukustannukset, uusien rakennusten rakennuskustannukset ja näihin liittyvät kannattavuusarvionnit eivät kuulu asemakaavoituksen vaikutusten arviointiin. Niistä vastaa rakennusten omistajana Helsingin kaupungin asunnot Oy sekä rakentamiseen ryhtyvät tahot.

### **Umpikorttelikritiikki**

Umpikorttelityyppi mahdollistaa edellisessä vastineessa kuvattujen tavoitteiden ja perusteiden mukaisen tehostavan täydennysrakentamisen siten, että alueen kaupunkikuvallinen ilme ei mm. rakennusten korkeuksien suhteen merkittävästi muutu ja ruutukaavallinen ilme pysyy ehjänä. Umpikorttelityyppi takaa avointa tai puoliavointa tyyppiä paremmin liikennemelulta häiriöttömän sisäpihan asukkaiden lähioleskeluun. Kohteen umpikorttelia suunnitellaan ns. suurkorttelina, jossa sisäpihalta

löytyy auringon kierron aikana runsaasti varjottomia alueita. Umpikorttelien sisäpihat ovat tunnetusti turvallisiksi koettuja pienten lasten leikkiympäristöjä, joita ei ole tarpeen erikseen aidata.

### **Kulkureittien ja nykyisen kasvillisuuden säilyttäminen**

Muutoksen kohteena olevan tontin läpi ei ole tarkoituksenmukaista ohjata yleistä jalankulkua, koska tontin itäpuolella oleva Ystävyysdenpuisto on saavutettavissa sujuvasti myös tontin etelä- ja pohjoislaidoilta, joihin puiston nykyinen polkuverkosto myös kytkeytyy. Kauppakartanonkadun puolella rakentaminen tuodaan muiden kadun varren tonttien mukaisesti tontin rajaan kiinni, mutta jalkakäytävän tilavuutta on mahdollista kasvattaa pohjakerroksen sisäänvedolla.

Uudisrakentaminen tontilla johtaa nykyisen puuston ja muun kasvillisuuden poistamiseen ja korvaamiseen uusilla istutuksilla. Uusien rakennusten perustustyöt tulevat rikkomaan rakennusten läheisyydessä sijaitsevien puiden juuristoja. Nykyinen puusto parkkikentän ja tontin länsirajan tuntumassa sekä kaikilla ympäröivillä puistoalueilla voidaan säilyttää. Mahdollisesti myös joitakin yksittäisiä puita, jotka sijoittuvat nykyiselle ja uudelle sisäpihalle, voidaan toteutusvaiheessa säilyttää suojaamalla.

### **Päivähoidon tilojen tulevaisuus**

Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä kaupunkisuunnitteluvirasto on neuvotellut alueen päivähoidon järjestelyistä ja tämän kaavamuutoksen vaikutuksista niin kiinteistöviraston tilakeskuksen, varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston kanssa. Neuvotteluissa on todettu, että Kauppakartanonkatu 16:sta poistuvat niin suomen- kuin ruotsinkieliset päivähoitopaikat ovat mitä todennäköisimmin sijoitettavissa muutoskohteesta vain parin sadan metrin etäisyydellä sijaitsevaan päiväkotikiinteistöön tai muihin lähistön päiväkoteihin.

Vaapukan päiväkotikiinteistöä on mahdollista laajentaa merkittävästikin ilman asemankaavan muutosta. Muutokset saattavat edellyttää väliaikaisjärjestelyjä paviljonkipäiväkodin muodossa esim. viereiselle Sini-vuokonpolun koulutontille. Järjestelyistä ja niiden suunnittelusta sekä aikataulutuksesta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus varhaiskasvatus- ja opetusviraston kanssa. Kaupunkisuunnitteluvirasto huolehtii järjestelyiden kaavallisista edellytyksistä.

### **Framtiden för barndagsvårdens utrymme**

I samband med beredningen av planändringen har stadsplaneringskontoret förhandlat med fastighetskontorets lokalcentral, barnomsorgsverket och utbildningsverket om arrangemangen för barndagsvården och planändringens påverkan. Under förhandlingarna har det konstaterats

att de finsk- och svenskspråkiga dagvårdsplatser som försvinner från Handelshusgatan 16 kan sannolikt placeras i daghemmet Vaapukkas fastighet som befinner sig på några hundra meters avstånd, eller i andra daghem i närheten.

Vaapukkas daghemsfastighet kan utvidgas avsevärt utan en planändring. Förändringar kan förutsätta tillfälliga arrangemang i form av paviljongdaghem på t.ex. Blåsippstogens skoltomt. Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för arrangemangen samt deras planering och schemaläggning tillsammans med barnomsorgsverket och utbildningsverket. Stadsplaneringskontoret ansvarar för de planmässiga förutsättningarna av arrangemangen.

### **Kaavamuutoksesta tiedottaminen ja vuorovaikutus**

Asemakaavoitusmenettelyyn sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL). Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallisille siten, kuin maankäyttö- ja rakennuslain 8. luvun 62 ja 63 §:issä on säädetty. Asemakaava-alueen asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöille osoitetut ilmoitukset ja kirjeet, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan yhtiöiden isännöitsijälle jonka tulee toimittaa tieto yhtiön asukkaille, osakkaille ja kiinteistössä toimiville yrityksille. Tässä tapauksessa muutoksen kohteena olevan kiinteistön asukkaille ja muille vuokralaisille järjestettiin lisäksi ennen varsinaisen kuulemisajan alkua oma tiedotustilaisuus, jossa oli mahdollisuus esittää kysymyksiä ja mielipiteitä.

---