



VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Uimarannantie 8, asemakaavan muutos (nro 12432)

Vuorovaikutusraportin sisältö

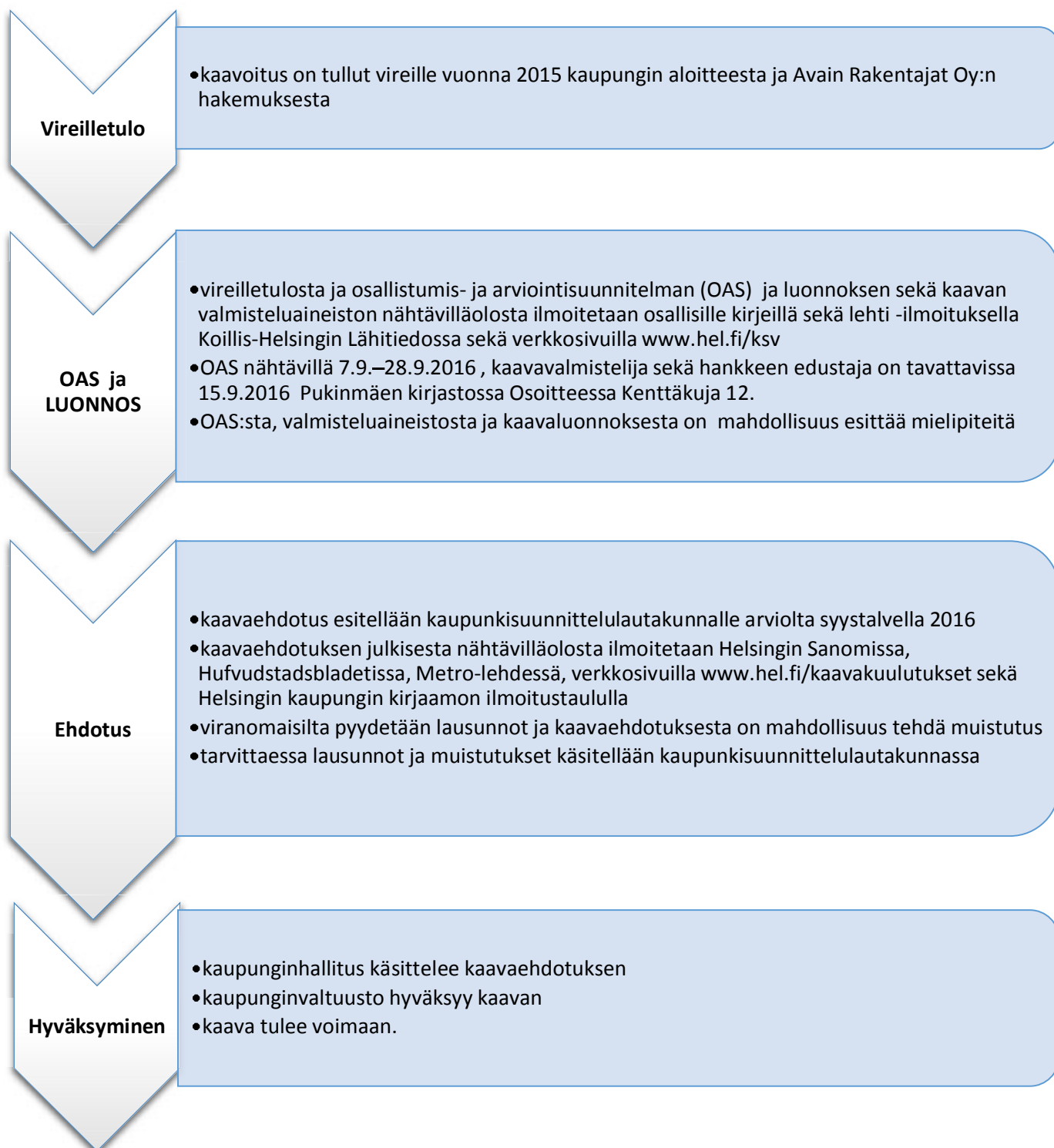
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

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

LIITE 1

Asukastilaisuuden 15.9.2016 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston ja luonnoksen nähtävillä-olo 7.9.–28.9.2016

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, luonnoksesta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- pelastuslaitos

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusvirasto toteaa kannanotossaan, että Rasinkujan jatkeena olevan jalankulun ja pyöräilyn reitti on kapeampi kuin kaavassa on osoitettu. Reuna-alueet ovat tällä hetkellä katuviheralueena. Rakennusvirasto esittää näiden reuna-alueiden liittämistä osaksi viereisiä tontteja kaavamuutoksen yhteydessä. Rasinkujalla osa jalkakäytävästä ja katualueen valaisinpylväät sijaitsevat tontilla. Rasinkujan tilanne tulee tutkia siten, että kaikki kadun rakenteet mahtuisivat jatkossa sijaitsemaan kaavan mukaisella katualueella.

Rakennusvirasto katsoo lisäksi, että kaavassa olisi hyvä osoittaa lähivirkistysalueen reitistön likimääräinen sijainti esimerkiksi viitteellisellä ut-merkinnällä. Nykyinen ulkoilureitti kulkee osittain tontilla alueen Uimarannantien puoleisessa päädyssä.

Kiinteistöviraston tonttiosastolla ei ole huomautettavaa kaavamuutosluonnoksesta. Kiinteistövirasto on kuitenkin lausunnossaan vastannut Tapaninvainion kaupunginosayhdistys ry:n mielipidekirjeeseen, joka koski tontinvarausmenettelyä. Vastine on esitetty jäljempänä yhdistyksen mielipiteen vastineessa.

HSY:n kannanotossa todetaan, että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Pelastuslaitoksella, rakennusvalvontavirastolla, kiinteistöviraston tilakeskuksella ja sosiaali- ja terveysvirastolla ei ole lausuttavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavaluonnosta sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. tonttien ja katualueen rajauksissa ja virkistysalueen merkinnöissä.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Osa jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta laajasta rakentamattomasta katualueesta Rasinkujan jatkeella on liitetty viereiseen asuntolarakennusten tonttiin 39049/5. Myös Rasinkuja 2:n tontin omistajan kanssa neuvoteltiin tontin n. 160 m² laajennusmahdollisuudesta katualueelle, mutta neuvottelut eivät johtaneet tulokseen.

Tontin 39049/6 luoteiskulmasta on lohkaistu osa jalankulkujärjestelyjen parantamiseksi. Nykytilanteessa tonteilla olevien katuvälisintien siirto katualueelle ei ole tarkoituksenmukaista, mutta ne voitaneen siirtää myöhempien muutosten yhteydessä. Rasinkujan katualue on riittävän leveä, jotta sille mahtuvat tarvittavat liikennealueet sekä katuvälisintien. Valaisimien säilyttämisestä toistaiseksi tontilla on neuvoteltu tontin haltijan kanssa.

Puistoalueen olemassa olevan reitistön likimääräinen sijainti on merkitty asemakaavakarttaan.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavaluonnosta ja valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui kaksi kappaletta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Tapaninvainion asukasyhdistys ry ihmettelee, miksi tavallisen kaavoitusmenettelyn sijasta on käytetty ns. kumppanuuskaavoitusmenettelyä, jota se pitää poikkeuksellisenä ja että menettelyyn ryhdyttäessä tarvitaan painavat perustelut. Yhdistyksen näkemyksen mukaan kaupunki on perustellut asiaa sillä, että näin saadaan Uimarannantien tontille yhtenäinen ilme ja nopeutetaan kaavahanketta, mutta kuitenkin kaupunki on voinut varata tontin yhdeksitoista vuodeksi samalle rakennuttajalle. Yhdistys pitää menettelyä arveluttavana. Yhdistys katsoo, että yksi toimija nauttii kaupungin taholta perusteetonta kilpailuetua. Yhdistys vaatii kaupungilta läpinäkyvää ja tasapuolista toimintaa.

Yhdistyksen mielestä on jätetty huomioimatta kaupunginosan pientalovaltainen ilme. Sen mielestä asuinkerrostalojen rakentaminen ei vaikuta alueen laskennalliseen tonttitehokkuuteen oleellisesti, koska kerrostalojen asuinpinta-ala on vaatimaton. Tapaninvainion tonttitehokkuus on jo kasvanut 2000-luvulla yhdistyksen mukaan riittävästi, koska alueelle on noussut noin 300 uudisrakennusta.

Yhdistys korostaa, ettei se vastusta mielenterveyskuntoutujien hoivakotihanketta.

Lopuksi yhdistys esittää, että Uimarannantie 8:n pienkerrostalotontin suunnitteluvaraus puretaan. Yhdistys katsoo, että tontin varaus ja sitä seuranneet muutokset on toteutettu hyvän hallintotavan vastaisesti. Tontti tulee varata rakennuttajalle vasta sitten, kun asemakaava on muutettu ja asemakaavan muutoksen mielekkyys on arvioitu vielä keran Helsingin uuteen yleiskaavaan suhteuttaen. Kaavoitusalueen tehokkaan käytön varmistamiseksi tulee asuntolatontin rakennushanke pysäyttää kunnes ko. alueen asemakaava on ratkaistu ja kokonaisu suunnitelma valmis.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että tonttien varaaminen rakennuttajille kuuluu kiinteistöviraston toimialaan. Tontinvarauksen osalta vastine perustuu kiinteistöviraston antamaan seuraavaan lausuntoon:

"Kiinteistöviraston tonttiosasto ei yhdy yhdistyksen näkemykseen siitä, että tontin varauksessa olisi toimittu hyvän hallintotavan vastaisesti. Vaikka suurin osa kaupungin asuntotonteista varataan erikseen vireille kuuluttujen yleisten tonttihakujen ja -kilpailujen kautta, perustellusta syystä tontteja varataan myös neuvottelumenettelyllä. Kyseisessä tapauksessa pienkerrostalorakentamiseen suunnitellun tontin varaaminen Avain Rakennuttaja Oy:lle neuvottelumenettelyllä on ollut perusteltua muun ohella pitkään rakentamatta olleen tontin rakentamisen edistämiseksi ilman viivytystä. Varauksella on lisäksi pyritty edistämään tontin kokonaisvaltaista maankäytönsuunnittelua ja laadukkaan suunnitteluratkaisun löytämistä arkkitehtuurikutsukilpailulla. Tonttiosaston näkemyksen mukaan tonttiin liittyy korostunut suunnittelutarve kahden erityyppisen asuntohankkeen yhteensovittamiseksi.

Tonttiosasto pitää kuitenkin erittäin tärkeänä, että Tapaninvainion kaupunginosayhdistykselle tarjotaan mahdollisuus omien näkemystensä esilletuomiseen, ja että yhdistyksen esittämiin näkemyksiin annetaan perustellut vastaukset ja asia saatetaan yhdistyksen toivomalla tavalla luottamusmieskäsittelyyn. Tonttiosasto tulee tässä yhteydessä varaan Tapaninvainion kaupunginosayhdistykselle mahdollisuuden esittää asiasta mielipiteensä. Yhdistyksen mahdollisesti antama mielipide saatetaan tontinvarauksen jatkoa koskevan asian yhteydessä kiinteistölautakunnan käsittelyyn, jolloin mielipiteeseen annetaan myös perustellut vastaukset.

Avain Rakennuttaja Oy:n tontinvaraus päättyy kaupunginhallituksen vaaruspäätöksen mukaisesti 31.12.2016. Mikäli tontinvaraaja hakee vaarukselle jatkoa, tontin varaamista koskeva asia tulee tonttiosastolla valmisteltavaksi kuluvan vuoden lopulla tai viimeistään vuoden 2017 alkupuolella. Tonttiosasto tulee tässä yhteydessä varaamaan Tapaninvainion kaupunginosayhdistykselle mahdollisuuden esittää asiasta mielipiteensä. Yhdistyksen mahdollisesti antama mielipide saatetaan tontinvarauksen jatkoa koskevan asian yhteydessä kiinteistölautakunnan käsittelyyn, jolloin mielipiteeseen annetaan myös perustellut vastaukset.

Tonttiosasto pitää kaupunginosayhdistyksen tavoin tärkeänä, että kaavoituksella varmistetaan tontin tehokas maankäyttö. Asian arviointi kuuluu kuitenkin ensisijaisesti kaavoittajan toimialaan."

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että oleellista hyvän asuntolasuunnitelman lisäksi on saada jäljelle jäävälle tontin osalle käyttökelpoinen ratkaisu. Siksi kokonaissuunnitelman, joka huomioi eri käyttötarkoitukset ja yhdistää niistä hyvän kokonaisratkaisun tontille, laadinta on ollut perusteltua. Arkkitehtuurikilpailun yksimielisesti voittanut ehdotus ratkaisee eri käyttötarkoitusten yhdistämisen tavoitteiden mukaisesti.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Tapaninvainion alueella pääosalla tonteista on voimassa asemakaavat 1960-80 -luvuilta. Kaavaa ei ole muutettu eikä tontitehokkuutta korotettu muutamia yksittäistapauksia lukuun ottamatta. Tonteilla on ollut runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka on viime vuosina otettu käyttöön. Y-tontin tehokkuusluku voimassa olevassa asemakaavassa on $e = 0,75$, joten tontin tehokkuutta on siis laskettu. Kaavan mukainen enimmäiskorkeus 14 m vastaa nelikerroksista rakennusmassaa, joten asemakaavan muutoksessa myös rakentamisen mittakaava pienenee.

Asuntolatontin rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Hankkeen rakennusluvasta on päätetty 16.2.2016 eikä hankkeen keskeyttämiseen ole perusteita.

Koillis-Helsingin Yrittäjien mielestä Uimarannantie 8:n tontin rakentaminen sekä hoivakotia varten että pienkerrostalokäyttöön vastaa tarpeita tiivistää kaupunkirakennetta. Yhdistys esittää, että kaupunki kaavoittaessaan tarkastelisi mahdollisuutta sijoittaa kerrostalojen katutasoon myös helposti muunneltavia työhuoneiksi ja liiketiloiksi soveltuvia

huoneistoja. Koska rakennukset on suunniteltu esteettömiksi, sopisi niiden yhteyteen talojen tulevien asukkaiden elämää helpottavien ja tukevien palvelualan yritysten liiketilojen sijoittaminen.

Vastine

Asemakaavoissa edellytetään liiketilojen rakentamista kerrostalorakentamisen yhteyteen silloin, kun suunniteltu rakentaminen sijoittuu kaupunkirakenteeseen keskeiselle ja hyvin saavutettavissa olevalle paikalle. Esimerkiksi asemanseudut ovat sellaisia kohteita, joissa liiketilojen osuus rakentamisesta voidaan merkitä kaavaan vaatimuksena. Uimarannantie 8 pienkerrostalotontti sijoittuu asuntoalueelle pienehkön kadun varteen eikä sen läheisyydessä ole muita palveluita tai muita keskustatoimintoja, joten kohde ei ole erityisen sopiva liiketiloille.

Mielipiteet on otettu huomioon mm. asemakaavamääräyksissä, jotka koskevat asuinkerrostalojen kaupunkikuvallista sovittamista pientalovaltaiseen ympäristöön.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 15.9.2016

Asukastilaisuudessa kritiikki kohdistui pääasiassa siihen, että kumppanuuskaavoituksen avulla on valittu hankkeen toteuttajaksi taho jo ennen kaavoitusprosessin läpikäymistä eikä vasta sen jälkeen kilpailuttamalla monia eri tahoja. Kerrostaloja pidettiin sopimattomina pientaloalueelle.

Asukastilaisuuden muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä.



Uimarannantie 8

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä. Kaavasuunnittelija ja hankkeen edustaja tavattavissa -päivystystilaisuus

Paikka: Pukinmäen kirjasto, Kenttäkuja 12
Aika: 15.9.2016 klo 17.00 - 19.20

Paikalla asiantuntijoina:

Susan Niemelä, arkkitehti, kaupunkisuunnitteluvirasto
Ville Mäenpää, projektipäällikkö, AVAIN Rakennuttaja Oy
Jouni Helen, aluepäällikkö Etelä-Suomi, Esperi Care Oy

Osallistujia: 6 henkilöä

Tilaisuuden kulku

Tilaisuus oli kaavapäivystys- luonteinen. Asiasta kiinnostuneita ihmisiä kävi paikalla ripotellen eri aikaan. Erillistä rakennushankkeen esittelyä ei järjestetty vaan aiheesta keskusteltiin vapaa-
muotoisesti kuvamateriaalin äärellä.

Keskustelu oli vilkasta ja ajoittain kiihkeää. Kritiikki kohdistui ennen kaikkea siihen, että kumppanuuskaavoituksen avulla on valittu hankkeen toteuttajaksi taho jo ennen kaavoitusprosessin läpikäymistä eikä vasta sen jälkeen kilpailuttamalla monia eri tahoja.

Yhteenvedo keskusteluissa esiin nousseista kommentteista

Kaavoitusmenettely on vääränlainen

1. Henkilö piti kaavoitusmenettelyä vääränlaisena, koska jo ennen kaavoitusprosessin läpikäymistä on valittu tontille rakennuttaja. Hän korosti, että tonttia on pidetty varattuna tälle rakennuttajataholle noin kymmenen vuoden ajan. Samainen rakennuttaja on toiminut eri aikoina eri toiminimillä eikä yhteys ole siten selkeä. Hän kokee tällaisen epädemokraattiseksi ja korostaa, että rakennuttaja pitäisi valita vasta kaavaproessin päätyttyä kilpailuttamalla useita eri rakennuttajatahoja.

Lisäksi sama henkilö vastustaa kolmikerroksisten kerrostalojen rakentamista pientaloalueelle.

2. Henkilö yhtyy edellisen mielipiteisiin.
3. Henkilö esittää myöhemmin samat asiat.

Kaavoitettavat kerrostalot mieluisia ja asuinkohteena kiinnostusta herättäviä

4. Henkilö oli kiinnostunut asuinkerrostalojen huoneistojen saatavuudesta ja haluaisi ostaa itselleen vanhuuden päivien asunnon kyseisistä taloista, jos se on mahdollista. Suhtautui hankkeeseen myönteisesti.



Lisäksi

5. Henkilö tutustui aiheeseen mutta ei kommentoinut asiaa.
6. Koillis-Helsingin Lähtietö -lehti tutustui aiheeseen ja haastatteli asiantuntijoita.