

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

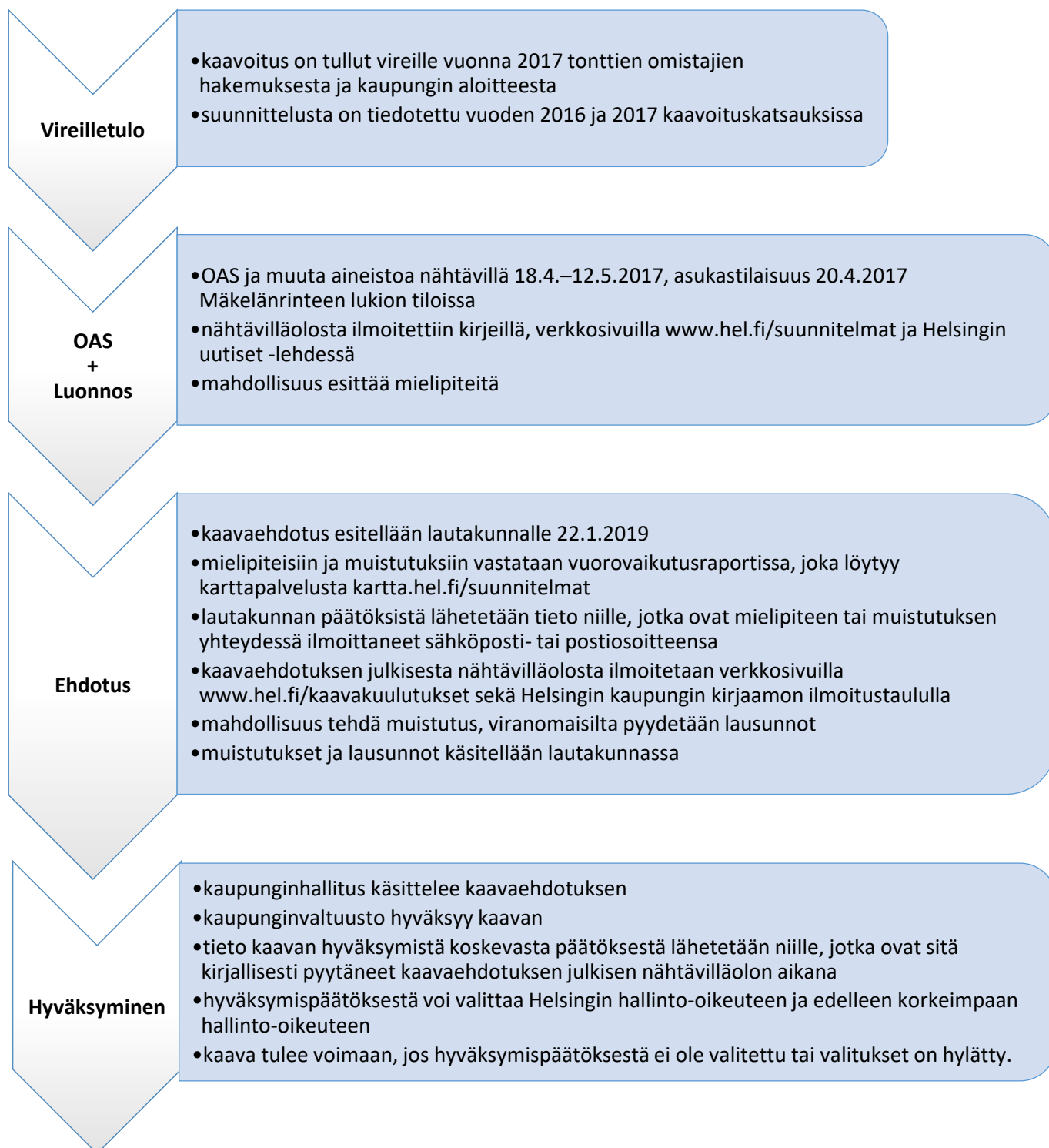
Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12508)

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 18.4.–12.5.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennettuihin kaukolämpö- ja vesijohtoihin ja viemäriin sekä uusiin johtotarpeisiin, sähköaseman sijoittamiseen alueelle, Mäkelänkadun ilmanlaatuun ja meluhaittaan, alueen rakennusten kulttuurihistoriallisiin arvoihin, näkymiin ja kaupunkikuvaan, alueen maaperään ja maanalaisiin rakenteisiin, asuntotuotannon lisäämiseen ja hintatasoon sekä kerrostalotuotantoon alueella, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden sijoittamiseen, Vallilanlaakson arvokkaaseen lintukohteeseen sekä ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen huomioon ottamiseen valmistelussa hulevesien hallinnan ja uusiutuvan energiantuotannon osalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että teknisistä tilavaruuksista, melusuojauksesta ja ilmanvaihdosta, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden sijoittamisesta ja toteutuksen laatutasosta, uudisrakentamisen sijoittamisesta, arkkitehtuurista ja toteutuksen laatutasosta, hulevesien huomioon ottamisesta sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollistamisesta määrätään kaavaehdotuksessa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta koskien laajempaa Vallilan pohjoisosan kehittämistarkastelua saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. asuntotuotantotoimisto, ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)
- ent. sosiaali- ja terveystoimi

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Johtosiirrot- ja varaukset sekä muut maanalaiset tilat ja tekniset varaukset

Rakennetut vesijohdot ja viemärit sekä uuden vesihuollon tarve on huomioitu suunnittelussa. Vesihuollon johtosiirrot on selvitetty ja esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa johtokartassa. Asemakaavakartassa on esitetty tarvittavat johtokujat. Siirrettävät kaukolämpöjohdot huomioidaan jatkosuunnittelussa. Arvioidut kustannukset on esitetty asemakaavaselostuksen yhdyskuntataloudelliset vaikutukset -osassa.

Urheilu- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle määrätään sijoitettavaksi verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamo-tila. Uuden sähkönsiirtoaseman sijoittamista laajemmalle tarkastelualueelle on mahdollista tutkia.

Olemassa olevat maanalaiset tilat ja tunnelit on esitetty asemakaavassa. Asemakaavassa on annettu määräys maanalaisten tilojen ja rakenteiden huomioon ottamisesta.)

Alueelta on etsitty paikkaa sähköasemalle tässä onnistumatta.

Maanalainen pysäköintilaitos tarvittavine johtosiirtoineen suunnitellaan ja toteutetaan hankkeen kustannuksella.

Ilmanlaatu, meluhaitat, linnusto, ilmastonmuutos ja kestävät energiantuotantomuodot

Uudet asuinrakennukset sijoittuvat suosituksetäisyyttä kauemmas Mäkelänskadusta, joten ilmanottomääräys ei ole tarpeen. YU-korttelissa on Mäkelänskadun liikenteen haittojen vuoksi annettu määräys julkisivuihin kohdistuvasta melutasosta, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.

Mäkelänskadun tuulettuvuutta ei heikennetä, sillä uintikeskuksen laajenusosa sijoittuu toiseen päähän tonttia.

Sammatintien (Karstulantien jatke) uusi rakentaminen pyritään sijoittamaan pääosin nykyiselle katualueelle säästäten mahdollisimman paljon nykyistä linnustoaluetta ja puustoa.

Asemakaavassa määrätään, että tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Piha-alueilla tulee pääsääntöisesti käyttää vettä läpäiseviä pinnoitteita kulku-, huolto- ja pelastusväyliä lukuun ottamatta. Kattopinnot tulee toteuttaa ensisijaisesti viherkattoina ja asukasterasseina. Tuuligeneraattorien, aurinkopaneelien tai

muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Suojeluarvot ja uuden rakentamisen tyyppi ja sovittaminen alueelle

Uudisrakentamisen suunnittelua ja sijoittelua on pyritty ohjaamaan alueen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja rakennuskantaan sovittelemalla ja sen kaupunkikuvallinen laatu varmistamaan useilla eri määräyksillä. Alueen luonteen säilymistä on pidetty suunnittelun lähtökohdina. Pysäköintilaitoksen rakenteet sovitetaan ympäristöön tavoitteena mahdollisimman vähäeleiset rakennelmat. Pysäköintilaitoksen sisäänajossa hyödynnetään nykyistä ajoYTEYTTÄ.

1960-luvun pistetaloalueen historialliset arvot koskevat kaupunkikuvallista kokonaisuutta, eivät yksittäisiä rakennuksia. Uusi rakentaminen sijoitetaan ja sovitetaan alueelle kokonaisuus huomioiden.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon riittävä osuus on varmistettu Karstulantien hankkeen suunnitteluvarauksessa. Lisäksi Rautalammintielle toteutetaan opiskelija-asuntoja.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattavat alueet

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatut alueet on päädytty säilyttämään tontilla 585/14 ja sijoittamaan uusille muodostettaville tonteille Rautalammintiellä ja Sammatintiellä (Karstulantien jatke). Yhteyksien toteuttamisesta on sovittu hankkeiden kanssa. Aluevarausten sijoittaminen tontille yksinkertaistaa niiden toteutus- ja kunnossapitovastuiden sopimista.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat muun muassa rakentamisen tyyppiin, määrään ja sijoitteluun, pysäköintiin, liikennemäärään ja liikenneyhteyksiin sekä alueen toimintoihin ja palveluihin. Alueen täydennysrakentamisen tutkimista pidettiin hyvänä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen määrää ja rakennustyyppijä on tarkistettu asuinrakennusten osalta, pysäköintilaitokseen on tutkittu vaihtoehtoja ajoreittiä Karstulantieltä ja Vallilanpuiston toimintoja ja peruskorjausta on suunniteltu alustavalla tasolla. Rakentamisen sovittamista alueelle ja laatutasoa ohjataan useilla määräyksillä.

Kirjallisia mielipiteitä koskien laajemman alueen kehittämistä saapui 20 kpl. Kaavamuutoksen kohteena olevia tontteja koski näistä yhteensä 19 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Suunnittelun lähtökohdat ja suunnittelu- ja vuorovaikutusprosessi

Alueen kehittämis- ja täydennysrakentamissuunnitelma on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Yleiskaavaa toteutetaan vähittäin ja alueiden ominaispiirteisiin ja mahdollisuuksiin sovittaen. Myös jo rakennettuja alueita ja tontteja täydennetään ja tiivistetään kaupunkimaisen rakenteen ja ympäristön saavuttamiseksi niiltä osin, missä tähän on tarvetta ja mahdollisuuksia.

Kaavamuutoksen kohteena olevien tonttien kehittäminen on kytketty laajempaan alueelliseen tarkasteluun pyrkimyksenä kehittää Vallilan pohjoisosaa kokonaisuutena. Alueen suunnittelua on tehty yhteistyössä usean eri tontin haltijan kanssa sovittaen yhteen useita eri näkökulmia, rajoitteita ja tavoitteita. Tarkastelualueen muiden tonttien samoin kuin sen ulkopuolisten alueiden kehittäminen ratkaistaan erillisissä hankkeissa. Kaavamuutoshankkeen vuorovaikutus on järjestetty lain edellyttämällä tavalla.

1960-luvun pistetaloalueen historialliset arvot koskevat kaupunkikuvalista kokonaisuutta, eivät yksittäisiä rakennuksia. Uusi rakentaminen sijoitetaan ja sovitetaan alueelle kokonaisuus huomioiden.

Lisärakentamisella pyritään tarjoamaan uusia asuntoja kaupungin voimakkaassa kasvupaineessa. Asuntojen omistusta ja tyyppiä kontrolloidaan kaavoituksessa alueellisia tarpeita tarkastellen, Vallilassa muun muassa siten, että alueelle varmistetaan myös hintasäädelyjen ja perheasuntojen toteutuminen. Vallilan pohjoisosan kehittämisessä katsotaan olevan tilaa myös uusille opiskelija-asunnoille, ja niitä poistuu Karstulantie 6 kehittämisen myötä.

Päivähoito- ja peruskoulupalvelujen lisäämistä tarkastellaan alueella nykytilanteeseen ja tulevaan asukasmäärään perustuen.

Uusien rakennusten rakennustyyppi, sijoittaminen ja koko

Suunnitteluratkaisussa pyritään tehostamaan alueen maankäyttöä olemassa oleva kaupunkirakenne huomioiden. Rakentamisen laajuus ja rakennustyyppi on määrittynyt rakennuttajien tarpeiden ja rakentamiselle, huolto- ja pihatoiminnoille käytettävissä olevan alueen mukaan.

Täydennysrakentaminen on sovitettu alueelle viheralueet ja luontoarvot huomioiden. Vallilanrinteen rakentamisen tavoitteena on uusien tonttien muodostamisen lisäksi Karstulantien epämääräisen katu ympäristön ja alas laakson puistoalueelle johtavien kävely-yhteyksien parantaminen.

Vallilanlaakson reuna ja rakentamisen muodostama silhuetti on huomioitu suunnittelussa ja tulevat rakennukset pyritään sovittamaan osaksi nykyistä rakentamista. Reuna-alueen selkiyttämisen vuoksi rakentamisen ulottaminen puistoon rajallisissa määrin katsotaan perustelluksi. Karstulantien jatkeelle muodostettavien uusien tonttien tehokas rakentaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista.

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa rakentamisaikaisista järjestelyistä. Järjestelyt tulee toteuttaa siten, ettei ajoreittejä tai muita työmaaajärjestelyjä sijoiteta viereisille tonteille, mikäli hankkeesta vastaavan ja viereisten tonttien hallinnoijien kesken ei ole sovittu muuta.

Puistoalueiden kehittäminen ja toiminnot

Kokonaistarkastelun mukaisen täydennysrakentamisen lähtökohtana on Vallilanpuiston, Hollolanpuiston ja Hattulanlehdon historiallisten puistojen sarjan säilyttäminen ja puistoalueiden parantaminen.

Vallilanpuistoon laaditaan erillinen puistosuunnitelma puiston kehittämiseksi ja peruskorjaamiseksi. Suunnittelussa pyritään ottamaan huomioon puiston historialliset ominaisuudet ja säilyttämään mm. nykyistä kasvillisuutta sopivilta osin. Aukkaiden toiveet koskien mm. toimintoja, kalusteita, välineistöä, valaistusta ja istutuksia pyritään ottamaan huomioon suunnitelmaa laadittaessa. Pysäköintilaitoksen suunnittelussa on huomioitu puiston historialliset ominaispiirteet ja muun muassa puurivistöt katujen varsilla ja avoin kenttä-alue pyritään säilyttämään.

Vallilanlaakson puistoalueen toimintoja ja reitistöjä kehitetään sovittaen uuteen rakentamiseen ja suunniteltuun raitiolinjaukseen. Yhteydet laaksoissa säilytetään tai korvataan uusilla.

Liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutosalueen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä tonttien halki parannetaan ja selkiytetään koskien olemassa olevia yhteyksiä ja uutta reittiä Rautalammintieltä. Huoltoreitteinä toimivat yhteydet mitoitetaan huolto- liikenteelle sopiviksi huomioiden myös jätehuolto.

Alueen kehittämisen yhteydessä poistetaan maanpäällistä pysäköinti-alueita tonteilta. Poistettavat maantasopaikat opiskelija-asumista lukuun ottamatta osoitetaan muualta alueelta.

Alueen liikennemäärän tai läpiajon ei katsota lisääntyvän kohtuuttomasti uuden rakentamisen myötä. Katutilan ja jalkakäytävien mitoitusta katsotaan riittäväksi.

Pysäköintilaitos

Yleisen pysäköintilaitoksen on tarkoitus mahdollistaa ensivaiheessa Karstulantie 6:n ja Karstulantien uusien tonttien tehokas rakentaminen, mikä ei olisi mahdollista tonteille sijoittuviin pysäköintiratkaisuihin tukeutuen. Pysäköintilaitos mitoitetaan siten, että se mahdollistaa tulevaisuudessa myös muuta täydennysrakentamista alueella.

Pysäköintilaitoksen rakennuttaja vastaa laitoksen kustannuksista. Tuleva operaattori määrittelee liiketoimintamallin ja pysäköintipaikkamaksut. Pysäköintipaikkalaskelmat perustuvat tämänhetkisiin linjauksiin, joissa on huomioitu muun muassa alueen sijainti ja julkisen liikenteen yhteydet. Kenttäalueen poistumista käytöstä laitoksen rakentamisen ajaksi ei katsota kohtuuttomaksi haitaksi. Maanalaisen laitoksen ei myöskään katsota heikentävän asumisviihtyvyyttä merkittävästi.

Pysäköintilaitoksen sisäänajon sijoittamista on tutkittu myös Karstulantielle. Kangasalantien nykyisen ajoyhteyteen perustuva suunnitteluratkaisu on todettu kokonaisratkaisultaan parhaaksi.

Pysäköintipaikkojen osoittaminen Kangasalantien 13 hallista ei ole osoittautunut mahdolliseksi hallin nykyisessä vuokraustilanteessa.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 20.4.2017

Kaavamuutoksen luonnossuunnitelmat esiteltiin osana alueen kokonaistarkastelua ja asukastilaisuus järjestettiin usealle alueen rakennushankkeelle yhteisenä. Asukastilaisuudessa kaavamuutoksen valmistelija esitteli alueen kehittämisen lähtökohdat, tavoitteet ja kokonaistarkastelun sekä käynnissä olevat hankkeet yleispiirteisellä tasolla. Lisäksi esitettiin kaavoituksen ja rakentamisen alustava aikataulu ja osallisten vaikutusmahdollisuudet. Esittelyä seurasi keskustelu alueen kehittämisen mahdollisuuksista, tarpeista ja rajoittavista tekijöistä. Alueen aktiivisten rakennushankkeiden edustajat (Uintikeskus, urheilukeskus ja lukio, opiskelija-osakunnat, Pohjola Rakennus Oy) olivat järjestäytyneet omiin pisteisiinsä suunnitelmiansa esittelemiseksi ja näistä keskustelemiseksi.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.2.–14.3.2019

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muun muassa rakentamisen tyyppiin, määrään ja sijoitteluun, pysäköintiin, liikennejärjestelyihin ja -määrään, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin, puistoalueiden järjestelyihin sekä asuntojen hallintamuotoihin.

Vastineet aihepiireittäin

Suunnittelun lähtökohdat ja suunnittelu- ja vuorovaikutusprosessi

Kaavamutoshankkeen vuorovaikutus on järjestetty lain edellyttämällä tavalla. Aineisto on julkaistu verkossa ja ollut luonnosvaiheessa nähtävillä paperisena alueella (Vallilan kirjasto). Asemakaavoitus ei postita aineistoa osallisille paperisena, mutta hankkeista vastaavat voivat tehdä näin halutessaan. Tiedotus taloyhtiöihin kulkee isännöitsijän kautta sähköpostitse.

Suunnitteluratkaisun lähtökohtia, täydennysrakentamisen sovittamista alueelle sekä asuntojen hallintamuotoja ja tyyppejä on käsitelty aiemmin tässä raportissa.

Puistoalueiden kehittäminen ja toiminnot

Vallilanpuiston osalta kaavaehdotuksessa määrätään pysäköintilaitoksen sijoittumisesta, johtovarouksista ja puurivien säilyttämisestä. Muilta osin puiston järjestelyt ja pinnoitteet ratkaistaan jatkosuunnittelussa. Kenttäalue on tarkoitettu säilyttämään avoimena lähiliikuntakenttänä. Vallilanpuiston suunnittelusta on kerrottu tarkemmin aiemmin tässä raportissa

Vallilanlaakson puistoalueelle johtavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet laaksossa toteutetaan leveydeltään riittävinä puistoteiksi. Rinneolosuhteet huomioiden näitä ei ole kaikilta osin mahdollista toteuttaa esteettöminä.

Liikenne ja pysäköinti

Katupuiden istuttaminen Sammatintien siirrettävälle osuudelle ei ole osoittautunut mahdolliseksi tontti- ja pelastusajon ja katupysäköinnin vuoksi, mutta puurivistön tai muun kasvillisuuden lisääminen katualueen rajalle Sammatintie 12:n tontilla olisi mahdollista ja suotavaa kiinteistön haltijan näin halutessa.

Alueen liikennemäärään, katutilan mitoitukseen ja poistettaviin maantasaopysäköintipaikkoihin liittyen on vastattu aiemmin tässä raportissa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat siirrettävään muuntamoon ja kaapeleihin, verkonrakentamiskustannuksiin, poistuvan erillismuuntamon käyttöaikaan, yleisen vesihuollon lisäraken-

tamiseen ja johtosiirtoihin, olemassa olevan viemäritunnelin kaavamerkintöihin, yleisen vesihuollon määrä- ja kustannusarvioon ja kustannusten jakoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy

Vastineet lausuntoihin

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää johtosiirtoja sekä katujen ja yleisten alueiden muutoksia. Kaupungille kohdistuvat kustannukset on arvioitu alustavasti selostuksessa perustuen tähän mennessä tehtyihin suunnitelmiin. Kustannukset täsmentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä ja tarkempi kustannusjako sovitaan hankkeiden kanssa käytävissä jatkoneuvotteluissa.
