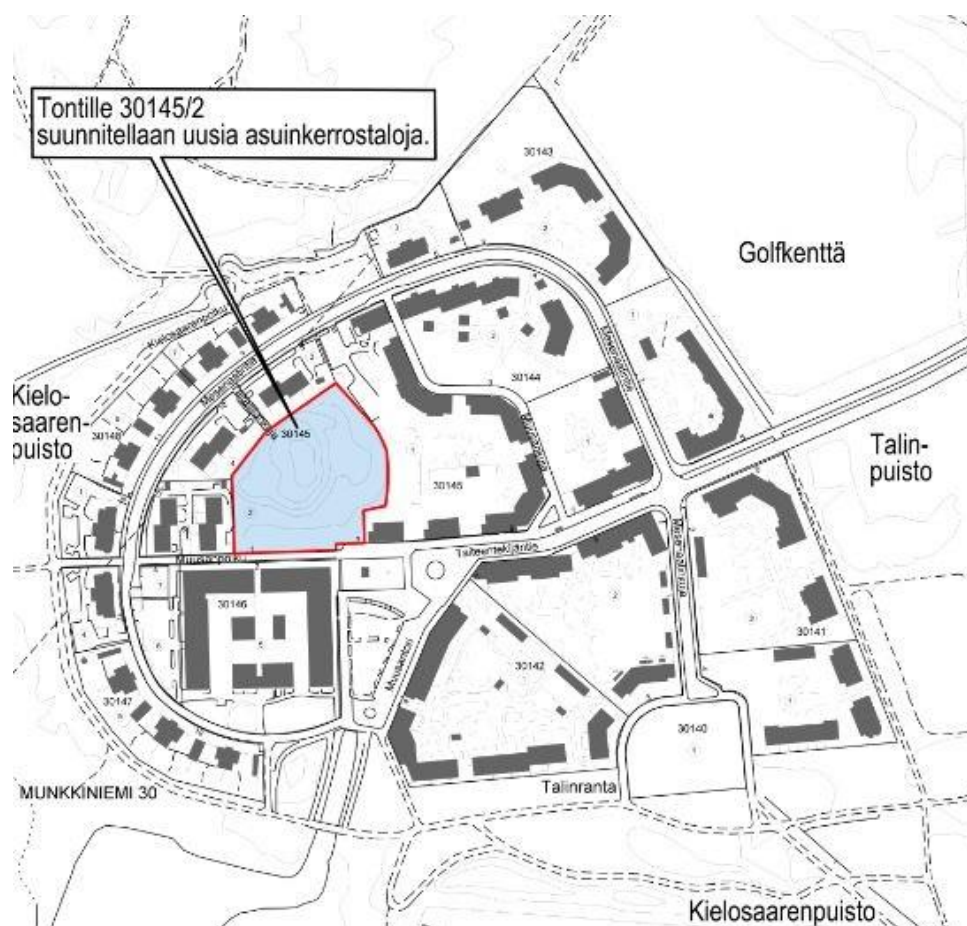


Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Muusanpolku 1-3 asemakaavan muutosehdotus (nro 12467)



Vuorovaikutusraportin sisältö

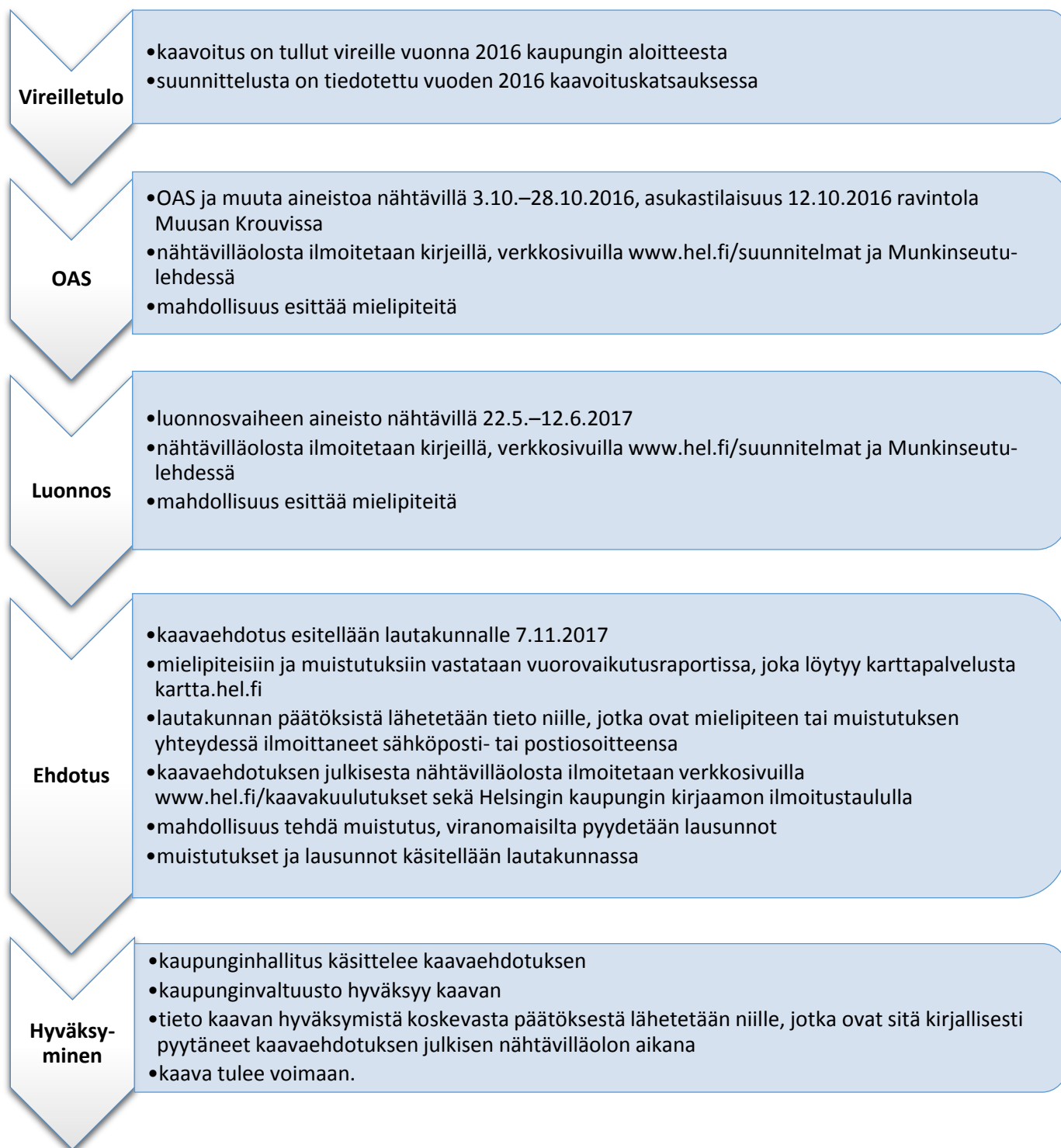
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

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

LIITE

Asukastilaisuuden 12.10.2016 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 3.10.–28.10.2016

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- nuorisoasiainkeskus
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen sopeutumiseen osaksi Talinrannan aluekokonaisuutta, pelastusteiden suunnitteluun, alueen luontoarvoihin, meluun, joukkoliikenneyhteyksiin, maaperään ja teknisen huollon verkostoon.

Helsingin kaupunginmuseon kannanotto kohdistui tontille suunnitellun uudisrakentamisen sovittamiseen Talinrannan 1990-luvulla suunnitellun aluekokonaisuuden luontevaksi osaksi. Tavoitteena tulee olla täydennysrakentaminen, joka kunnioittaa ympäröivän alueen asemakaavallisia periaatteita ja mittakaavaa. Aluetta ei tule kehittää kantakau-pungin umpikortteleiden periaatteita ja mittakaavaa noudattaen vaan säilyttää alueen vehreyttä ja näkymälinjoja myös kortteleiden sisään ja ulos.

Pelastuslaitoksen kannanotto kohdistui tontin korkeuseroihin. Tontin korkeuserojen ja pihakannen alaisten pysäköintitilojen vuoksi on kiinnitettävä erityistä huomiota pelastusteiden ja mahdollisten nostopaikkojen suunnitteluun.

Ympäristökeskuksen kannanotossa todetaan, että suunnittelun lähtökohtana tulisi olla tontin säilyttäminen mahdollisimman vehreänä. Asemakaavan laadinnan yhteydessä tulisi kiinnittää huomiota esimerkiksi viherkertoimen hyödyntämiseen ja viemään hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä kaavamääräyksiin. Tontilla sijainneet puhdistamorakenukset on purettu ja maaperä on kunnostettu kunnostuspäätöksen mukaisesti. Talinrannan pohjois- ja kaakkoispuolella on paikannettu kaksi liito-oravien elinaluetta ja alueen täydennysrakentamisessa tulee huomioida kyseiset elinalueet eikä liito-oravien kulkureittejä saa heikentää. Talinrannan alueen pohjoisosassa on viitasammakon elinalue, jonka säilyminen on niin ikään huomioitava alueen suunnittelussa. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Turunväylän aiheuttama liikennemelu.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kannanotossa todetaan, että Talinrannan suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen vesihuoltolinjat ja esittää vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen kaavaselostuksen osana.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotossa todetaan, että suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja tontti sijaitsee bussilinja 18 päätepysäkin vieressä. Suunniteltu rakentaminen ei edellytä uusia joukkoliikenneyhteyksiä.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto koskee alueen maaperää, joka on tontilla 30145/2 pääosin kitkamaata. Tontilla on aiemmin ollut rakenteita, jotka on puhdistettu ja purettu ja tontilla on tehty maaperän puhdistustoimenpiteitä. Osalla tonttia maaperässä saattaa olla rakennusjätteen sekaista maa-ainesta.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kannanotossa Muusanpolku 1-3 asemakaavanmuutosta pidetään hyvänä ja kaupunkirakennetta eheyttävänä hankkeena.

Asuntotuotantotoimiston kannanotossa pyydetään huomioimaan kaavan valmistelussa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset.

Varhaiskasvatusviraston kannanotossa pyydetään arvioimaan yhteistyössä vaikutusta varhaiskasvatuksen palvelutarpeeseen kaavamuu-
toksen mahdollistaman asuntorakentamisen laajuudesta riippuen.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakentaminen noudattaa materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan Talinrannan alueen henkeä ollen kuitenkin selvästi uusi kerrostuma

kaupunkirakenteessa. Rakennusoikeus on jaettu vähintään kolmeen eri rakennukseen alueelle tyypillisen rakeisuuden saavuttamiseksi. Tontin keskiosan maastonmuoto on säilytetty ja alue on määrätty istutettavaksi alueen osaksi niin että korttelin vehreys säilyisi. Asemakaavassa on määrätty, että tontin viherkertoimen tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Tontille on laadittu suunnitelma pelastusreiteistä. Tontin rakentaminen ei vaaranna viitasammakon tai liito-oravien elinolosuhteita.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Esteettömät pelastusreitit ja nostopaikat on suunniteltu kaavan laatimisen yhteydessä ja suunnitelma on osana asemakaavaselostusta. Tontille suunniteltu uudisrakentaminen on lähtökohtaisesti alueen nykyiseen rakenteeseen sopeutuvaa. Rakentaminen rajaa toiselta sivultaan julkista katutilaa ja viereisen korttelin pihaa, mutta vähintään kolmeen rakennusmassaan jaettuna avautuu näkymiä myös korttelin sisäosiin alueelle luonteenomaisella tavalla. Rakentamisen sijoittaminen tontin reunoille ja pysäköinnin sijoittaminen pihakannen alle jättää tontin keskiosan varsin vehreäksi ja maanvaraiseksi. Rakentaminen ei uhkaa liito-oravien tai viitasammakon elinympäristöjä.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä ei saapunut. Suullisia mielipiteitä esitettiin asukastilaisuudessa. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen korkeuksiin ja mittakaavaan, kävely-yhteyksiin alueella, mäen lakialueeseen, tulvasuojeluun, maaperän pilaantuneisuuteen ja laajempiin täydennysrakentamistavoitteisiin alueella.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennukset on sijoitettu tontin reunoille ja tontin keskiosan kumpu on säilytetty rakentamattomana istutettuna sisäpihana. Uudisrakentaminen tulee jakaa asemakaavan mukaisella rakennuslalla kolmeen eri rakennukseen niin, että rakennusten mittakaava säilyy alueelle sopivana. Asemakaavan sallimien julkisivumateriaalien lähtökohta on alueella olevat julkisivumateriaalit, jolla on niin ikään tavoiteltu sovittamista olemassa olevaan ympäristöön. Asemakaavassa on määräys alueelle jääneiden pilaantuneiden maiden huomioon ottamisesta rakentamiseen ryhtyessä.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 12.10.2016

Asukastilaisuuteen ravintola Muusankrouvin kabinettiin Talinrantaan saapui illan aikana 15 henkilöä, jotka kaikki olivat alueen lähitalojen asukkaita. Osallistujilla oli mahdollisuus tutustua valmisteluaineistoon sekä keskustella suunnittelijoiden kanssa suunnittelun lähtökohdista ja

tavoitteista. Koko alueen tavoitteita havainnollistettiin kaaviomaisella karttapiirroksella ja tontin 30145/2 suunnitelmista esitettiin kolme alustavaa luonnosta. Asukastilaisuuden muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä.

Luonnosaineiston nähtävilläolo 22.5.–12.6.2017

Viranomaisten kannanotot

Luonnosaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta tahoilta: (Kannanotot on pyydetty ja osa kannanotosta annettu ennen kaupungin organisaatiouudistusta 1.6.2017. Listassa on käytetty vanhan organisaation aikaisia nimiä.)

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- nuorisoasiainkeskus
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat rakentamisen sopeutumiseen luontevaksi osaksi Talinrannan aluekokonaisuutta, kaavan toteutettavuuteen, tulvasuojeluun, pilaantuneiden maiden käsittelyä koskevan kaavamääräyksen muotoon ja alueen luontoarvoihin.

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui uudisrakentamisen sovittamiseen 1990-luvulla toteutuneen alueen mittakaavaan ja luonteeseen. Talinrannan vihreää ominaisluonnetta on kunnioitettu jättämällä tontin muuta ympäristöä korkeampi lakialue istutettavaksi piha-alueeksi ja rakentamisen mittakaava ja materiaalit vaikuttavat sopivilta Talinrannan ympäristössä.

Asuntotuotantotoimiston kannanotto kohdistui kaavan toteutettavuuteen. Lausunto on laadittu kohtuuhintaisen asuntotuotannon näkökulmasta. Tavoite luoda laadukasta täydennysrakentamista alueella on kannatettava. Selkeän muotoinen rakennusala ja rakennusoikeuden määrittely tonttikohtaisesti on hyvä ratkaisu, joka mahdollistaa tarkoi-

tuksenmukaiset lamellimitat. Asemakaavassa tulisi sallia konehuoneiden sijoittaminen rakennusten katoille. Pihakannen alle sijoitettu pysäköinti on ymmärrettävä, mutta teknisesti vaativa ja kallis. Mikäli kaavassa asetetaan tavoitelukuja Helsingin viherkertoimelle, tulee määrittely ja tavoiteluku olla yksiselitteinen.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui alueen maaperään. Tontti on kallioista kitkamaata. Vuoden 2015 kairauksissa on havaittu rakennusjätettä rakennuspaikan itäosissa. Läheisen merenlahden tulvariskiä ei ole toistaiseksi mallinnettu, mutta läheisimmässä rannassa Otaniemessä arvioitu korkein vedenkorkeus on +3,9 vuoteen 2100 mennessä. Talinrannassa toteutetut esirakentamiskorjaukset 1980-luvun lopulla perustuvat kevennykseen, eikä tuolloin ollut tiedossa tulevia korkeampia merenpinnan tasoja. Talinrannassa tulee tarkastella alueellista riskiä kevennyskorjausten sortumisriskistä nosteen vaikutuksesta.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotto kohdistui pilaantunutta maaperää koskevaan asemakaavamääräykseen. Koska tontin maaperä on osin kunnostettu, olisi selkeämpi määräys: Tontin pilaantunut maaperä on pääosin kunnostettu. Alueelle jääneet pilaantuneet maat tulee ottaa huomioon rakentamiseen ryhtyessä.

Ympäristökeskuksen kannanotossa todettiin, että asemakaavaluonnoksessa on huomioitu hyvin tontilla olevan mäen lakialueen säilyttäminen rakentamattomana ja istutettuna, sekä pidettiin Helsingin viherkerroimen tavoiteluvun täyttymistä edellyttävää kaavamääräystä myönteisenä. Lisäksi ehdotettiin uusiutuvaa energiantuotantoa tontilla edistävän kaavamääräyksen lisäämistä.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uusi korttelirakenne noudattelee Talinrannan aluekokonaisuuden rakentamistapaa, jossa suhteellisen väljä piha-alue on rajattu reunoiltaan julkiseen kaupunkitilaan ja viereiseen piha-alueeseen. Rakennusmassojen mittasuhteissa on haettu alueelle sopivaa mittakaavaa ja rakennusten välistä on avattu näkymiä vihreälle sisäpihalle. Rakentamisen korkeustasoissa on noudatettu Helsingin tulvavesistrategian mukaisia rakentamisen alimpia korkotasoja.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Suunnittelun lähtökohtana on ollut uuden korttelin sovittaminen aluekokonaisuuteen. Muusantorin nurkalla ja alueen keskellä sijaitseva kortteli voi olla hieman ympäröiviä rakennuksia korkeampi, mutta tontille tulee rakentaa vähintään kolme erillistä rakennusta, jolloin julkisivujen mitta ja rakeisuus noudattelevat alueelle tyypillistä ilmettä.

Kaavaselostuksen osana olevissa korttelikorteissa on esitetty kaaviomaisesti vaihtoehtoisia tapoja iv-konehuoneiden suunnittelulle. Periaatteena on, että iv-konehuoneet joko kätketään esimerkiksi vinojen kattopintojen alle syntyviin ullakkotiloihin tai muuten integroidaan kiinteäksi osaksi rakennusten arkkitehtonista kokonaisuutta. Kaava on toteutettavissa niin, että asuntoja ja iv-konehuoneita ei sijoiteta samaan kerrokseen, mutta Muusantorin kulmassa iv-konehuonetta ei saa rakentaa niin, että syntyy seitsemäs kerros.

Pysäköintiratkaisu on pihakannen alainen, joka mahdollistaa paremman asuinympäristön, koska pihaille ei synny laajoja pysäköintialueita. Lisäksi tontti voidaan rakentaa suhteellisen tehokkaasti. Pysäköintilaitos on ratkaistu tason +3,3 yläpuolelle, joten sitä ei tarvitse vesieristää. Laitos on kaavan massoitteluvaihtoehdoissa ratkaistu niin, että se on rakenteellisesti itsenäinen ja asuinrakennuksia ei tarvitse sijoittaa sen päälle.

Läheisen Ison Huopalahden tulvariskin tarkastelu tulee ajankohtaiseksi myöhemmin tulevaisuudessa, kun Talinrannan ja lähialueiden laajempaa täydennysrakentamista suunnitellaan.

Pilaantunutta maaperää koskeva kaavamääräys on muutettu tontti-osaston esittämään muotoon.

Yhteenveto mielipiteestä

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saatiin yksi kirjallinen mielipide. Mielipide kohdistui uudisrakentamisen korkeuteen. Maksimissaan 5- ja 6-kerroksisia rakennuksia pidettiin alueelle liian korkeina.

Asunto-osakeyhtiöt Helsingin Mesenaatin puisto, Mesenaatintie 9 ja Mesenaatintie 15-17 kirjoittavat yhteisessä mielipiteessään, että jopa 6-kerroksisen rakennusmassan sijoittaminen alueen korkeimmalle kohdalle johtaa koko alueen yleisilmeen muuttumiseen ja rikkoo sen rauhallisiin mataliin rakennuksiin perustuvan miljööni millä on olennainen vaikutus asumisviihtyvyyteen. Asunto-osakeyhtiöt toivovat, että uusien asuintalojen enimmäiskerrosmäärä rajoitettaisiin neljään kerrokseen.

Mielipide on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakentaminen noudattaa luonteeltaan Talinrannan alueen rakentamistapaa, jossa rakennuskorkeudet ovat maltillisia. Rakennusryhmät rajaavat suhteellisen väljiä vihreitä sisäpihoja kuitenkin niin, että kaduilta aukeaa näkymiä pihatiloihin. Rakennusoikeus on uudisrakentamisen tontilla jaettu asemakaavamääräyksellä vähintään kolmeen erilliseen rakennukseen,

jolla on pyritty sopeuttamaan yksittäisen rakennuksen koko ja mitta-kaava luontevaksi osaksi alueen kaupunkirakennetta. Mahdolliset julkisivumateriaalit on niin ikään valittu asemakaavassa olemassa olevaan

Vastine mielipidekirjeeseen

Muusantorin pohjoisnurkkaan on sijoitettu rakennusalan osa, joka saa olla enintään kuusikerroksinen. Muilta osin rakennus saa olla enintään viisikerroksinen. Kaava mahdollistaa myös tontin rakentamisen toteuttamisen enintään viisikerroksisena. Asemakaavan selostuksessa on kuvattu kolme asemakaavan mukaista toteuttamisesimerkkiä. Muusantorin luoteisnurkka on Talinrannan kaupunkirakenteessa luonteva kohta pienelle aukiotilan kulman korostukselle ja siksi rakennusosalle on sallittu korttelin kulman kohdalla kuusi kerrosta. Rakennus näkyy aukiotilan päätteenä esimerkiksi kanavan päästä katsottuna. Tontille on suunniteltu Talinrannan alueen muista kortteleista poiketen pihakannen alainen pysäköintilaitos, jolloin laajat maantasoiset pysäköintialueet eivät vie tilaa piha-alueelta tai heikennä kaupunkikuvaa. Suunniteltu pysäköintiratkaisu ei olisi realistinen, jos rakennukset olisivat asunto-osakeyhtiöiden kannan mukaisesti korkeintaan nelikerroksisia.

Muusanpolku 1-3 asemakaavan muutoksen ja Talinrannan täydennysrakentamisen periaatteiden OAS -vaiheen asukastilaisuus

Aika: 12.10.2016 klo 16.00–18.00
Paikka: Ravintola Muusan krouvi, Muusantori 5

Talinrannan tontille 30145/2 valmistellaan asemakaavan muutosta. Rakentamattomalle tontille 30145/2 (YY kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ollaan suunnittelemassa uutta asuntorakentamista. Alueelle tutkitaan lisäksi myös laajemmin muita täydennysrakentamisen mahdollisuuksia suunnitteluperiaatteiden laatimisen pohjaksi.

Asukastilaisuuteen ravintola Muusankrouvin kabinettiin saapui illan aikana 15 henkilöä, joilla oli mahdollisuus tutustua valmisteluaineistoon sekä keskustella suunnittelijoiden kanssa suunnittelun lähtökohdista ja tavoitteista. Koko alueen tavoitteita havainnollistettiin kaaviomaisella karttapiirroksella ja tontin 30145/2 suunnitelmista esitettiin kolme alustavaa luonnosta.

Tilaisuudessa esiteltiin asemakaavatyön OAS-vaiheen valmisteluaineistoa sekä Muusantorille laadittua puiston, torin ja katujen kunnostussuunnitelmaa. Tilaisuus järjestettiin yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusviraston kanssa.

Asemakaavatyötä koskien keskusteltiin mm. seuraavista seikoista:

Talinrannan alueen rakentamisolosuhteista

- Alueen maaperä on huono rakentamiselle. Nykyisten tonttien piha-alueilla on paljon vajoamia.
- Alue on korkotasoltaan erittäin alavaa. Pahimmillaan merenpinta on noussut rantaa lähellä oleville tonteille ja merivesi on tulvinut ylös sadevesiviemäreistä.

Talinrannan liikenteestä

- Alue on liikenteellisesti rauhallinen, koska sinne johtaa päättävä umpikatu eikä läpiajoa ole.
- Jalkakäytävillä pyöräily pitäisi estää.
- Talinrannan joukkoliikenneyhteydet ovat huonot. Tiedusteltiin, onko raitiolinja nelosen jatkamista Munkkivuoreen suunniteltu eteenpäin.

Tontin 30145/2 luonnoksista

- Hyvä, että mäen lakialue jätetään rakentamatta.
- Onko maaperä saastunutta, pitääkö se poistaa tai puhdistaa.

- Rakennusten korkeudet tulisi sopeuttaa alueen nykyisiin rakennuksiin.
- Muurimaisesti tonttia rajaava vaihtoehto tylyn vuokratalon näköinen ja liian suuri.
- Vaihtoehdot, joissa on useampia massoja ovat parempia.
- Tontin itäreunalle suunniteltua kävely-yhteyttä pidetään tärkeänä. Yhteys viereisen tontin parkkipaikkojen kautta nykyisin paljon käytössä.
- Kaupungin vuokra-asuntoja ei haluta. Ympäristössä niin paljon vuokra-asuntoja, että pelätään alueen slummiutumista.
- Toivotaan mahdollisimman matalaa rakentamista 2-kerroksisten rakennusten viereen.

Täydennysrakentamisen periaatteista Talinrannan alueella

- Suunnitellun täydennysrakentamisen määrä näyttää suurelta.
- Eteläisen pysäköintitalon koko mietityttää. Kuinka saadaan kaikki autopaikat mahtumaan?
- Lintutorni rannalle olisi kiva.
- Tulvavaara otettava huomioon erityisesti Talinrannan eteläosassa.
- Talinrannan eteläreunassa Kielosaarenpuistoon rajautuvia taloja pidetään epäviihtyisinä: varjostava puusto, Staran varikolta kantautuva melu. Toisaalta pidetään em. syistä huonona paikkana täydennysrakentamiselle, toisaalta täydennysrakentamista pidetään myös olemassa olevien rakennusten kannalta huonona.
- Myös olemassa olevien rakennusten korottaminen kiinnostaa.
- Korttelipihoissa puutteita myös siellä, missä pysäköinti ei vie koko pihaa.

Asukastilaisuudesta

- Hyvä, että asukkaille järjestetään mahdollisuuksia tutustua suunnitelmiin.
- Tieto isännöitsijöiltä järjestettävästä tilaisuudesta asukkaille ei ole kulkenut riittävästi hyvin.