

Vuorovaikutusraportti

Yliskyläntie 2 (Laajasalo) asemakaavan muutos

Päiväty 3.3.2022, täydennetty 14.6.2022

Diaarinumero HEL 2021-001008

Hankenumero 4388_13

Asemakaavakartta nro 12753



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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 2021 tontin omistajan hakemuksesta.



OAS

- OAS ja muuta aineistoa oli nähtävillä 24.5.–11.6.2021. Esittely- ja keskustelutilaisuus järjestettiin verkossa Uutta Itä- ja Kaakkois-Helsinkiä –tilaisuudessa 26.5.2021. Hanke esiteltiin verkossa järjestetyssä Uutta Kaakkois-Helsinkiä –tilaisuudessa 22.9.2021 perusteellisemmin useamman kivan kera.
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutisissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetettiin tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitettiin julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle kesällä 2022.
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomaautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



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 esitetystä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 24.5.–11.6.2021

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui alueella sijaitsevaan yleiseen jätevesiviemäriin sekä mahdollisten johtosiirtojen tarpeeseen ja kustannuksiin kaavoituksen yhteydessä sekä vesihuollon riittävien tilavarausten huomioimiseen. Kannanotossa esitetty asia on otettu huomioon kaavatyössä siten, että yleistä viemäriä varten on asemakaavaan merkitty johtokuja.

Kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavalta asiantuntijaviranomaiselta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille

Kannanoton mukaan alueella sijaitsee yleinen jätevesiviemäri, joka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää mahdollisten johtosiirtojen tarve ja kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

Vastine

Kaava-alueella sijaitseva yleinen jätevesiviemäri säilyy nykyisellä paikallaan. Valmisteilla olevaan asemakaavaan on merkitty viemäriä varten johtokuja vastaavalla tavalla kuin nyt voimassa olevassa asemakaavassa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen määrään, kansipihasuunnitelmaan, hankkeen asunojakaumaan, tontin jalankulkurasitteeseen, Yliskylän alueen kaavoitukseen yleensä sekä lintujen turvallisiin elinolosuhteisiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tontille on osoitettu edelleen rasite jalankulkuyhteydelle ja kansipihan istutuksista on laadittu erillinen kaavamääräys. Uudisrakennuksen vesikatkon ylin korkeusasema on määrätty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Tontin täydennysrakentaminen

Mielipiteiden mukaan täydennysrakentamissuunnitelma ei huomioi alueen muuta rakennuskantaa ja Laajasalon vanhan keskustan yhtenäistä kaupunkikuvaa. Kuusikerroksista rakennusta pidetään kaksi kerrosta liian korkeana. Uudisrakennuksen todetaan häiritsevän naapurirakennusten näkymiä ja vievän auringonvalon parvekkeilta. Massakulttuuriin liittyvää rakennusbuumia pidetään käsittämättömänä merellisessä ja luonnoltaan ainutlaatuisessa Laajasalossa.

Vastine

Olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen on Helsingin yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Kaupungin strategiassa kaupunginvaltuusto on asettanut tavoitteeksi kaavoittaa 7 000 uutta asuntoa vuodessa ja 40 % uudesta kaavoitettavasta asumisesta tulee olla täydennysrakentamista. Täydennysrakentamista kaavoitetaan laajasti koko kaupungin alueella.

Asemakaavamuutosehdotuksen liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa on laadittu yhteistyössä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa. Viitesuunnitelman ohjaustyössä on pidetty tärkeänä, että uudisrakennus soveltuu tontin nykyisten rakennusten sekä viereisten korttelien rakennusten yhteyteen. Koirasaarentien ja Ilomäentien kaavamuutoksessa Ollinraitien varrelle on mahdollistettu kuusikerroksisten uudisrakennusten rakentaminen. Myös viereisen Yliskyläntie 4 –tontin kaavassa Ollinraitien puolelle tonttia on mahdollistettu kuusikerroksisen rakennuksen rakentaminen. Uudisrakennuksen aukotusta ja sävyä on ohjattu soveltuvaan nykyisten rakennusten luonteeseen sopivaksi. Laajasalontien tulevan kaupunkibulevardin varteen on kaavoitettu 8-kerroksisia asuin-kerrostaloja.

Kansipihan kasvillisuus

Mielipiteen mukaan tontti tulee suunnitella siten, että tontille jää maanvaraista pihaa. Kansipihan kasvien ja puiden menestymismahdollisuuksia pidetään heikkoina.

Vastine

Tontille jää edelleen maanvaraista pihaa, jolle on kaavassa osoitettu istutettavia ja säilytettäviä puita. Myös kansipiha on kaavassa määrätty istutettavaksi. Pihakansian käsualueen tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle.

Tontin asuntokanta

Mielipiteessä Laajasalon todetaan olevan perhekeskeistä aluetta, jossa on pula perheasunnoista. Viitesuunnitelman pienasuntoratkaisua pidetään asuntokannan suhteen haitallisena Laajasalon kehitykselle.

Vastine

Kaavassa toteutetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta. Kaavaan on laadittu määräys: ”Tontilla ole alasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimikunta, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta

Jalankulkuväylä tontilla

Yliskyläntie 2:n ja Yliskyläntie 4:n välissä kulkevaa jalankulkuväylää pidetään tärkeänä reittinä alueella ja rasitetta tarpeellisena. Mielipiteessä toivotaan, että jalankulkuväylän ylläpitovastuu olisi kaupungilla.

Vastine

Tontille on tällä hetkellä osoitettu kaksi jalankulkurasitetta Ollinraitiolta ostoskeskuksen suuntaan. Kaavamuutoksessa tontille osoitettu Yliskyläntie 2:n ja Yliskyläntie 4:n välissä kulkeva jalankulkurasite säilyy ja toinen poistuu. Tontilta poistuva jalankulkurasite on alun perin palvellut yhteyttä entiselle ostoskeskukselle. Tältä osin maankäyttö on muuttunut ja yhteydellä ei ole enää suurta tarvetta. Toinen rasite palvelee jatkossakin lähialueen jalankulkyhteyksiä pilkkoen kortteleita kiertäviä reittejä lyhyemmäksi.

Yliskylän alueen kaavoitus

Mielipiteen mukaan Laajasalon kartanomainen puistomaisuus tulisi säilyttää. Mielipiteessä esitetään, että Yliskyläntie 2 paikoitus tulisi siirtää Laajasalontien päälle. Myös koulun sijoittamista Laajasalon tien päälle ehdotettiin.

Vastine

Kaavamuutoksessa uudisrakennuksen ja maanalaisen pysäköinnin salliminen tontille ei muuta olennaisesti Laajasalon kartanomaisesta puistomaisuutta. Yliskyläntie 2 asuntojen autopaikat osoitetaan ensisijaisesti tontille. Koulun uudelleen sijoitusta ei ratkaista tässä kaavassa.

Lintujen elinolosuhteet

Mielipiteen mukaan lasi- ja muut rakenteet on tehtävä linnuille turvallisiksi ja valosaatetta on vähennettävä. Kolopesijälintujen pesäpaikat olisi mielipiteen mukaan myös turvattava ja tontille tulisi jättää linnuille riittävästi suojaisaa pensasympäristöä.

Vastine

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Suunniteltu täydennysrakentaminen on tavanomaista rakentamista kaupunkialueella eikä aiheuta erityistä vaaraa linnuille. Tontille on osoitettu istutettavaksi puita ja kasvillisuutta.

Yhteenveto asukastilaisuuksista 26.5.2021 ja 22.9.2021

Yliskyläntie 2 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma esiteltiin verkossa järjestetyssä Uutta Itä- ja Kaakkois-Helsinkiä -tilaisuudessa 26.5.2021. Silloin hankkeesta ei tullut kysymyksiä, mutta myöhemmin tuli pyyntö, että hanke esiteltäisiin perusteellisemmin. Se esiteltiin verkossa järjestetyssä Uutta Kaakkois-Helsinkiä -tilaisuudessa 22.9.2021 perusteellisemmin useamman kivan kera.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.3.–1.4.2022

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen ja sijoittumiseen tontilla, kansipihan kasvualustan syvyyteen, hankkeen yhdyskuntataloudellisiin vaikutuksiin, täydennysrakentamisen perusteluihin sekä lintujen elinolosuhteisiin alueella.

Vastineet aihepiireittäin

Uudisrakennusten korkeus

Muistutuksessa todetaan, että tontille esitetty rakentaminen on ympäristöönsä nähden kaksi kerrosta liian korkea rikkoen Laajasalon vanhan keskustan yhtenäisen kaupunkikuvan. Rakennuksen kerrosluvun tulee olla neljä.

Vastine

Asemakaavamuutosehdotuksen liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa on laadittu yhteistyössä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa. Viitesuunnitelman ohjaustyössä on pidetty tärkeänä, että uudisrakennus soveltuu tontin nykyisten rakennusten sekä viereisten korttelien rakennusten yhteyteen. Koirasaarentien ja Ilomäentien kaavamuutoksessa Ollinraitien varrelle on mahdollistettu kuusikerroksisten uudisrakennusten rakentaminen. Myös viereisen Yliskyläntie 4 -tontin kaavassa Ollinraitien puolelle tonttia on mahdollistettu kuusikerroksisen rakennuksen rakentaminen. Uudisrakennuksen aukotusta ja sävyä on ohjattu soveltuvaan nykyisten rakennusten luonteeseen sopivaksi. Laajasalontien tulevan kaupunkibulevardin varteen on kaavoitettu 8-kerroksisia asuin-kerrostaloja.

Asemakaavoituspalvelu ja rakennusvalvonta ovat ohjanneet viitesuunnitelmien laatimista

Muistutuksen mukaan rakennusala on sijoitettu tontin pohjoislaitaan kiinni puistoaluetta vasten, jolloin rakentaminen tarvelisi puistoalueen noin viiden metrin leveydeltä. Rakentamisalue tulee jättää reilusti irti tontin rajoista.

Vastine

Sijoittamalla rakennusala tontin rajaan on mahdollistettu suurempi yhteiskäyttöinen piha-alue tontin asukkaille. Rakentaminen tontin rajaan kiinni on tavallista kaupunkialueella.

Kansipihan riittävä kasvualusta

Muistutuksessa esitettiin huoli kansipihan kasvualustan riittävydestä ja kasvien menestymismahdollisuuksista siinä.

Vastine

Kaavamääräystä on tarkennettu p i h a k a n n e n o s a l t a : ” K a t a t a t a v a v ä h i n t ä ä n 3 0 0 m m . ”

Asemakaavan kustannukset

Muistutuksessa oltiin eri mieltä kaavaselistuksessa todettujen kaupungin kustannusten osalta tontin tehostamisen suhteen.

Vastine

Kaava-alueeseen liittyy maankäytösopimusmenettely, joka saatetaan päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Tuleva pikaraitiotie ei ole riittävä peruste alueen täydennysrakentamiselle

Muistutuksen mukaan Laajasalon täydennysrakentamiselle ei ole perusteita, mikäli alueelle ei rakenneta ratikkavarikkoa. Muistutuksessa toivotaan kaupunkiympäristölautakunnan harkitsevan kaavamuutosesityksen hylkäämistä.

Vastine

Olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen on Helsingin yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Kaupungin strategiassa kaupunginvaltuusto on asettanut tavoitteeksi kaavoittaa 7 000 uutta asuntoa vuodessa ja 40 % uudesta kaavoitettavasta asumisesta tulee olla täydennysrakentamista. Täydennysrakentamista kaavoitetaan laajasti koko kaupungin alueella.

Kaavoitettu tontti on hyvin joukkoliikenneyhteyksien varressa. Tontilta tulee matkaa Kruunusillat pikaraitiotien pysäkillä alle 300 metriä.

Lintujen elinolosuhteet

Muistutuksessa oltiin huolissaan lintujen olosuhteista ja elinmahdollisuuksista alueella. Erityisesti läpinäkyviä lasipintoja pidettiin linnuille vaarallisina. Lisäksi esitettiin huoli kolopesijälintujen pesäpaikoista.

Vastine

Asemakaavassa ei anneta yksityiskohtaisia määräyksiä lasitusten ja ikkuna-aukotusten suunnittelusta. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa. Asemakaavamuutosalueelle ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu tärkeitä lintualueita.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisen lausunnot sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetty huomautus kohdistui johtokujaa koskeviin kaavamääräyksiin.

Lausunnot saatiin seuraavalta taholta:

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

Vastineet lausuntoihin

Johtokujaa koskevat kaavamääräykset

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esitti lausuntonaan, että asemakaavaan merkittyä maanalaista johtoa koskevaa alueen osa-merkintää tulee täydentää siten, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita. Lisäksi johtokuja-alueen pohjoispäähän merkittyä alueen osaa, jota koskee määräys ”Puine n ja pensain s a määräystä muuttaa johtokuja-alueen osalta sellaiseksi, ettei puiden istutus ole sallittua.

Vastine

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa-merkintää on täydennetty. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Johtokuja-alueen osa-merkintää on täydennetty. Johtokuja-alueelle ei saa istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnossa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

- Esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavakartan vesikaton ylimmän korkeusaseman kaavamerkintään ja pysäköintimääräyksiin.

Vastineet

Kaavakartan rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on tarkennettu korkoon +28.9.

Kaavamerkinnoistä on poistettu Pihat ja ulkoalueet -otsikon alta lause: " Pihalle ei saa sMääriä yksee ta:ut "oAsuukk köintipaikat tulee sijoittaa tontilla maanalaiseen pysäköintiin. Liikkumisesteisten ja yhteiskäyttöauton pyjaa asiaa riittävästi.