

Vuorovaikutusraportti

Meilahti, Mäntytie 14, asemakaavan muutos

Päiväty 28.8.2023, täydennetty 21.11.2023

Diaarinumero HEL 2022-013404

Hankenumero 0740_86

Asemakaavakartta nro 12840

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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

Liite

Asukastilaisuuden 15.2.2023 muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 6.2.–3.3.2023, asukastilaisuus 15.2.2023 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta loppuvuodesta 2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin 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.

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 6.2.–3.3.2023

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistorialliseen arvoon, uudisrakentamisen toivottuihin ominaispiirteisiin sekä sähköverkon tarpeisiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksillä on ohjattu uudisrakentamisen sopeutumista arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Muuntamolle on merkitty tilavaraus kaavakarttaan nykyiselle paikalleen, mutta yhteistyössä hankkeen sekä verkostonhaltijan kanssa selvitetään mahdollisuutta sijoittaa muuntamo poistumisteineen lähiympäristöön. Selvitystyö on kesken (tilanne elokuussa 2023 kaavaehdotuksen mennessä nähtäville).

Kaupunginmuseo totesi kannanotossaan, että koulurakennuksella on rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa etenkin kahden ensimmäisen rakennusvaiheen osalta, eikä rakennus ole kuntonsa puolesta purukohde, mutta käyttötarkoituksen muutos vanhaa säilyttämällä ei tuottanut hankkeessa toteutuskelpoista vaihtoehtoa. Museon arvion mukaan käyttötarkoituksen muutos asumiseen on luonteva, alueen nykytilanteeseen sopeutuva muutos.

Museo totesi, että uudiskohteen tulee sopeutua Meilahden asuinrakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteisiin (esim. julkisivumateriaalit, värit, rakennusmassan mittasuhteet ja sijoittelu, aukotus, vesikaton muoto, materiaalit ym.) ja uudisrakentamiselle tulee asettaa korkeat kaupunkikuvalliset tavoitteet. Kaupunginmuseo seuraa jatkosuunnittelua ja ohjaa asemakaavan kaupunkikuvaa koskevien määräysten asettamiseen.

Helen Sähköverkko Oy totesi kannanotossaan, että kaavamuutosalueella sijaitsee Helen Sähköverkon muuntamo ja että kaava-alueen läpi kulkee useita sähköverkon kaapeleita. Muuntamo on yhteydessä tontilta lähtevän kalliotunnelin kautta Meilahden jakeluasemaan (Paciuksenkatu 17). Nämä toiminnot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikana tavalla tai toisella.

HSY ilmoitti, ettei asemakaavanmuutoksen OASiin ole huomautettavaa.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala ilmoitti, että lausuttavaa ei ole.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa käytiin erillinen keskustelu alueen päiväkotitilanteesta 21.6.2023.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Uudisrakentaminen ja kaupunkikuva

Nykyisen koulurakennuksen muuttamista asuinkäyttöön tutkittiin kaavaprosessin aikana, mutta se todettiin liian haastavaksi kokonaisuuden kannalta. Kaavaratkaisussa on pyritty varmistamaan uudisrakennusten sopeutuminen arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön mm. rakennusten korkeuteen, kattomuotoon, julkisivumateriaaleihin ja sisäänkäyntien korostamiseen liittyvin kaavamääräyksin. Mäntytien puolella kaava ohjaa Mäntytien siluetin säilyttävään ratkaisuun: kerrostalo on kooltaan suunnilleen purettavan koulurakennuksen kokoinen.

Muuntamo ja sähköverkko

Tontilla olevasta muuntamosta sekä sinne tulevista johdoista sekä tontin viereisen kallioalueen alla sijaitsevan sähkölaitoksen poistumistiestä on käyty keskustelua Helen Sähköverkon ja hankkeen kanssa. Tarkistettuun kaavaehdotukseen mennessä pyritään selvittämään, voiko muuntamo sijaita nykyisellä paikallaan vai onko se mahdollista siirtää poistumisteineen johonkin lähistölle pois tontilta. Kaavaehdotusvaiheessa kaavakarttaan on merkitty tilavaraus muuntamolle nykyiselle paikalleen. Joka tapauksessa muuntamo tulee sijoittaa rakentamisaikana väliaikaiseen sijaintiin.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen päiväkotien tilanteeseen, Englantilaisen koulun tulevaisuuteen, uudisrakentamisen määrään, nykyisen koulurakennuksen kulttuurihistorialliseen arvoon sekä Meilahden ja Mäntytien kaupunkikuvaan, uudisrakennusten ulkonäköön sekä niiden sijoitteluun tontilla, rakentamisen toteuttamiseen, kerrostalon pohjakerroksen Mäntytien suuntaan avautuvien huoneistojen suhteesta katuun ja siellä liikkuviin ihmisiin, asuntojen lukumäärään ja keskipinta-aloihin sekä yhteistiloihin, liikenneturvallisuuteen, kaavamuutoksesta tiedottamiseen, maankäytösopimukseen, tontilla sijaitsevaan puustoon sekä lintujen elinolosuhteiden turvaamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusten ulkoasua on ohjattu usein kaavamääräyksin soveltumaan arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Tontin puustosta on laadittu silmämääräinen kuntokartoitus. Lintujen törmäysriskiä on pyritty vähentämään kaavamääräyksellä lasipinnoista.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl. Yksi mielipiteistä oli etukäteen lähetetty kysymyslista asukasilta varten. Asukasillassa käsiteltiin osa kysymyksistä. Kaikkiin kysymyslistan aihepiireihin on vastattu tässä vuorovaikutusraportissa.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Linnusto

Mielipiteessä oltiin sitä mieltä, että asemakaavan viitesuunnitelmassa on huomattavan paljon linnuille vaarallisia lasikeskittymiä katutasossa, porraskäytävissä ja huoneistojen ikkunoiden muodostamista kokonaisuuksista. Linnuston törmäysriskiä ainakin näihin elementteihin on mielipiteen jättäjän mukaan vähennettävä.

Vastine

Asemakaavamuutosalueelle ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu tärkeitä lintualueita. Kaavaehdotuksessa kuitenkin määrätään, että lintujen törmäysriski tulee pyrkiä minimoimaan lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa.

Puusto

Tiedusteltiin, mihin tutkimukseen perustuu viitesuunnitelman tekstiossa mainittu tontin puuston huono menestyvyys ja eikö tontilla tarvitse säästää puustoa ollenkaan. Kysyttiin, julkaistaanko tutkimus puiden kunnosta ja säilymisedellytyksistä kaava-aineiston mukana samassa yhteydessä, kun arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, luontoon ja maisemaan.

Vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) liitteenä olleessa viitesuunnitelmassa mainittu huonosti menestyvä puusto perustui viitesuunnitelman laatijoiden omaan arvioon. OAS-vaiheen jälkeen kaavaehdotusta varten teetettiin arboristien laatima puiden silmämääräinen kuntokartoitus (Greener Viherpalvelu 2.5.2023). Kartoituksessa käytiin läpi tontin reunassa ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitseva puusto ja merkittävimmät pensaat. Arboristien arviota on hyödynnetty kaavaehdotuksen viitesuunnitelman pihasuunnittelussa. Pihasuunnitelman ja puustokartoituksen raportoinnin sisältävä viitesuunnitelma on kaava-selostuksen liitteenä.

Tontin lounaisreunan nykyisen asemakaavan mukaiselta istutusalueelta häviää rakentamisen takia oleva puusto ja istutusvyöhyke kapeenee. Rakentamiseen liittyvä maastonmuotoilu, uudet perustusrakenteet sekä puiden latvuksen vaatima tila seinän vieressä tekevät tontin puolella sijaitsevan olevan puuston säilyttämisen käytännössä hyvin vaikeaksi, mutta sitä tulee tarkastella vielä tarkemmassa rakennussuunnitteluvaiheessa.

Kuusipuiston puolella oleva puusto säilyy lähtökohtaisesti ja sen huomiointia erityisesti työmaavaiheessa ohjataan erillisellä määräyksellä. Asemakaavamuutoksessa ohjataan tontille uutta kasvillisuutta, kuten pensaita, pieniä puita ja köynnöksiä. Rakennukset tulevat näkymään Paciuksenkadun suuntaan nykyistä enemmän, mutta vehreän julkisivun Paciuksenkadun suuntaan voi arvioida säilyvän riittävänä, sillä suurimmat ja peittävimmat puiden ja pensaiden lehvästöt ovat puistoalueella.

Päiväkotien tilanne

Mielipiteen jättäjän mukaan alueella on krooninen pula päiväkodeista ja englantilaisen koulun rakennus peruskorjattuna toimisi hyvin päiväkotikäytössä.

Vastine

Asemakaavoitus ja kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tekevät jatkuvasti yhteistyötä palveluverkon toimivuuden varmistamiseksi ja mm. tarvittavien palvelutonttien varaamiseksi asemakaavoituksen yhteydessä. Päätöksistä tiedotetaan asukkaita kunkin toimialan käytäntöjen mukaisesti. Meilahden kerrostaloalueella sijaitsevan päiväkotihiljan tuleva ratkaisu on vielä kaupungin tarkasteltavana. Toistaiseksi päiväkodin toiminta on muuttamassa elokuussa 2023 väistötiloihin ns. allergiataloon osoitteeseen Paciuksenkatu 19. Englantilaisen koulun koulurakennus on niin huonossa kunnossa, että korjaaminen päiväkotikäyttöön ei ole taloudellisesti tarkoituksenmukaista, ja päiväkodin pihatilojen sijoittaminen Paciuksenkadun varteen ei olisi melun ja ilmanlaadun kannalta mahdollista.

Englantilaisen koulun tulevaisuus

Tiedustellaan, missä vaiheessa Englantilaisen koulun muuttohanke on ja millainen aikataulu sille on ajateltu, onko uusi koulu jo suunniteltu ja onko sille rakentaja.

Vastine

Englantilaisen koulun uudisrakennus Etelä-Haagaan valmistuu arviolta vuonna 2025. Koulutoiminta jatkuu Mäntytien tontilla oletettavasti siihen asti. Etelä-Haagaan sijoittuvan koulurakennuksen suunnittelu ja toteutus eivät kuulu tähän kaavamuutokseen.

Kaupunkikuva, nykyisen rakennuksen arvot, kerrosalan määrä

Mielipiteessä todetaan, että Englantilainen koulu on oleellinen osa Meilahden ja katolisen kirkon historiaa eikä rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa tulisi väheksyä. Mielipiteen jättäjän mielestä tontin sallittua kerrosneliömäärää tulisi laskea, sillä tontti on pieni eikä viitesuunnitelma jätä tilaa viheralueille ja pihalle. Korkeampi kerrosneliömäärä on ollut perusteltu opetustoimintaa palvelevassa käytössä, mutta saman rivistön asuintalot ovat huomattavasti pienempiä ja tyyliään yhdenmukaisia. Kadulle näkymättömiin osiin muutokset julkisivuun

olisivat perusteltavissa. Mielenpitoen jättäjä kokee myös, että viitesuunnitelmissa pohjakerroksen kaksikerroksisten asuntojen suuret ikkunat yksityistävät katualueen ja haittaavat sekä asumismukavuutta että alueen viihtyvyyttä.

Toisessa mielipiteessä puolestaan todetaan, että Mäntytien ulkokaarteiden rakennusten kokonaisuus on kaunis lukuun ottamatta koulurakennusta, ja jonon jatkeeksi olisi hienoa saada uudisrakennus täydentämään korttelia, ei rikkomaan maisemaa. Kuusipuiston ja Paciuksenkadun suuntaan tulevaa kaupunkirivitaloa mielenpitoen jättäjä pitää sijainniltaan erikoisena ratkaisuna, ja esittää toiveita rakennuksen ulkomuodolle mm. kattomuodon suhteen.

Vastine

Kaavan valmistelun alkuvaiheessa tutkittiin myös mahdollisuutta muuttaa vanha koulurakennus asuinkäyttöön. Tehtyjen selvitysten ja suunnitelmien (mm. luonnossuunnittelu koulun asuinkäyttöön muuttamisesta, ympäristö- ja rakennushistoriaselvitys, runkoselvitys, rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, palotekninen tarkastelu) pohjalta tehdyn kokonaisharkinnan perusteella kaavamuutoksen lähtökohdaksi otettiin kuitenkin nykyisen koulurakennuksen purkaminen ja tontin uudisrakentaminen. Rakennus on suunniteltu 1950-luvulla koulukäyttöön ja nyt koulutoiminta tontilla loppuu. Vanhan koulurakennuksen tilat ja rakenteet eivät sovellu sellaisenaan asuinkäyttöön, vaan selvitysten mukaan rakenteita jouduttaisiin uusimaan varsin laajasti. Rakennuksesta on saatava asuinkäyttöä varten riittävän turvallinen ja terveellinen, ja riskirakenteiden poistaminen johtaisi laajoihin purkutöihin. Koulurakennuksen kulttuurihistorialliset arvot liittyvät sen pitkään historiaan koulurakennuksena ja erityisratkaisuihin kuten mm. koulussa opettaneille nunnille suunniteltuun asuinkerrokseen. Nämä tilat ovat kuitenkin jo aikaisempien korjausten yhteydessä kokeneet merkittäviä muutoksia.

Kaupunginmuseo on ollut mukana kaavan valmistelussa ja museon osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tullessa kannanotossa todettiin, että käyttötarkoituksen muutos vanhaa säilyttämällä ei tuottanut hankkeessa toteutuskelpoista vaihtoehtoa. Museon arvion mukaan käyttötarkoituksen muutos asumiseen on luonteva, alueen nykytilanteeseen sopeutuva muutos. Uudisrakennusten ilmettä on ohjattu lukuisin kaavamääräyksin sopeutumaan arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja asettumaan osaksi Mäntytien asuinrakennusten rivistöä. Määräyksiä on mm. kattomuodosta (Mäntytien varren kerrostaloon tulee harjakatto), sisäänkäyntien ulkoasusta, alimman kerroksen aukotuksesta sekä kesävistä, alueen väreihin ja materiaaleihin sopivista rakennusmateriaaleista.

Kaavan viitesuunnitelmaa on kehitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheesta kaavaehdotusvaiheeseen. Uudisrakennuksen katutason käsittely eroaa koulurakennuksesta, jonka julkisivut ovat osin varsin umpinaiset Mäntytien suuntaan. Kaavaehdotuksessa on mahdollistettu Mäntytien puolen alimmissa kerroksissa kaksikerroksiset työtila-

asunnot, joihin tulisi suuret ikkunat ja valoaukot ikkunoiden edustalle välipohjaan. Niitä ei ole kuitenkaan pakko toteuttaa ja lopullinen tilanne voi olla erilainen. Kadulla kävelijän kannalta on kuitenkin yleensä viihtyisämpää, kun rakennuksen pohjakerrosta on jäsenneily aukotuksin ja ikkunoin, kuin että se olisi täysin umpinainen. Tämän takia kaavaehdotuksessa on myös määräys maantasokerroksen julkisivujen suurista ikkunoista, vaikka kaksikerroksiset työtila-asunnot eivät toteutuisikaan.

Yleiskaavassa alueella on merkintä kantakaupunki (C2). Kantakaupungille ei kaupunkibulevardeihin rajautuvia alueita lukuun ottamatta ole määritetty erikseen tehokkuusluvun ylä- eikä alarajaa, sillä merkintä pitää sisällään hyvin erilaisia alueita tehokkaasta ja tiiviistä rakentamisesta virkistykseen kannalta merkittäviin alueisiin. Kantakaupunkia kehitetään ja täydennetään pitäen yllä kullekin osa-alueelle ominaista rakennetta. Nykyisen kaavan mukainen rakennusoikeus on 4 000 k-m² ja tontin tehokkuus on noin $e=1,95$. Kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus on 3 980 k-m² (sisältäen asuintilat 3 760 k-m² sekä mahdolliset asuntoihin liittyvät työtilat 220 k-m²) ja tontin tehokkuus noin $e=1,9$. Kaavaratkaisussa on otettu lähtökohdaksi uudisrakentamisen sovittaminen Meilahden rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kaavamuuotos on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaavamuuotoksen lähtökohtana on ollut säilyttää tontilla voimassa olevan kaavan kerrosala siten, että tontin uudisrakennukset istuvat mahdollisimman luontevasti Meilahden kerrostaloalueen ja erityisesti Mäntytien rakennuskantaan. Pääosa tontin kerrosalasta on sijoitettu kerrostalon rakennusosalalle alkuperäisen koulun paikalle, ja loput tontin lounaisrinteeseen kaupunkirivitaloon. Kaupunkirivitalo suojaa myös osaltaan tontin piha-alueita Paciuksenkadun liikennemelulta.

Kaupunkirivitalon tasakatto on määrätty toteutettavaksi viherkattona, joka on osa tontin hulevesien käsittelyn sekä viherkertoimen täyttämisen ratkaisua. Paciuksenkadun julkisivujen käsittelyä on ohjattu kaavamääräyksin: mahdolliset lasitetut parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä, ja tämän lisäksi julkisivulle saa sijoittaa yksittäisiä lasittamattomia ulokeparvekkeita, mikäli asuntoihin on tämän lisäksi osoitettavissa vähintään yksi melulta suojattu ulko-oleskelutila. Kaavamääräys eroaa viitesuunnitelmasta, jossa Paciuksenkadun suuntaan kaupunkirivitalolle on esitetty yhtenäinen, koko julkisivun mittainen lasittamaton parvekkyöhyke.

Rakennusalat

Rakennusalaa ei tulisi siirtää lähemmäksi naapuritonttia, sillä rakennuksen runkosyvyys on suurempi kuin rivistön muiden asuinrakennusten. Siirto aiheuttaa maisemallista haittaa Mäntytie 25 ja 12 asukkaille. Kaupunki voisi mieluummin myydä maata talon toisesta päästä, jossa on laiminlyötyä sora-alueita vailla käyttöä. Talon siirtoa ei tulisi perustella sillä, että asunnot saadaan sovitettua tontille paremmin.

Vastine

Kaavamuutoksen valmistelussa tärkeä lähtökohta on ollut uudisrakentamisen sovittaminen niin mittakaavaltaan kuin ulkoasultaankin Meilahden kerrostaloalueen rakennustaiteellisesti arvokkaaseen rakennuskantaan. Mäntytien asuinkerrostalo on suunnilleen samankokoinen kuin vanhan koulurakennuksen päämassa. Rakennusalueen raja kaakossa siirtyy noin 2 metriä kohti tontinrajaa. Muutos nykytilanteeseen on mallillinen.

Suunniteltu kerrosala saadaan viitesuunnitelman mukaisesti sovitettua tontille ilman tontin laajentamista puistoalueelle (sorakenttä rakennuksen luoteispuolella).

Asuntojen lukumäärä, keskipinta-ala ja yhteistilat

Miten sitovasti kaavaan määritellään huoneistojen määrä ja keskipinta-ala tai yhteistilojen varustus?

Vastine

Kaavaehdotuksen pohjana olevassa viitesuunnitelmassa on esitetty isoja asuntoja. Kaavaehdotuksessa on ns. perheasuntomääräys, eli tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Yhteistiloista määrätään niin ikään kaavassa: asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto-, jäte- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset, ja pysäköintitilat, autohissin sekä muuntamon saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleessa viitesuunnitelmassa oli esitetty varsin runsaasti yhteistiloja, mutta kaavaehdotuksen valmistelun edetessä osasta niistä on luovuttu. Viitesuunnitelmaa ja siinä yhteydessä myös yhteistilojen määrää ja sijoittelua tutkitaan vielä tarvittaessa uudestaan tarkistettua kaavaehdotusta varten.

Rakentamisen toteutus, rakennusaikaiset häiriöt

Koulurakennus tulisi säilyttää muun muassa siksi, että rakennuksen purkaminen ja uudisrakentaminen tuottavat alueelle häiriötä. Asuntorakentamisen suhdanteet ovat myös tällä hetkellä heikot. Onko Mäntytien koulutontille tiedossa jo rakentaja, entä voiko tuleva rakennuttaja valita toteutusvaiheeseen toisen suunnittelijan?

Vastine

Asumiskustannukset Helsingissä ovat korkeat ja ne kasvavat entisestään, jos asuntoja ei riitä kaikille halukkaille. Uusia asuntoja tarvitaan Helsinkiin suhdannevaihteluista huolimatta.

Uudisrakennusten rakennuttaja ei ole vielä tiedossa. Kaavavaiheessa suunnittelua tehdään tontinomistajan valtuuttamien konsulttien kanssa. Tontinomistaja eli Englantilainen koulu on palkannut hankkeeseen suunnittelijoiksi JKMM arkkitehdit. Tuleva rakennuttaja voi valita toteutussuunnittelijaksi myös jonkun muun suunnittelijan.

Kaikissa rakennushankkeissa edellytetään tarkka työmaasuunnitelma rakennuslupavaiheessa. Työmaasuunnitelmassa on esitettävä mm. miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön, rakennuksiin ja maanalaisiin rakenteisiin minimoidaan. Työmaasuunnitelmassa esitetään miten kulku- ja ajoyhteydet sekä pelastusreitit järjestetään työmaan aikana. Naapureita kuullaan rakennusluvan yhteydessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvä suorittaa ympäristökatselmuksia naapurustossa ennen mahdollisia louhinta- ja räjäytystöitä. Katselmuksien alue määräytyy tärinän häiritsevän vaikutusalueen perusteella, mikä on yleensä määritetty louhintatyön riskiselvityksessä. Ympäristökatselmuksia tehdään ennen tärinää aiheuttavan työn aloitusta.

Pysäköinti ja liikenne

Rinteessä sijaitseva ajoluiska tontilta kadulle on nykyiselläänkin vaarallinen, sillä näkyvyys pihasta pois ajettaessa on heikko. Rakennuksen siirtäminen lähemmäs tontin kaakkoisrajaa kaventaa ajoyhteyttä edelleen.

Vastine

Tontille Mäntytieltä tuleva ajoluiska on sijoitettu irti rakennuksesta riittävien näkemien vuoksi. Viitesuunnitelman mukaan tontin maanalaiseen pysäköintihalliin ei myöskään tule ajoramppia vaan autohissi, johon ajo on suunniteltu tontin sisäpihan puolelta. Näin ollen pihatie ei muodostuisi kovin kaltevaksi ja auto voi helposti pysähtyä tasaisella ennen jalkakäytävää. Varsinaista pinnantasaussuunnitelmaa tontille ei ole vielä laadittu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lause maankäyttösopimuksesta

Tiedusteltiin, mitä tarkoittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lause "Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa."

Vastine

Kyseinen lause lukee aina osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa, jotka koskevat yksityisen maanomistajan tonttia. Kaupunki tekee maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen aina, kun maanomistajalle koituu asemakaavan muutoksesta merkittävää hyötyä. Maanomistaja maksaa kaupungille tontin arvonnoususta aiheutuvan maankäyttökorvauksen. Sopimukset valmistellaan KYMPin tonttiyksikön maanhankintatiimissä,

kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen.

Tiedottaminen

Mielipiteen jättäjä pitää harmillisena, että kaavamuutoksesta ei ole tiedotettu lähitaloyhtiöitä.

Vastine

Kaavamuutoksesta on tiedotettu lähitaloyhtiöitä kaupungin normaalin käytännön mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kirje osallisille on lähetetty postitse kaavamuutostontin lähimpien naapuritaloyhtiöiden isännöitsijöille ennen OASin nähtävilläolon alkua. Isännöitsijöiden tehtävänä on välittää tieto taloyhtiöiden osakkaille. Lisäksi hankkeesta on tiedotettu Helsingin Uutisissa lehti-ilmoituksella 1.2.2023. Myös kaupunkiympäristön nettisivuilla ja sosiaalisen median kanavissa on kerrottu kaavan nähtävilläolosta ja asukastilaisuudesta.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 15.2.2023

Kaavahanketta esiteltiin verkkoasukastilaisuudessa 15.2.2023 klo 17–17.53. Tilaisuudessa olivat kaupungin puolesta läsnä kaavoittaja Leena Paavilainen ja teknistaloudellisista asioista vastaava erityisasiantuntija Mikko Tervola, ja hankkeen puolesta arkkitehdit Samuli Miettinen ja Virve Vuolasvirta sekä kiinteistökehityksestä vastaava senior advisor Henrik Winberg. Tilaisuuden veti Rambollin vuorovaikutussuunnittelija Annika Kettunen. Osallistujia oli samanaikaisesti paikalla enimmäkseen 22.

Tilaisuudessa kaavoittaja esitteli kaavamuutoshanketta, jonka jälkeen käytiin läpi chattiin ja ennakkoon tulleita kysymyksiä. Keskustelu sujui hyvässä hengessä. Aihepiireinä olivat uudisrakentamisen korkeus, ulkoasu ja sijainti tontilla, huoneistojen määrän ja keskipinta-alan määrittely, rivitalon tarkoituksenmukaisuus tällaisella sijainnilla, päiväkotipula, rakentamisen ja purkamisen aikataulut, rakentamisaikaiset järjestelyt ja toteuttaja, tontilla sijaitseva puusto, pysäköinti, alueen muu liikenne, tontin lähellä jyrkässä rinteessä kulkeva kevyen liikenteen väylä.

Kaikkiin chattiin ja etukäteen tulleisiin kysymyksiin ehdittiin vastata tilaisuudessa. Tilaisuus tallennettiin ja se oli nähtävillä tilaisuuden jälkeen kahden viikon ajan (16.2.–2.3.2023) kaupungin YouTube-kanavalla.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.8.–26.9.2023

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen elinolosuhteiden turvaamiseen.

Vastineet aihepiireittäin

Linnusto

Asemakaavamuutosalueelle ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu tärkeitä lintualueita. Mielenpitoon esittäjän toive tarkistaa mahdollisten kolopesijöiden pesäpaikat nykyisessä rakennuksessa on saatettu hakijatahon tietoon. Kaavaratkaisu ei estä lintujen pesäpaikkojen sijoittumista tontille.

Kaavaehdotuksessa määrätään, että lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muuntamoon ja sähköaseman poistumistiehen, vesi- ja jätehuoltoon, pelastautumiseen, meluntorjuntaan, tärinä ja runkomeluun, ilmasto-vaikutuksiin sekä uudisrakentamisen kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)

Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

Vastineet lausuntoihin

Muuntamo ja sähköaseman poistumistie

Kaavaehdotus säilyttää Helen Sähköverkon omistaman muuntamon ja sähköaseman varapoistumisreitit nykyisellä paikallaan. Toimintojen siirtoa lähialueelle tutkittiin yhteistyössä Helen Sähköverkon sekä KYMP:n asiantuntijoiden kanssa kaupunki- ja maisemakuvan, teknisten edellytysten ja alustavien kustannusten kannalta. Useiden skenaariotarkasteluiden tuloksena päädyttiin jättämään sekä muuntamo, että poistumistie kaavamuutostontille kaavarasitteiksi. Muuntamon ja poistumistien sijainti on osoitettu kaavakartalla nykyiselle paikalleen.

Muuntamon ja poistumistien edellyttämien sopimusten laatiminen kaavahankkeen, Helen Sähköverkon ja kaupungin kesken on käynnistetty. Alustavat kustannukset on esitetty pääpiirteittäin kaavaselostuksessa.

Vesi- ja jätehuolto

Jätetilat on osoitettu sijoitettaviksi rakennukseen kaavamääräyksellä. Muut HSY:n jätehuoltoa koskevat huomiot on saatettu hakijatahon tietoon.

Pelastautuminen

Viitesuunnitelma ja kaavaratkaisu perustuvat omaehtoiseen pelastautumiseen. Viitesuunnitelmassa kerrostalon pihan puoleisella julkisivulla on parvekevyöhyke, johon on esitetty pelastautuminen tikaskuilun kautta. Kaupunkirivitalosta päästään pelastautumaan useaan eri suuntaan omaehtoisesti. Piha-alueen mitoitus mahdollistaa pelastusreitit ambulanssille. Pelastusyksiköllä päästään max. 50 metrin päähän ulkoovista. Nostolava voidaan sijoittaa Mäntytien puolella kadulle. Rakennuksen edessä ei ole katupuita. Pelastuslaitoksen kanssa keskusteltiin lausunnosta sähköpostitse.

Meluntorjunta, tärinä ja runkomelu

ELY-keskus huomauttaa lausunnossaan, että kaikille asuinnoille tulisi varmistaa melutason ohjearvot täyttävä aukeamissuunta. Kaavaratkaisussa asuntojen avautumissuuntaan liittyvä määräys on kohdistettu kaupunkirivitaloon, koska siihen kohdistuva melu- sekä ilman epäpuhtauskuormitus on voimakkainta. Kerrostaloon kohdistuvat haitat ovat kaupunkiympäristössä tavanomaisia, eikä liikenteen haittojen vuoksi arvioitu olevan kaavallista ohjaustarvetta asuntojen suuntaamiseen.

ELY-keskuksen lausunnon takia kaupunkirivitalon Paciuksenkadun puoleiselle julkisivulle sallittuihin parvekkeisiin liittyvää määräystä on täsmennetty, sillä kaavaehdotuksen mahdollistamia ulokeparvekkeita ei ole tarkoitettu oleskeluparvekkeiksi. Liikennemelulta suojatun asuntokohtaisen ulko-oleskelualueen lisäksi sallitaan ns. pistäytymisparvekkeet, joilla ei tavoitella ohjearvon mukaista äänitasoa.

Melusteiden korkeuden määrittäminen kaavassa ei nähdä tarkoituksenmukaisena. Tarvittava korkeus määritellään jatkosuunnittelussa siten, että saavutetaan kaavamääräyksellä edellytetty melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Kaava-aineistoa on täydennetty akustiikkakonsultin laatimalla laskennallisella tärinä- ja runkomeluselvityksellä kuten lausunnossa edellytetty. Selvityksen tulosten perusteella aiemmin annettua kaavamääräystä on muutettu. Määräys edellyttää asuinrakennusten suunnittelua siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama runkomelu ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja asuinrakennusten sisätiloissa. Selvityksen mukaan mahdollisesti tarvittava runkomeluntorjunta on käytännössä mahdollista toteuttaa. Myös kaavaselostusta on täydennetty runkomelu- ja tärinävaikutusten osalta.

Kaavoituksen jälkeistä jatkosuunnittelua palvelevan ääniympäristöasetuksen ohjeen (Ääniympäristö, Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä, 2018) mukaan raideliikenteen runkomelun ohjearvona L_{pr,m} sovelletaan avoradoilla tasoa 35 dB. VTT:n ohjeessa esitetään myös runkomelun 30 dB suositusarvo, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ratatunnelissa kulkevalle raideliikenteelle. 30 dB suositusarvo edustaa avoradan kannalta korkeampaa laatutasoa, ja se saattaisi harvinkaisesti soveltua sellaisille asunnoille, joiden julkisivut ovat raideliikenteestä ilmaaänenä kantautuvalta melulta suojassa. Kuitenkin esim. standardin SFS 5907:2022: Rakennusten akustinen suunnittelu ja laatu-uokitus mukaan avoradalta kantautuvan runkomelun vaatimuksia käytetään mitoituksessa, kun raideliikenteestä kohdistuu rakennuksen sisätiloihin sekä maaperäistä runkomelua että julkisivulle kohdistuvaa ilmaääntä. Tilanteessa, jossa raideliikenne kulkee avoradalla, mutta rakennuksen kaikille julkisivuille ei kohdistu ilmaääntä, noudatetaan koko rakennuksen suunnittelussa avoradalta kantautuvalle runkomelulle annettuja arvoja.

Ilmastovaikutukset

Toisin kuin ELY lausunnossaan esittää, nähtävillä olleessa kaavaselostuksessa on kaupungin tavallisen käytännön mukaisesti tehty kaavahankkeen erilaisten vaikutusten arviointia, myös ilmastovaikutuksista. Ne on koottu yläotsikon ”Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto” alle. Otsikon ”Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto” alla on kappale ”Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen”. Kappaleessa on avattu kaavaehdotuksen ilmastovaikutusten arviointia. Samassa kappaleessa on myös esitelty HAVA-arviointimenetelmällä laaditut tulokset kaavahankkeen hiilijalan- ja hiilikädenjäljestä. Tämän lisäksi kaavaehdotuksen ekologiseen kestävyteen liittyviä lähtökohtia ja kaavamerkintöjen sekä -määräysten sisältöä on avattu nähtävillä olleessa kaavaselostuksessa otsikon ”Ekologinen kestävyys” alla (alaotsikot ”Lähtökohdat” ja ”Kaavaratkaisu”).

Tarkistetun kaavaehdotuksen selostukseen kappaleeseen ”Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen” on lisätty HAVA-arvio vertailuvaihtoehdosta, jossa nykyinen koulurakennus konvertoidaan asuinkäyttöön. Vertailuvaihtoehdon hiilijalanjälki on HAVAn mukaan pienempi kuin kaavaehdotuksen mukainen.

HAVAn tuottama suhteellisen karkea hiilijalanjälkilaskelma ei kuitenkaan ole kasvavassa kaupungissa ainoa mittari, jonka perusteella päätöksiä rakennuksen säilyttämisen edellytyksistä voidaan tehdä. Purka-vaan uudisrakentamiseen on päädytty useiden eri tekijöiden tuloksena. Ratkaisu perustuu laadittujen selvitysten ja suunnitelmien (mm. luonnossuunnittelu koulun asuinkäyttöön muuttamisen edellytyksistä, runkoselvitys, rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, palotekninen tarkastelu, ympäristö- ja rakennushistoriaselvitys) pohjalta tehtyyn kokonaisharkintaan.

ELYn mukaan kaavaehdotuksen ei voida katsoa yksiselitteisesti tiivistävän yhteiskuntarakennetta hyvällä sijainnilla, sillä kerrosala vähenee hieman nykykaavaan nähden (4 000 k-m² -> 3 980 k-m²). Kerrosalan lievä väheneminen johtuu siitä, että tontilla on hyvin paljon koulutontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia maanalaisia tiloja, joihin ei voida osoittaa uuden pääkäyttötarkoituksen eli asumisen kerrosalaa. Kaavaratkaisun kerrosalaksi muodostui se, mikä juuri tällä tontilla Meilahden ja Mäntytien arvokkaan kulttuuriympäristön kontekstissa oli mahdollista (mm. vanhaa koulua vastaavat kerrosluvut ja räystäslinja). Myös jyrkkä rinnetontti asetti omat rajoitteensa kerrosalan kasvattamiselle. Kaavaratkaisun tonttitehokkuus on n. e=1,94 eli kantakaupunkimaisen tiivis. Kaavamuutos mahdollistaa n. 100 uuden asukkaan sijoittumisen erinomaiselle liikenteelliselle sijainnille, mikä kaavoituksen näkemyksen mukaan luo mahdollisuuksia autoriippuvuuden vähentämiselle.

ELY tuo esiin, että kaavamääräyksiin sisällytettäisiin tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen ja vähähiilisiin rakennusratkaisuihin, kuten energiaan ja purkumateriaalien kierrätykseen liittyvää ohjausta. Helsingin kaupungin uusi rakennusjärjestys (tullut voimaan 7.6.2023) ohjaa mm. purkumateriaalien tehokkaaseen kierrättämiseen, viherkertoimen käyttöön ja hulevesien hallintaan. Näistä ei määrätä enää kaavoissa. Erillisistä energiamääräyksistä on luovuttu uuden hiilijalanjälkimääräyksen myötä. Vaikka kaavassa ei ole määräystä puurakenteiden käytöstä, kerrostalo on mitoitettu siten, että se on mahdollista rakentaa puurakenteisena. Kaupunkirivitalon julkisivut on myös mahdollista tehdä puuverhoiltuina.

Uudisrakentamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kaupunginmuseon kanssa on tehty yhteistyötä kaavahankkeen aikana. Museo on ollut mukana esiselvitysvaiheessa, kommentoinut kaavamuutoksen aloituskokousmateriaaleja sekä lausunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museon näkemykset on pyritty ottamaan huomioon kaavaehdotuksessa.

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa oli useita kaupunkikuvaan ja arkkitehtuurin laatuun liittyviä kaavamääräyksiä. Määräyksiä on mm. kattomuodoista ja harjakaton kaltevuudesta, sisäänkäyntien ulkoasusta, alimman kerroksen aukotuksesta sekä kestävästä, alueen väreihin ja materiaaleihin sopivista rakennusmateriaaleista.

Rakennus on hieman leveämpi ja korkeampi kuin Mäntytien viereiset asuintalot johtuen siitä, että nykyinen Englantilaisen koulun rakennuskin on. Kaavamuutostonttia vastapäätä Kuusitien puolella on jopa 8-kerroksisia asuinkerrostaloja. Kaavamuutoksen lähtökohdaksi otettiin kuitenkin eritoten Mäntytien siluettiin sopeutuva mittakaava sekä voimassa olevan kaavan mukainen kerrosala. Tontin rakennusoikeutta ei kasvatettu.

Viitesuunnitelman mukainen kerroskorkeus on kerrostalolla 3,2 m, mikä on vanhojen pääpiirustusten mukaan lähes vastaava kuin eteläpuoleisen asuinrakennuksen kerroskorkeus (3,15 m). Tontti sijaitsee myös korkeammalla suhteessa eteläpuoleiseen asuinrakennukseen: Mäntytien katukorot ovat matalimmillaan kaavamuuostontin eteläpuolella (+17,2) ja katu nousee eteläiseltä tontinrajalta (n. +17,9) noin metrin verran kohti tontin pohjoisreunaa. Kaavamuutoksessa määritelty räystäskorkeus +30,3 on sama kuin voimassa olevassa kaavassa (voimassa olevan kaavan vanhassa koordinaatistojärjestelmässä oleva +30,0 vastaa nykyisin korkoa +30,305). Ainoastaan katon harja nousee viitesuunnitelman mukaan n. 30 cm korkeammaksi kuin vanhassa koulurakennuksessa, eli muutos on varsin maltillinen ja kadulla kulkijan näkökulmasta vaikeasti havaittava.

Rakennuksen madaltaminen Mäntytien asuinrakennusten korkoon ei mahdollistaisi esim. puurakentamista yhtä moneen kerrokseen. Rakennuksen ilmanvaihto on myös viitesuunnitelmassa suunniteltu toteutettavan huoneistokohtaisella ilmanvaihdolla, mikä lisää rakennuksen alaslaskettujen kattojen tarvetta ja toisaalta poistaa tarpeen rakentaa erillinen ilmanvaihtokonehuone. Korkeampi kerroskorkeus mahdollistaa alaslaskut ilman, että huonekorkeus madaltuu liikaa.

Kaavaehdotuksessa on otettu kantaa laadukkaisiin julkisivumateriaaleihin. Kaavamääräystä on tarkennettu julkisivumateriaalien osalta siten, että muurauksen päälle tehtävän rappauksen on oltava kolmikerrosrappaus. Rakennusten tulee olla väritykseltään lämpimiä, vaaleita maavärejä. Kaavoituksen näkemyksen mukaan paikalla muurattu tiili tai tiilimuurauksen päälle tehty kolmikerrosrappaus ovat Meilahden kerrostaloalueelle sopivat, laadukkaat materiaalit eikä kaavassa ei ole tarkoituksenmukaista määrätä rappaustyyppistä tarkemmin. Kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan rakennusten sokkeleiden tulee olla luonnonkivipintaisia tai paikalla valettua betonia.

Kaavamääräysten mukaan Mäntytien puoleisten pääsisäänkäyntien ulko-ovien tulee olla puuverhoiltuja ja niiden on oltava sisennyksessä tai kehystettyjä. Puiikkunoita ei ole tarkoituksenmukaista kaavamääräyksillä edellyttää, mutta kaava ei myöskään estä niiden toteuttamista.

Kaavakarttaan on lisätty määräys kerrostalon vesikaton katemateriaalista (punasävyinen tiili tai konesaumattu pelti). Maanalaisen pysäköintitilan päällistä kansipihan käsittelyä on täydennetty lisämääräyksellä kansipihan toteuttamisesta istutettuna leikki- ja oleskelualueena. Paciuksenkadun puolella kaavassa on merkintä istutettavasta alueen osasta, jolle on istutettava puita, pensaita tai köynnöksiä. Kaavamääräykseen on lisätty määräys, jonka mukaan tontin saa rajata puiston suuntaan pensasistutuksilla.

Kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä on täydennetty pihan melu- ja tukimuurirakenteiden materiaalien osalta. Meluaitojen ja tukimuurien tai terrasserakenteiden tulee olla luonnonkivestä muurattuja, paikalla valettua betonia tai samaa materiaalia kuin rakennusten julkisivut ja niitä tulee

jäsentää istutuksin. Melumuureissa tulee olla myös läpinäkyviä osia. Meluntorjuntaratkaisujen yksityiskohdat tarkentuvat rakennussuunniteluvaiheessa.

15.2.2023

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Kaavoitus
Läntinen alueyksikö
Täydennysrakentaminen

Mäntytie 14 / Verkkoasukastilaisuus 15.2.2023

Aika 15.2.2023 klo 17.00–17.53

Paikka Teams

Osallistujat

Annika Kettunen vuorovaikutussuunnittelija, Ramboll, puheenjohtaja
Leena Paavilainen arkkitehti, asemakaavoitus, Helsingin kaupunki
Mikko Tervola erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, Helsingin kaupunki

Samuli Miettinen arkkitehti, pääsuunnittelija, JKMM
Virve Vuolasvirta arkkitehti, JKMM
Henrik Winberg senior advisor, Prometheus Partners

Reilut 20 asukasta

1 Tilaisuuden kulku

Vuorovaikutussuunnittelija ja illan puheenjohtaja Annika Kettunen toivotti osallistujat tervetulleiksi ja kertoi illan ohjelmasta ja pelisäännöistä. Tilaisuudessa oli käytössä chat, jonka kautta sai kommentoida hanketta ja kysyä siitä lisätietoja. Kaikkiin chat-kysymyksiin ehdittiin vastata tilaisuuden aikana suullisesti.

Alustuksen jälkeen arkkitehti Leena Paavilainen Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelusta esitteli kaavamutoshanketta ja kertoi sen taustoista ja tavoitteista.

Hanke-esittelyn jälkeen Annika esitteli Mentimeter -kyselyn, jossa asukkaat saivat vastata kysymykseen "mitä hyvää suunnitelmissa mielestäsi on". Kyselyyn ei tullut varsinaisia vastauksia, vaan kaksi kommenttia/kysymystä, joita käsiteltiin kysymys/keskusteluosiossa. Keskusteluosiossa käytiin läpi myös muutama ennakkoon saatu kysymys. Vastauspuheenvuoroja käyttivät Leena Paavilainen sekä hankkeen edustajat Samuli Miettinen, Virve Vuolasvirta sekä Henrik Winberg. Keskustelu oli rauhallista ja asiallista.

Tilaisuus päättyi n. 17.53 ja osallistujia oli samanaikaisesti paikalla enimmillään 22.

Tilaisuus tallennettiin ja se oli nähtävillä tilaisuuden jälkeen kahden viikon ajan (16.2.-2.3.2023) kaupungin YouTube-kanavalla osoitteessa https://www.youtube.com/watch?v=ydBA_3u8uQ0. Tallenteessa oli suulliset vastaukset tilaisuuden aikana esitettyihin kysymyksiin.

Lopuksi osallistujat saivat jättää palautetta tilaisuudesta osoitteeseen <https://link.webpolsurveys.com/S/D2E06719B0CC8DEE>.

15.2.2023

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Kaavoitus
Läntinen alueyksikö
Täydennysrakentaminen

2 Keskusteluun tulleet kysymykset ja kommentit

- Tuleeko Mäntytien puolelle tulevan uuden kerrostalon olla yhtä korkea tai matalampi kuin nykyinen rakennus vai saako se olla korkeampi? Tätä ei ole selkeästi kerrottu dokumenteissa.
- Miksi näin kapealla tontilla halutaan siirtää 2,75m lähemmäksi naapuritaloa?
- rivitalo lähelle erittäin vilkkaasti liikennöityä Paciuksenkatua, onko todella tarkoituksenmukaista vai onko tavoitteena vain tontin tehokas rakennuskäyttö?
- Ylipäätään Meilahden alueella olisi krooninen pula mm. päiväkodeista, joten kaavan muutos koulurakennuksesta asuinkäyttöön ei ole toivottavaa
- Hei 1.) Eikö räystäskorkeus tule olla sama kuin naapurin rakennusmassassa? Puolen metrin korotus on suuri. Tarkoituksena kuitenkin selkeä kaarimainen näkymä, katuperspektiivi. 2.) Mitä värisävyä on tarkoitus käyttää? Vitivalkoinen ei sovellu paikkaan. 3.) Meilahden aukotus pääasiassa rauhallista, symmetristä ja selkeää. Onko tarkoituksenmukaista erottaa tästä? 4.) Miten maanmuokkaukset ja käynnit tontille toteutetaan?
- Mahtuuko rinteeseen loiva kevyenliikenteenväylä? Nyt siinä on jyrkät portaat, jotka eivät sovellu vaunuille eikä rollaattoreille
- Uusien asukkaiden pysäköinti suunnitelman mukaan tontille, miten? Pysäköintitiloista nytkin ajoittain puutetta
- Onko hankkeella jo toteuttaja eli kuka rakentaa ja kuka laatii lopulliset arkkitehtisuunnitelmat?
- Rakennuslupavaiheessa ei valvota aukotuksia jos ei kaavoituksessa ole määräyksiä. Tämä on arkkitehdin päätettävissä. Hyvä jos uusi rakennus solahtaa mukaan maisemaan laadukkaasti, eikä massasta tule silmiinpistävän suuri. Kiitos infohetkestä
- Hyvä kuulla, että suojatiesaareke poistuu. Siihen kohtaan mahtuu 4 kadunvarsipaikkaa.
- Milloin purkutyöt alkaisivat aikaisintaan, jos hanke hyväksytään?
- Ja kuinka kauan tämän mittakaavan projekti yleensä kestää?

Ennakkoon sähköpostilla tulleet, tilaisuudessa käsitellyt kysymykset:

- Rakennetaanko nelikerroksinen kerrostalo kolmisen metriä lähemmäs naapurua (Mäntytie 12) kuin mitä nykyinen koulurakennus on?
- Onko Paciuksenkadun puoleisia puita mahdollista säästää ja tuleeko puiden kunnosta tehty tutkimus julkisesti nähtäväksi?
- Miten sitovasti kaavaan määritellään huoneistojen määrä ja keskipinta-ala?

15.2.2023

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Kaavoitus
Läntinen alueyksikö
Täydennysrakentaminen

Mentimeteriin tulleet kysymykset / kommentit:

- Ei oikeastaan, alueella on krooninen pula päiväkodeista, joten kaavan muutos asuinrakennukseksi ei ole hyvä idea
- Minkälainen aita tulee Mäntytie 12 ja Mäntytie 14 väliin? Pysyvätkö rinteessä menevät portaat entisellään? Minkälaisia viheralueita tulee?