

Vuorovaikutusraportti

Haagan alueen (Kivihaantie 5) asemakaavan muutos

Päivätty 20.11.2023, täydennetty 12.3.2024

Diaarinumero HEL 2022-007605

Hankenumero 0740_83

Asemakaavakartta nro 12833



Kuva 1. Suunnittelualan 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, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja alustava viitesuunnitelma nähtävillä 21.11.–12.12.2022
- hanketta esiteltiin Uutta Länsi-Helsinkiä tilaisuudessa 23.11.2022
- 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 postiosoitteen



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- 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 keväällä 2024
- 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 hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymisestä 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 21.11.-12.12.2022

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Ruskeasuon lämpökeskuksen vaikutusten arviointiin, kaavamuuotosalueen tietoliikennekaapeleihin, alueen vesihuollon lisärakentamiseen sekä johtoihin. Lisäksi kannanotot kohdistuivat uudisrakennuksen sovittamiseen ympäröivään rakennuskantaan, Kivihaan alueen metsäisen tunnelman ja olemassa olevien rakennusten säilymiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Ruskeasuon lämpökeskuksen vaikutuksia, tietoliikennekaapeleita ja vesihuoltoa koskevat kannanotot on välitetty tiedoksi kaavamuuotosen hakijalle ja tutkittu kaavaratkaisussa. Lisäksi kaupunginmuseon kannanotossa esitettyjen kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteuttamiseksi on tehty puusto- ja hulevesiselvitykset ja selvitetty olemassa oleviin rakennuksiin suunnitellun peruskorjauksen periaatteet. Tavoitteet on otettu huomioon kaavaratkaisun piha-alueita ja rakennuksia koskevissa määräyksissä.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- TUKES – Turvallisuus- ja kemikaalivirasto
- Telia Finland Oyj / Telia Company AB
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (Helsingin kaupunginmuseo)
- sosiaali- ja terveystoimiala

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kannanoton mukaan asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista tai johtosiirtoja.

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston Tukesin osalta kannanotto kohdistui Ruskeasuon lämpökeskuksen vaikutusten arviointiin. Tukesin mukaan asemakaavan muutokselle ei ole estettä kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) näkökulmasta.

Telia Finland Oyj:n kannanotto kohdistui asemakaavan muutosehdotuksen alueella sijaitseviin tietoliikennekaapeleiden mahdolliseen siirtoon. Nykyiseen rakennukseen tulee kuitukaapeli.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Helsingin kaupunginmuseo pitää kannanotossaan tärkeänä, että kaavamuuotosalueella olemassa olevat

asuinkerrostalot säilytetään ja uudisrakennus sovitetaan niihin ja lähi-alueen rakennuskantaan. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida Kivihaalle ominainen metsäisen kaupunkiluonnon tunnelman säilyttäminen.

Kaupunginmuseo katsoi kannanotossaan alustavan viitesuunnitelman perusteella asemakaavamuutoksen lähtökohtien olevan riittävässä määrin alueen ympäristöön sopivia. Lisäksi kannanotossa katsottiin, ettei tontin rakennuksille tai pihapiirille ole tarvetta inventoinnille, vaan tontin rakennusten ja pihapiirin nykytila voidaan esittää kaavaselostuksessa.

Sosiaali- ja terveystoimiala toteavat kannanotossaan, ettei heillä ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Nykyiset tietoliikennekaapelit sijaitsevat asemakaava-alueen länsiosassa Kivihaantien läheisyydessä. Kaavaratkaisun uudisrakennus ja uudet autokatokset eivät sijaitse nykyisten kaapeleiden alueella. Tietoliikennekaapeleita koskeva mielipide on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle. Kannanoton sisältö on lisätty kaavaselostuksen kohtaan asemakaavan kuvaus, yhdyskuntatekninen huolto.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole esitetty olemassa oleville rakennuksille suojelumääräystä, mutta niille on määritetty kaavassa nykyisen rakennuksen mukainen rakennusala ja nykytilannetta vastaava kerros-luku. Kaavaratkaisu tukee suunniteltua rakennusten säilyttävää peruskorjausta.

Uudisrakennuksen ulkonäköä säädellään useilla kaavamääräyksillä, jotta rakennus tulee sopimaan Kivihaan 1960-luvun rakennuskantaan. Määräykset koskevat muun muassa rakennusten kerroslukua, katto- muotoja, parvekkeita, materiaaleja ja väritystä.

Kaavamääräyksillä ja -ratkaisuilla pyritään säilyttämään tontin metsäisen kaupunkiluonnon luonne. Tontilla olevaa puustoa joudutaan osittain kaatamaan rakentamisen myötä. Kaavan valmistelun yhteydessä on teetetty puustokartoitus, jossa on selvitetty nykyisen puuston sijainti. Kartoituksen pohjalta on arvioitu kaupunkikuvallisesti merkittävät puut sekä puiden muutoksenkestävyyttä. Puustokartoituksen sekä arvioinnin perusteella kaavan on merkitty runsaasti luonnonmukaisena säilytettäviä puin ja pensain istutettavia alueita ja lisäksi on määritelty säilytettäväksi useita kaupunkikuvallisesti merkittäviä puita. Kaavassa on pyritty säilyttämään yhtenäisiä viheralueita tontin raja-alueilla sekä tontin keskiosan yhteispihalla. Kaava edellyttää, että puin ja pensain istutettavalla alueen osalla tulee puiston vastaisilla tontin rajoilla maapohja säilyttää luonnonmukaisena.

Viitesuunnitelman alueleikkauskuvissa on esitetty, kuinka katokset voidaan sovittaa maantasoon niin, että louhintaa tehdään tontilla mahdollisimman vähän. Kaava edellyttää, että tontin alueilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maastonmuodot.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen vaikutuksiin Kivihaan naapurustossa ja uudisrakennuksen sopeutumiseen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Mielipiteet kohdistuivat erityisesti uudisrakennuksen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, varjostavuuteen, ympäröivien rakennusten näkymiin, arkkitehtuuriin ja paloturvallisuuteen. Lisäksi mielipiteissä ilmaistiin huoli täydennysrakentamisen vaikutuksiin alueen luontoon, puustoon, eliöstöön, lintujen pesäpaikkoihin ja kallioalueisiin sekä kaavamuutosalueen idänpuoleisen keskuspuiston luontoarvojen säilymiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen arkkitehtuuria on kaavamääräyksiin sovitettu yhteen alueella olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Lisäksi on määrätty tontin rakennuksen suurten ja yhtenäisten lasiosien lintuturvallisuudesta, hulevesien käsittelystä, liittymisestä ympäröiviin puistoalueisiin ja osoitettu tontille runsaasti puin ja pensain istutettavan alueen osia sekä säilytettäviä puita.

Kaava-alueen olemassa olevasta puustosta on tehty paikkamittaus ja lajiston tunnistus ja puiden muutoskestävyyttä on arvioitu. Lisäksi kaavamuutosalueelle on tehty hulevesiselvitys, jossa on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia tontin hulevesienhallintaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Täydennysrakentamisen sopivuus Kivihaan rakennuskantaan

Saaduissa mielipiteissä on tuotu esiin huoli kaavaratkaisun uudisrakennuksen sopivuudesta Kivihaan rakennuskantaan. Mielipiteissä todetaan, ettei uudisrakennus sovi Kivihaan rakennuskannan aikakauden tyyliin. Huoli koskee erityisesti Kivihaan rakentamisen väljyyttä eli rakennusten välisiä etäisyyksiä, joka koetaan uudisrakennuksen myötä tiivistyvän liikaa.

Vastine

Kaavamääräyksillä ohjataan rakennuksen arkkitehtuuria ympäröivään rakennuskantaan ja Kivihaan ympäristöön sopivaksi. Kaavaratkaisussa tonttia täydennysrakennetaan Kivihaan rakennusten kaltaisella harjakattoisella lamellitalolla, joka on sijoitettu osaksi rakennusryhmää ympäröivien kerrostalojen suuntaisesti. Uudisrakennuksen rakennusalan koko on pyritty säilyttämään samassa kokoluokassa naapurirakennusten kanssa. Kaupunkikuvaa koskevilla kaavamääräyksillä kuten katto muodolla, materiaaleilla ja värityksellä pyritään varmistamaan uudisrakennuksen sopivuus olemassa olevaan rakentamisen arkkitehtuuriin.

Suunnitelman uudisrakennus sekä uudet autokatokset on sovitettu tontin maastonmuotoihin. Kaava-aineiston viitesuunnitelmaa on täydennetty julkisivu- ja leikkauskuvilla, joista nähdään maaston korkeuserojen vaikutus rakennuksen maantasokerroksessa.

Olemassa olevan kaupunkirakenteen tehostaminen on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Uudisrakennuksen etäisyys viereisen tontin rakennukseen on parvekeratkaisusta riippuen noin 14–16 metriä, joka voidaan katsoa riittäväksi kaupunkialueella. Kaavassa edellytetään, että rakentaminen tulee toteuttaa tontilta käsin eikä siitä saa aiheutua haittaa tai vahinkoa puustolle tai kasvillisuudelle naapuritontilla, Keskuspuiston tai Kivihaankallion alueilla.

Lisäksi täydennysrakentaminen olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen Helsingin kaupunkistrategian ja Hiilineutraali Helsinki 2035-toimenpideohjelman mukaista. Kaavaehdotuksella mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistäminen liikenteellisesti hyvällä paikalla.

Uudisrakennuksen vaikutus naapurirakennuksiin ja asukkaiden elinympäristöön

Mielipiteissä korostui huoli uudisrakennuksen vaikutuksista naapurirakennusten ja Kivihaantie 3:n asuntojen asumisviihtyvyyteen, arvoihin ja näkymiin, luonnonvalon riittävyyteen tontilla ja asunnoissa, leikkialueeseen sekä pelastuslaitoksen mahdollisuuksiin toimia tulevaisuudessa.

Vastine

Kaavamuutoksen uudisrakennus on pyritty sommittelemaan tontille siten, että rakennusmassat ja pihajärjestelyt istuvat mahdollisimman luontevasti Kivihaan rakennuskantaan, ja että tontin kaupunkikuvallisesti tärkeää puustoa saadaan säästettyä mahdollisimman paljon. Olemassa olevien rakennusten ja suunnitellun uudisrakennuksen väliin jäävä minimietäisyys on noin 14 metriä, joten voimassa olevissa palomääräyksissä vaaditut etäisyydet täyttyvät.

Uudisrakennus on sijoitettu Kivihaantie 3:n asuinkerrostalon pohjoispuolelle siten, että tontin vaadittavat toiminnot on saatu sijoitettua tontille. Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alue sijaitsee piha keskiosassa. Varjostusta on tutkittu suunnittelun aikana. Vaikutus valoisuusolosuhteisiin on myös selvitetty varjostusanalyysillä, joka on liitetty asemakaavan selostukseen. Voidaan katsoa, että uudisrakennuksella ei ole varjovaikutusta Kivihaantie 3:n asuintontin olosuhteisiin päiväsaikaan (kello 9–18).

Rakennuksen luoteen puoleisessa päädyssä pelastautuminen ja sammutustyöt voidaan hoitaa nostoautolla viitesuunnitelmassa esitetyn nostopaikan avulla. Uudisrakennuksen varatiet voidaan järjestää omaoimisesti parvekeluukkujen kautta. Lopulliset palo- ja pelastustekniset

ratkaisut sekä järjestelyt tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Kaavaratkaisun uudisrakennuksella ei ole vaikutusta naapuritontin pelastusjärjestelyihin.

Puusto

Mielipiteissä esitettiin huoli uudisrakennuksen vaikutuksista suunnittelualueen, Kivihaantie 3:n tontin sekä Keskuspuiston puuston säilymiseen.

Vastine

Tontilla olevaa puustoa joudutaan osittain kaatamaan rakentamisen myötä. Jotta tontille sijoittuvaa maisemallisesti tärkeää puustoa, voidaan säilyttää mahdollisimman paljon, kaavamuutosalueen puustolle on tehty paikkamittaus, lajitunnistus ja arvioitu puiden muutoskestävyyttä. Kaavassa on määritelty useita alueelle luonteenomaisia, kaupunkikuvallisesti merkittäviä puita säilytettäväksi sekä osoitettu runsaasti puin ja pensain istutettavia alueita. Uudisrakennuksen sijaintia on tarkasteltu puiden paikkamittauksen perusteella, jotta mahdollisimman paljon elinvoimaista puustoa voidaan säilyttää.

Kaavassa huomioidaan myös rakentamisen aikaiset vaikutukset edellyttämällä, että rakentaminen tulee toteuttaa tontilta käsin. Lisäksi kaava määrää, ettei rakentamisesta saa aiheutua haittaa tai vahinkoa puustolle ja kasvillisuudelle naapuritontilla, Keskuspuiston tai Kivihaankallion alueilla. Mielipiteen johdosta uudisrakennusta on siirretty noin 2 metriä kauemmaksi Keskuspuiston vastaisesta rajasta, jotta tontin rajan läheistä puustoa on mahdollista säilyttää.

Kaava edellyttää, ettei tonttia saa aidata ja liittyminen toisiin tontteihin ja puistoalueisiin tulee tehdä saumattomasti, jotta kaavamuutosalueen liittyminen läheisiin viheralueisiin säilyisi nykyisen kaltaisena. Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty viherkerroin laskelma, josta nähdään, että Helsingin viherkerroin toteutuu kaavamuutosalueella.

Avokallio

Mielipiteissä esitettiin huoli tontilla olevan kallion räjäyttämisestä uudisrakennuksen tieltä.

Vastine

Kaavamuutosalueen maaperä on kallioinen. Viitesuunnittelussa ja kaavaratkaisussa on huomioitu tontin maastonmuodot ja tontin alueella olevat kallioalueet. Puin ja pensain istutettavilla alueen osilla puiston vastaisilla tontin rajoilla maapohja tulee säilyttää luonnonmukaisena. Uudisrakennuksen ja parkkikatosten rakennusalat on määritelty niin, että kalliota pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon tontilla. Kaavassa edellytetään, että tontin alueilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maaston muodot. Rakennusten perustamistapa määritetään toteutus suunnittelun yhteydessä ottaen huomioon olemassa olevien rakennusten aiheuttamat rajoitukset.

Hulevedet ja ympäristövaikutukset

Mielipiteissä esitettiin huoli täydennysrakentamisen vaikutuksesta kaava-alueen lähellä sijaitsevaan kosteikkoon. Lisäksi mielipiteessä nähtiin tarpeellisena ympäristövaikutusten arviointia uudisrakennuksen aiheuttamien piha-alueen muutosten osalta.

Vastine

Helsingin paikkatietohakemiston mukaan asemakaavamuutoksen alueella tai läheisyydessä ei ole arvokkaita matelija- tai sammakkoeläin-kohteita.

Täydennysrakentamisen vaikutukset ympäristöön, Kivihaan suon vesitalouteen ja eliöstöön sekä Kivihaantie 3 tontin alueisiin on selvitetty hulevesiselvityksen avulla. Selvityksen mukaan täydennysrakentaminen ei aiheuta Kalliosuon kuivattamista. Selvityksessä on myös määriteltä, miten kalliosuon läheisyys tulee huomioida jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaava edellyttää, että rakentaminen ei saa aiheuttaa Kivihaan itäpuolen kalliosuon kuivumista ja Kivihaan itäpuolen kalliosuon suuntaan ohjattavat tontilla muodostuvat rakentamisen ja käytön aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Linnut ja eläimistö tontilla

Alueen lintuihin liittyvät huolet koskivat lintujen osalta uudisrakennuksen porrashuoneen lasipintojen törmäysriskiä, lintujen pesimismahdollisuutta tontilla sekä eläimistön mahdollisuuksiin oleskella tontin rakennusten läheisyydessä.

Vastine

Asemakaavamuutosalueella ei sijaitse kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan tärkeitä lintualueita tai liito-oravien ydin- tai elinalueita. Kaavassa edellytetään lintutörmäysriskin pienentämiseksi kasvillisuuden läheisyyteen sijoittuvien suurten, yhtenäisten lasi- tai muut heijastavat pintojen, lasisten käytävien ja lasikaiteiden- ja aitojen suunnittelua lintuturvalliseksi. Lasisten nurkkauksien suunnittelua tulee välttää. Suunnitelman uudisrakennuksen keskuspuiston puoleisessa julkisivussa ikkunat ovat maltillisia seinäpinnassa olevia erillisiä aukkoja. Julkisivulasien suunnittelu tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Kaavaratkaisu ei estä lintujen pesäpaikkojen sijoittumista tonteille ja ohjaa vehreyteen piha-alueiden istuttamisen ja säilytettävien puiden kautta. Viereisessä Keskuspuistossa on poikkeuksellisen tiheässä vanhoja käpytikan koloja sekä järeitä haapoja, joihin käpytikat mieluiten tekevät uuden kolon joka kevät. Helsingin rakennusjärjestyksen 31 a §:n mukaisesti tulee välttää puiden kaatamista lintujen pesimäaikana ja varmistaa lintujen pesimärauha.

Kaavan edellyttää, ettei tonttia saa aidata, liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti ja puistojen vastaisilla tontin rajoilla maapohja tulee säilyttää luonnonmukaisena.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 23.11.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja alustavasta viitesuunnitelmaa esiteltiin 23.11.2022 klo 17.30–20.00 järjestetyssä Uutta Länsi-Helsinkiä verkkotilaisuudessa kaavoittajan toimesta. Kysymyksiä tilaisuutta varten oli voinut esittää etukäteen kerrokantasi.hel.fi-palvelussa, jolloin niihin pyrittiin vastaamaan osana esityksiä. Tilaisuudessa esiteltiin kaupunkiympäristön ajankohtaisia hankkeita ja suunnitelmia tiiviisti infopainotteisessa illassa. Asiantuntijat vastasivat osallistujien kysymyksiin tapahtuman chatissa. Kaavoittaja esitteli ja vastasi kysymyksiin Kivihaantie 5 hankkeen osalta tilaisuudessa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.11.–19.12.2023

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen, sopivuuteen Kivihaan rakennuskantaan, varjostusvaikutukseen, sijaintiin tontilla, vaikutuksiin Kivihaantie 3:n asuinkerrostaloon, alueen linnustoon, lintujen pesäpaikkoihin, eläimiin ja puustoon sekä Kivihaan kaupunkirakenteen tiivistymiseen. Lisäksi huomautukset kohdistuivat kaavaratkaisun eroihin voimassa olevaan kaavaan (vuodelta 1961), Helsingin kaupungin Itä-Pasilan asemakaavaan (vuodelta 1983), sekä Kivihaantie 1 ja 6 asemakaavamuutokseen (vuodelta 2013).

Vastineet aihepiireittäin

Kivihaan kaupunkirakenteen tiivistyminen ja kaupunkikuva

Muistutuksissa huomautetaan, että kaavaehdotuksen uudisrakennus tiivistäisi Kivihaan rakennettua ympäristöä, heikentäisi Kivihaan yhtenäistä kokonaisilmettä ja viihtyisyyttä. Yhdessä mielipiteessä nähdään rakentamisen vaikutukset suurina verrattuna kaavaratkaisussa saatavan asukasmäärän kasvuun. Mielipiteessä kysyttiin, että miten ja miksi kaavaratkaisu tukee kaava-alueen nykyisten rakennusten säilymistä ja peruskorjausta.

Vastine

Kaavaratkaisu perustuu tontin täydennysrakentamiseen Kivihaan alueen reunalla. Tontille on kaavaehdotuksen valmistelussa pyritty löytämään kaupunkirakennetta tiivistävä ratkaisu, jossa uuden rakennuksen korkeudet, etäisyydet ympäröiviin rakennuksiin ja arkkitehtoninen tyyli sopeutetaan Kivihaan nykyiseen rakennuskantaan.

Kaavaehdotuksessa esitetty rakentamisen määrä ja asukasmäärän lisäys ovat voimassa olevan yleiskaavan sekä kaupunkistrategian mukaisia. Kaavamuutos edistää asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja muun valmiin kaupunki-infrastruktuurin lähellä.

Olemassa olevan rakennuskannan säilyminen ja korjaus on Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025 linjauksen mukainen, jossa hiilineutraaliustavoitteita edistetään kannustamalla rakennuskannan korjaamiseen ja näin rakennuskannan purkamisesta ja niistä syntyvien päästöjen vähentämiseen. Kaavassa ei ole suojeltu nykyisiä rakennuksia, mutta olemassa oleville rakennuksille on määritelty kaavassa nykyisen rakennuksen mukainen rakennusala ja MRL2000 115§ määritelmän mukainen olemassa olevia rakennuksia vastaava kerrosluku. Lisäksi kaavassa on rakennusten arkkitehtuuria koskevia määräyksiä, jotka koskevat muun muassa rakennuksen kattomuotoa ja materiaalia, julkisivujen väritystä ja materiaaleja. Määräysten tavoitteena on säilyttää olemassa olevien rakennusten arkkitehtuuri ja sovittaa uudisrakennus ympäröivän rakennuskannan arkkitehtuuriin.

Uudisrakennusten korkeus, sijoittuminen tontilla ja vaikutukset ympäröiviin rakennuksiin

Muistutuksissa esitetään, että kaavaratkaisun uudisrakennus vaikuttaa Kivihaantie 3:n asuntojen viihtyvyyteen ja pelätään asuntojen arvon laskemista. Naapurin mielestä uudisrakennus sijoittuu liian lähelle naapuritontin olemassa olevaa rakennusta ja on liian korkea olemassa oleviin rakennuksiin verrattuna, minkä johdosta uudisrakennuksen arvellaan varjostavan Kivihaantie 3:n nykyistä asuinrakennuksen asuntoja aamusta ja aamupäivästä sekä päiväaikaan Kivihaantie 5:n piha-alueita. Esitettiin myös huoli, että uudisrakennuksen yläkerroksen asunnoista on esteetön näköyhteys Kivihaantie 3:n asuntoihin. Yhdessä muistutuksessa esitettiin, että uudisrakennuksen tulisi olla kerrosta matalampi eikä ylittää nykyisten rakennusten korkeutta.

Vastine

Uudisrakennus on sijoitettu kaavamuutostontin kaakkoiskulmaan, siten että asumiseen vaadittavat pihatoiminnot on saatu sijoitettua tontille. Lisäksi uudisrakennuksen sijaintiin vaikuttaa tavoite säilyttää tontilla sijaitsevia avokallioita ja puustoa. Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista 5§ 2 mom todetaan, että pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa, mikä toteutuu kaavaratkaisussa. Uudisrakennus sijaitsee yli 4 metrin etäisyydellä tontin rajasta ja yli 8 metrin päässä ympäröivistä rakennuksista, jolloin Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuuden 29§ mukaan ei vaadita erityistoimenpiteitä rakennusten välille. Kivihaantie 3:n etäisyys on parvekeratkaisusta riippuen 14–16 metriä.

Varjostusta on tutkittu suunnittelun aikana. Varjostustutkielmat on tehty kaupungilla yleisesti käytössä olevien käytäntöjen mukaisesti. Selvitysten perusteella suurimman osan aikaa päivästä uudisrakennus ei varjosta Kivihaantie 3:n julkisivuja. Osa rakennuksesta varjostaa uudisrakennuksen eteläpuolella olevaa rakennusta kesällä.

Kaavaratkaisun uudisrakennus on Kivihaan alueelle tyypillinen olemassa olevien asuinkerrostalojen suuntaisesti sijoitettu lamellikerrostalo. Rakennuksen korkeus ja rakennusalojen mitat ovat ympäröivien rakennusten kokoluokkaa, minkä takia asemakaavoitus näkee rakennuksen sopivan tontille hyvin. Kaavamutoksen viitese suunnitelman julkisivu- ja leikkauskuvista nähdään, että uudisrakennuksen räystäskorkeus on +40,22 ja harjakorkeus +43,86. Viitese suunnitelman mukaan uudisrakennuksen harjakorkeus on alle metrin korkeammalla sen pohjoispuolen nykyisen rakennuksen harjakorkeutta, joka on +43,06. Tontin länsiosaan sijoittuvan rakennuksen harjakorkeus (+40,16) on noin 3,5 metriä matalampi, kuin viitese suunnitelmassa esitetyn uudisrakennuksen edellä mainittu harjakorkeus. Kivihaantie 3:n asuinrakennuksen harjakorkeus on +36,65 ja tontin rajan puoleinen räystäskorkeus on noin +35 metriä.

Yleiskaavan mukainen täydennys- ja tiivistysrakentaminen muuttaa väistämättä alueen naapurirakennusten olosuhteita. Kasvavassa kaupungissa asunnon hintataso, ikkunanäkymät, pihapiirin valoisuus tai asunnon auringonvalon määrä eivät aina ole muuttumattomia. Kaavamutoksen on kaakkoisrajan viereen osoitettu puin ja pensain istutettava alueen osa sekä kaava edellyttää, että rakentaminen tulee toteuttaa tontilta käsin eikä rakentamisesta saa aiheutua haittaa tai vahinkoa puustolle ja kasvillisuudelle naapuritontilla. Näin pyritään säilyttämään puustoa rakennusten välillä ja vähentämään suoraa näköyhteyttä rakennusten välillä.

Kaavassa esitetylle rakennusoikeuden lisäämiselle on kaupungin strategiasta johdettavat maankäytölliset perusteet. Kaavaehdotuksella mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistäminen liikenteellisesti hyvällä paikalla. Kaavaratkaisun rakentamisen määrä on mitoitettu voimassa olevan yleiskaavan 2016 mukaisesti. Kaavamutostontin tehokkuusluku kaavamutoksen jälkeen on $e=1,07$, mikä on yleiskaava 2016 mukainen tehokkuus.

Vertailu Helsingin asemakaavojen kesken

Muistutuksissa huomautettiin, että nykyinen asemakaava eroaa asemakaavasta Itä-Pasilassa sijaitsevasta asemakaavasta nmr.8727 vuodelta 1983, Kivihakaan vuonna 2014 voimaan tulleesta asemakaavasta 12239 sekä suunnittelualueen voimassa olevasta kaavasta vuodelta 1961. Huomautukset kohdistuvat eroihin kaavamääräyksiin, jotka koskevat rakennusten korkeutta ja rakennusten ikkunallisten päätyjen etäisyyttä asuinhuoneiden ikkunoista. Lisäksi huomautettiin eroista kaavamutoksen ja Kivihaantie 1 ja 6:n uudisrakennusten sijainnissa sekä asuintontin ja keskuspuiston välisen luontosuhteen huomioimisessa.

Vastine

Täydennysrakentamisen lähtökohdat ovat paikkaan sidottuja. Rakentamisen lähtökohdat vaihtelevat sijainnin ja tontin ominaisuuksien osalta.

Kivihaantie 1 ja 6 asemakaavassa on kaavoitettu Kivihaantie 6:n tontille uudisrakennus, jonka rakennusalueen rajat ovat alle 10 metrin etäisyydellä tontilla sijaitsevasta olemassa olevasta asuinrakennuksesta, tiivistäen olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Tätä rakennusta ei ole toistaiseksi rakennettu.

Kivihaantie 5:n kaavaratkaisussa pyritään tukemaan Keskuspuiston ja asuintontin välistä yhteyttä tontilla säilytettävien puiden ja puin ja pensain istettävien alueen osien lisäksi edellyttämällä, että puiston vastaisilla tontin rajoilla maapohja tulee säilyttää luonnonmukaisena. Lisäksi tontteja ei saa aidata, vaan liittyminen puistoon ja toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Muistutuksessa esitellyt vuoden 1983:n Itä-Pasilan asemakaavan (ak8727) periaatteet on määritelty aikakauden rakennusten, olosuhteiden ja maankäytöllisten tavoitteiden perusteella. Aluetta on kyseisen asemakaavan jälkeen täydennysrakennettu nykyisten Helsingin kaupungin täydennysrakentamisen periaatteiden mukaisesti.

Linnut ja eläimet

Muistutuksissa esitetään, että kaavamääräyksessä ja vastineessa esitetty määritelmä ”kasvillisuuden läheisyyteen sijoittuvat lasipinnat”, koskee rakennuksen kaikkia suuntia. Muistutuksessa huomautetaan, että vastineessa tulee käsitellä myös rakennuksiin sijoittuvat lintujen pesäpaikat. Yhdessä mielipiteessä kerrotaan, että alue, jolle kaavaratkaisun uudisrakennus sijoittuu, on lintujen ja nisäkkäiden käytössä.

Vastine

Kaavaratkaisussa olemassa olevat rakennukset säilyvät, joten kaavan suunnitelmalla ei ole vaikutuksia kaava-alueen nykyisissä rakennuksissa mahdollisesti sijaitseviin lintujen pesäpaikkoihin. Lintujen pesintä rakennuksissa ei ole kaavallinen kysymys. Kaikilla lintulajeilla on luonnonsuojelulain mukaan pesimäaikainen rauhoitus, josta poikkeaminen on mahdollista vain Varsinais-Suomen ELY-keskuksen myöntämällä luonnonsuojelulain 83 § mukaisella luvalla. Linnunpesien tuhoutumisen estäminen rakentamis- ja korjaustöissä on toiminnanharjoittajan vastuulla. Kaavan lintumääräystä on päivitetty Helsingin kaupungin yleisen linjauksen mukaiseksi määräykseksi, joka ohjaa lintujen törmäämisen lasiin minimoimiseen.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty suunnittelualueelle puustomittaus. Puustomittauksen avulla uudisrakennuksen sijainti tontilla on määritelty niin, että kaavaan voidaan osoittaa säilytettäviä puita keskuspuiston vastaisen rajan läheisyyteen. Tontille on osoitettu runsaasti

puin ja pensain istutettavaa alueen osia ja säilytettäviä puita sekä edellytetty, että puiston vastaisilla tontin rajoilla maapohja tulee säilyttää luonnonmukaisena. Lisäksi tontteja ei saa aidata, vaan liittyminen puistoon ja toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti. Näillä pyritään tukemaan yhteyttä kaava-alueen asuintontin ja ympäröivien puistoaluiden kesken.

Tontilla oleviin pesäpaikkoihin on vastattu myös mielipiteiden vastineissa kohdassa linnut ja eläimistö tontilla.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helsingin vanhusneuvoston lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat parkkialueiden mitoituksen riittävyyden huomioimiseen, luonnon olosuhteiden huomioiminen kaikkina vuoden aikoina, liikenteen mahdollisiin meluhaittoihin, asuntojen asuinolosuhteisiin (valoisuus ja kuumuus) ja lähiympäristön puistoalueiden laatuun. Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) lausunto koski aluetta palvelevia vesihuoltolinjoja ja tontin jätehuollon järjestämistä. Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että museo katsoo kaavaratkaisun olevan perusteltu ja lähtökohdat on sopeutettu riittävässä määrin alueen ympäristöön. Kaupunginmuseon lausunnon huomautus kohdistui kaavakartassa osoitettuun kerroslukuun verrattuna voimassa olevan kaavan kerroslukuun. Helen Sähköverkko Oy toteaa lausunnossaan, ettei heillä ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa. Lausunnot on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa.

Vastineet lausuntoihin

Vanhusneuvoston lausunnossa esitettiin huomioita suunnitteluun vaikeasti liikkuvien näkökulmasta. Kaavamuutoksen viitesuunnitelmassa on mitoitettu piha-alueen keskiosaan helposti saavutettavaan sijaintiin liikuntaesteisten pysäköintipaikka. LE-pysäköintipaikat on mitoitettu Helsingin kaupungin asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti 1 pysäköintipaikka 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Lisäksi piha-alueella on osoitettu riittävät tilat autojen liikkumiseen ja parkkeeraamiseen tontilla.

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 perusteella piha-alueiden tai rakennuksen julkisivujen osalta ei ole kaavallista ohjaustarvetta. Oleskeluparvekkeisiin liittyen kaavassa on annettu määräys: Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä. Liikennemelutilannetta on arvioitu tarkemmin kaavamuutoksen selostuksessa kohdassa ympäristöhäiriöt – kaavaratkaisu.

Kaavaratkaisussa tontilla säilyy runsaasti vihreitä piha-alueita ja sen ympäristössä on runsaasti viher- ja virkistysalueita. Kaava-alueelta on suora yhteys keskuspuiston viher- ja puistoalueisiin. Luonnonolosuhteet talvella voivat olla haastavia pihalle kertyvän lumien takia. Kaavaratkaisu mahdollistaa lumenläjityspaikkojen sijoittamisen tontille. Pihasuunnitelmaa tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Kaavaratkaisussa on osoitettu runsaasti puin ja pensain istutettavia alueen osia sekä useita säilytettäviä puita myös uudisrakennuksen läheisyyteen. Näin pyritään hillitsemään asuntojen mahdollista kesäaikojen lämpenemistä ja takamaan lausunnossa esiin nostettu asumisviihtyisyys eri vuoden aikoina.

HSY:n lausunnossa kehoitetaan tutustumaan pääkaupunkiseudun jätehuoltomääräyksiin Kivihaantien suunnitelmia tehtäessä keräyspaikkojen, huoltoväylien ja liikenteen järjestelyjen osalta. Kaavaratkaisun suunnitelma tarkentuu jatkosuunnittelussa. Tieto lausunnosta ja kehotuksesta on välitetty kaavahankkeen hakijalle. Kaavaratkaisussa pyritään tukemaan turvallista jätekeräystä sijoittamalla jätteiden keräyspiste lähelle Kivihaantien varren tonttiliittymää, jolloin jätteenkeräysautojen ei tarvitse ajaa tontin piha-alueiden läpi.

Kaupunginmuseon lausunnossa huomautus kohdistui olemassa olevien rakennusten kerroslukuun ja kaupunginmuseo esittää, että asema-kaavasta kaavakartasta korjataan olemassa olevien rakennusten kerrosluku nykytilanteen mukaiseksi.

Olemassa olevissa rakennuksissa maantasokerroksissa sijaitsee pääkäyttötarkoitusta palvelevien yhteistiloja. Tämä kerros on rakennusajankohta 1960-luvulla määritelty maanpäälliseksi kellarikerrokseksi. Asuinkerroksia rakennuksessa on yhteensä 4, joiden mukaan 1961 vuoden kaavaan on merkitty rakennuksen kerroslukuna, koska ennen vuonna 2000 voimaantullutta maankäyttö ja rakennuslakia oli mahdollista rakentaa maanpäällinen kellarikerros, jonka tiloja ei laskettu pääkäyttötarkoitukseen. MRL2000 115§ mukaan rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja tästä syystä olemassa oleva maantasokerrosta ei voida määritellä enää maanpäälliseksi kellariksi. Kivihaantie 5:n olemassa olevien rakennusten peruskorjauksen pääpiirustusten perusteella voidaan todeta, ettei olemassa olevien rakennusten maantasokerros sijaitse pääosin maanpinnan alapuolella, joten se voidaan katsoa kerrokseksi ja rakennusten nykytilannetta vastaavan kerrosluvun olevan viisikerroksinen rakennus.

Kaavassa on määritelty olemassa olevien rakennusten nykytilanteen mukaiset rakennusoikeudet ja rakennusalueen rajat. Rakennusoikeuden määrän mukaan asuntoja (pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja) voi sijoittaa vain neljään kerrokseen, jolloin maantasokerrokseen voi sijoittaa vain yhteistiloja.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

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