

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kauppalantien (Kauppalantie 9-11) asemakaavan muutos (nro 12638)



Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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

LIITE

Kaavapäivityksen 11.11.2019 muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin haltijan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 4.11.– 15.12.2019, kaavapäivystys 11.11.2019 Etelä-Haagan kirjastossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Haagalainen - sekä Helsingin Uutiset -lehdissä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 1. – 30.6.2020.
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle syksyllä 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo
4.11.– 15.12.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkikuvaan ja vesihuollon tilavarauksiin.

Kaupunginmuseo esitti lausunnossaan huomioita alueen ominaisluonteen säilymisen edellytyksiin ja uudisrakennuksen sovittamisesta Kauppalantien ja Kauppalanpuiston ympäristöön. Kaupunginmuseo ei esittänyt nykyiselle rakennukselle suojelua, mutta kannusti kestävä kehityksen näkökulmasta tutkimaan sen säilyttämistä osana uutta palvelutalokokonaisuutta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä totesi kannanotossaan, että Kauppalanpuistossa sijaitseva jätevesiviemäri tulee huomioida kaavoituksessa ja tarvittava suoja-alue on 6 metriä putken keskilinjasta molempiin suuntiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennusta ja tontin järjestelyitä on ohjattu asemakaavassa koskien mm. rakennuksen korkeutta, ulkoasua, rakennusalojen rajoja, istutusalueita sekä säilytettävää puustoa. Kauppalanpuistoon on merkitty viemäriille 6 metriä leveä johtokuja.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali- ja terveystoimiala

Sosiaali- ja terveystoimiala ilmoitti, ettei asiasta ole lausuttavaa.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaupunkikuva

Nykyisen palvelutalorakennuksen säilyttäminen osana uutta palvelutalokokonaisuutta on todettu kaavaprosessin aikana erittäin haastavaksi. Purkava uudisrakentaminen on katsottu perustelluksi mm. huomioon ottaen nykyisen rakennuksen kunnon ja heikon muuntojoustavuuden. Uudisrakentaminen on suunniteltu niin, että se mahdollistaa mm. puiston puukujanteen ja tontin hienon puuston säilymisen.

Kaavamääräyksillä on pyritty varmistamaan kadun puolelle jäävä hie-
man nykyistä kapeampi, kaksi-kolmimetrisen viherkaista sekä luotu
mahdollisuudet säilyttää kaupunkikuvallisesti merkittävimpiä puita
Kauppalantien varrella sekä puistossa.

Etelä-Haagan rakennuskanta koostuu pääosin 3–5 -kerroksisista ker-
rostaloista. Kaavamuutoksen lähiympäristössä rakennusten kerrosluku
vaihtelee kolmesta neljään. Useissa rakennuksissa on kuitenkin maan-
päällinen kellarikerros, jolloin osa rakennuksista hahmottuu kerrosta
korkeampina, mitä kaavan kerrosluku antaa ymmärtää. Kaavamerkin-
nöllä ja –määräyksillä tavoitellaan kahteen rakennukseen jaetulle uu-
disrakennuskokonaisuudelle samanlaista ilmettä.

Tontti sijaitsee jyrkässä rinteessä. Kauppalantien puolella tontti on noin
tasossa +9,2, Kauppalanpuistossa ollaan noin tasossa +3,5. Kaavakar-
tassa uudisrakennuskokonaisuudelle on merkitty suurimmaksi sallituksi
kerrosluvuksi VI puiston puoleisen rakennusmassan kerrosluvun mu-
kaan. Määräys rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskoh-
dan ylimmästä sallitusta korkeusasemasta takaa kuitenkin sen, että
Kauppalantien puolella rakennuskokonaisuus on korkeintaan viisiker-
roksinen. Lisäksi uudisrakennuskokonaisuuden maantasokerros tulee
(viitesuunnitelmassa esitetystä poiketen) käsitellä muusta rakennuk-
sesta poikkeavalla tavalla siten, että rakennuskokonaisuus hahmottuu
naapuritalojen tapaan nelikerroksisena rakennuksena, jolla on Kauppa-
lantien puolella maantasossa yhden kerroksen korkuinen jalustaosa.
Kauppalanpuiston puolella jalustaosa on kahden kerroksen korkuinen,
sillä tontti sijaitsee rinteessä.

Vesihuolto

HSY:n kannanotossa mainittu 900 mm / 600 mm jätevesiviemäri sijait-
see Kauppalanpuistossa n. 25-40 metrin päässä nykyisestä tontinra-
jasta. OAS-vaiheessa suunnittelualue rajattiin tarkoituksella todellista
tarvetta laajemmaksi Kauppalanpuiston kävelyreitillä varrella sijaitse-
van puurivin takia. Koska jätevesiviemäri sijoittuu kaavamuutosalueen
eteläosaan Kauppalanpuistossa, viemäri on merkitty asemakaavaan
6 metriä leveä johtokuja kaavamuutoksen rajauksen alueelle.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-
neistosta kohdistuivat uudisrakentamisen vaikutuksiin nykyisten naapu-
reiden olosuhteisiin, Kauppalanpuistoon, puustoon, luontoarvoihin, tai-
meniin ja kaupunkilintuihin, tontinrajojen muutoksiin, kulkureitteihin, uu-
disrakennuksen korkeuteen ja tyyliin. Vanhusten palveluasuminen nähi-
ttiin alueelle sopivana toimintona, mutta rakennuksen koettu massiivi-

suus häiritsi useita mielipiteen jättäjiä. Osassa mielipiteistä oltiin kuitenkin myös sitä mieltä, että hanke on esimerkki hyvästä ja järkevästä täydennysrakentamisesta hyvien julkisten kulkureittien lähetyville ja että viitesuunnitelman ajatus kahtena erillisenä rakennuksena hahmottuvasta uudisrakennuksesta on hyvä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä esimerkiksi siten, että kaavassa on useita rakennuksen ulkonäköön, kaupunkikuvallisesti merkittävään kasvillisuuteen sekä huoneisiin ja vihertehokkuuteen vaikuttavia kaavamääräyksiä. Lisäksi on määrätty, ettei rakentaminen saa aiheuttaa haittaa säilytettävälle puuriville eikä Haaganpurolle taimenineen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Lisäksi kaavoittajaan oltiin yhteydessä sähköpostitse ja puhelimitse. Keskustelujen aiheet olivat samoja, kuin virallisten mielipiteidenkin.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Vaikutukset naapurirakennuksiin ja niiden asukkaiden elinympäristöön

Osa mielipiteen jättäjistä pelkäsi, että uudisrakennus vähentää entisestään eteläpuoleisen rajanaapurin, Kauppalantie 7:n pohjoispuolen huoneiden valoisuutta ja toivoi, ettei Kauppalantie 7:n suuntaan tule ikkunoita eikä parvekkeita. Asukkaiden mukaan näkyvät asunnoista muuttuvat huonompaan suuntaan.

Myös tontin vastapäätä Kauppalantie 16:n puolella oltiin huolissaan uudisrakennuksen varjostavuudesta ja liian korkeaksi ja massiiviseksi koetusta hahmosta. Mielipiteissä esitettiin esimerkiksi, että rakennuksen korkeutta madallettaisiin ja runkosyvyyttä kasvatettaisiin. Lisäksi viitesuunnitelmassa esitetyt viistetut päätyseinät koettiin vieraksi elementeiksi alueella.

Muutamissa mielipiteissä vedottiin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54§:ään, jonka mukaan asemakaavan muutoksella ei saa heikentää oikeutta terveelliseen, turvalliseen ja viihtyisään ympäristöön, sekä 117§:ään, jonka mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Lisäksi vedottiin rakentamismääräyskokoelman G1 kohtaan 2.4.1, jonka mukaan etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu.

Vastine

Kaavaehdotuksen tavoitteena on yhdistää kaksi pienempää palvelutaloyksikköä yhdeksi suuremmaksi kokonaisuudeksi laadukkaan palvelutason varmistamiseksi. Yhdistämällä yksiköt mahdollistetaan esimerkiksi tarvittaessa ympärivuorokautisen hoivan järjestäminen. Kaavaehdotuksen mahdollistama, nykyistä palvelutalorakennusta suurempi kerrosala on pyritty sommittelemaan tontille siten, että rakennusmassat ja pihajärjestelyt istuvat mahdollisimman luontevasti haagalaiseen rakennuskantaan, ja että tontin kaupunkikuvallisesti tärkeää puustoa saadaan säästettyä mahdollisimman paljon. Kaavan käyttötarkoituksimerkintä AK-1 sallii rakennusoikeuden käyttämisen ainoastaan erityisasumiseen. Kaavassa veloitetaan myös käyttämään rakennusalaista vähintään 10 % asukkaiden yhteistiloihin, joista mm. ravintola palvelee myös muita alueen asukkaita.

Uudisrakennuskokonaisuuden eteläinen rakennusalueen raja noudattelee suunnilleen purettavan palvelutalorakennuksen eteläreunaa. Uudisrakennuksesta tulee nykyistä rakennusta korkeampi ja leveämpi, mutta huomioon ottaen sen sijainti Kauppalantie 7:n pohjoispuolella, rakennuskokonaisuus ei purettavaa palvelutalorakennusta suurempanakaan varjosta eteläistä naapuriaan. Rakennusten väliin jää kaavamuuoksen myötäkin vähintään 13,5 metriä, mitä voidaan kaupunkiolosuhteissa pitää riittävänä. Nykyisen palvelutalorakennuksen ja Kauppalantie 7:n väli on noin 16 m.

Kauppalantie 16:n ylimmän kerroksen asukkaiden näkymät Kauppalanpuistoon muuttuvat uudisrakentamisen myötä. Kaavamuuostontin tasoerot kuitenkin mahdollistavat sallitun rakennusoikeuden sijoittamisen tontille siten, että uudisrakennuskokonaisuus jää kadun puolella lähes Kauppalantie 16:n rakennuksen korkuiseksi. Kauppalantie 16:ta vastapäätä tuleva pohjoisempi uudisrakennuksen osa on sijoitettu reilusti kauemmaksi katulinjasta, jolloin etäisyys Kauppalantie 16:een kasvaa yli 30 metriin ja voidaan arvioida, että uudisrakennuksen varjostavuusvaikutus (lähinnä aamuaurion) ei ole merkittävästi nykytilannetta suurempi.

Ikkunoiden sijainnit tarkentuvat rakennuslupavaiheessa eikä kaavassa ole määräyksiä ikkunoiden sijoittelusta. Rakennus on kuitenkin mahdollista suunnitella siten, ettei Kauppalantie 7:n suuntaan ole välttämättömyyttä sijoittaa ikkunoita. Tämä on osoitettu kaavaehdotuksen liitteessä olevassa viitesuunnitelmassa. Kaavakartan väljätköt rakennusalan rajat mahdollistavat mahdollisten eteläjulkisivuille tulevien ikkunoiden suuntaamisen siten, että ne katsovat Kauppalantie 7:n ohi. Viitesuunnitelmassa esitettyjen eteläisemmän uudisrakennusmassan kaakoisnurkassa sijaitsevien kulmaparvekkeiden ei voida katsoa sijoittuvan erityisen häiritsevästi Kauppalantie 7:n asuntoihin nähden. Kaava ei myöskään pakota rakentamaan kulmaparvekkeita.

Kaavamuutoksen viitesuunnitelmassa esitetyt viistetyt päätyseinät ovat saaneet inspiraationsa tontilla sijaitsevan puuston, erityisesti säilytettäväksi määrätyn tammen väistämistä sekä näkymien avaamisesta maisemaan siten, että vältetään katsomasta suoraan naapurirakennuksia. Kaava ei kuitenkaan pakota rakentamaan uudisrakennuskokonaisuuden päätyseiniä viitesuunnitelman mukaisesti viistettyinä. Lopulliset ratkaisut suunnitellaan tarkemmin rakennusluvan yhteydessä.

Rakennusrungon kasvattaminen korkeuden kustannuksella ei ole perusteltua. Nyt esitettyä runkosyvyyttä (n. 17,5 m) paksumpaan runkoon on vaikea suunnitella viihtyisiä ja toimivia palveluasuntoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:ssä todetaan, ettei asemakaavalla saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kaavassa esitetylle rakennusoikeuden lisäämiselle on kaupungin strategiasta johdettavat maankäytölliset perusteet. Kaavaehdotuksella mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistäminen liikenteellisesti hyvällä paikalla. Kaavamuutos on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaavaehdotuksella luodaan edellytykset vanhuspalveluiden alueelliselle saatavuudelle, sekä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle kuten edellä on todettu. Kaavamääräyksillä on huolehdittu siitä, että rakennuskokonaisuus sopeutuu mahdollisimman hyvin Haagan rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Asemakaavan tarkoituksena on luoda suuntaviivat rakennuskokonaisuuden olemukselle ja mahdollistaa rakentaminen. Tässä kaavamuutoksessa on useita rakennuksen ulkonäköön vaikuttavia määräyksiä (mm. korkeus, julkisivujen käsittely, rakennusalojen rajat, istutettavat alueen osat, säilytettävä puusto jne.). Tiivistämisen yhteydessä kaupunkikuva usein muuttuu, mikä voi johtaa siihen, ettei alue muutoksen johdosta enää vastaa kaikkien asukkaiden toiveita. Tiivistyvässä kaupungissa on kuitenkin hyväksyttävä maisemien muuttuminen.

MRL:n 117 §:n sisältöä, kuten myös rakentamismääräyskokoelman G1 kohtaa 2.4.1 sovelletaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa, jolloin suunnitelmat tarkentuvat. Etäisyydestä asuinhuoneen pääikkunaan voidaan kuitenkin todeta, että säännöksen mukaisesti etäisyys tulisi olla vähintään 8 metriä, mutta kuten edellä on todettu, etäisyys on selkeästi tätä enemmän.

Kaava-alueen raja

Mielipiteissä ihmeteltiin kaava-alueen rajausta, joka ulottuu palvelutalon tontin ulkopuolelle Kauppalanpuistoon.

Vastine

Kaavamuutoksessa liitetään pieni osa Kauppalanpuistoa palvelutalon tonttiin. Tämä tehdään siksi, että saadaan kahden Haagassa sijaitsevan palvelutalon toiminnot keskitettyä samaan rakennuskokonaisuuteen ja riittävät pihatilat palvelutalon käyttöön. Tätä kompensoidaan mm. lohkaisemalla palvelutalon tontista eteläinen, puustoinen osa osaksi Kauppalanpuistoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaavarajaus oli uudisrakennuksen tarvitsemaa tilaa laajempi siksi, että Kauppalanpuistossa sijaitsevan puurivin säilyttäminen haluttiin osoittaa kaavamääräyksellä.

Kauppalanpuisto, puusto ja luontoarvot

Asukkaat toivoivat, että kaavamuutosalueen puusto säilytetään mahdollisimman suurilta osin. Etenkin Kauppalantie 7:n ja kaavamuutostontin välissä sijaitsevan puuston säilyttäminen oli asukkaille tärkeää.

Lisäksi oltiin huolissaan rakentamisen vaikutuksista Haaganpuron taimenkantaan sekä kaupunkilintuihin.

Vastine

Suurin osa rakentamatta jäävästä tontista on merkitty kaavakarttaan istutettavaksi alueen osaksi, jolla oleva kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää tai tarvittaessa uudistaa. Tontilla pohjoisosassa sijaitsevat männyt ja tammi on merkitty kaavaan säilytettäväksi puiksi.

Kauppalanpuistoon liitetään kaavamuutostontin eteläinen osa. Toimenpiteellä varaudutaan mahdollisiin tulevaisuuden muutostarpeisiin Kauppalanpuiston reitistöön liittyen. Toistaiseksi alue on tarkoitus säilyttää ennallaan puustoisena. Puistoon kohdistuvat mahdolliset myöhemmät muutokset tutkitaan tarvittaessa tarkemmin puistosuunnitelmassa. Helsingin kaupungin puistosuunnitelmat laaditaan aina hyviä vuorovaikutustapoja ja maankäyttö- ja rakennuslaissakin määriteltyä osallistumismahdollisuutta noudattaen.

Kaavamuutosalueella ei ole Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan arvokkaita lintualueita tai muita luontokohteita. Kaavassa määrätään, ettei rakentamisesta saa koitua rakentamisvaiheessaan haittaa Haaganpurolle ja siinä elävälle taimenkannalle. Kaavassa on myös määräys, joka velvoittaa jäsentämään esimerkiksi ulko-oleskelualueen meluseinän lasipintoja esimerkiksi köynnösistutuksin. Kaavassa ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista määrätä lasipintojen kokoa, sijoittelua tai pintakäsittelyä. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa.

Puiston kulkureitit, reittien kunnossapito sekä rakentamisaikaiset haitat

Asukkaat kokivat, että Kauppalantie 7:n ja kaavamuutostontin välille ei ole tarvetta rakentaa uutta kulkuväylää, sillä lähistöllä on jo kaksi reittiä, joista toinen on esteetön. Lisäksi uuden reitin pelätään lisäävän häiritsevää läpikulkuliikennettä, jota Kauppalantie 7:n tontilla koetaan jo nyt, sekä heikentävän Kauppalantie 7:n ja uuden palvelutalon asukkaiden asumisrauhaa. Reitistä ei ole asukkaiden mukaan mahdollista rakentaa esteetöntä ja turvallista.

Lisäksi asukkaat huomauttavat, että kaavamuutostontin pohjoispuolella sijaitsevan esteellisen kulkureitin talvikunnossapito on heikkoa.

Eräässä mielipiteessä mainittiin Kauppalantien vilkkaasti liikennöitynä ja epäiltiin, että siihen yhdistettynä rakentamisen melu lisää terveyshaittoja.

Vastine

Kaavassa osa Kauppalanpuistosta liitetään palvelutalon tonttiin, jotta uudelle palvelukotikokonaisuudelle ja sen toiminnoille saadaan riittävästi tilaa. Eteläinen osa nykyisestä palvelutalon tontista liitetään Kauppalanpuistoon. Kaavamuutostontin ja Kauppalantie 7:n välisellä puistosuudella varaudutaan mahdollisiin tulevaisuuden muutostarpeisiin Kauppalanpuiston reitistöön liittyen. Uuden porrasyhteyden rakentaminen ei kuitenkaan ole nyt ajankohtaista, eikä siihen ole varauduttu seuraavan kymmenen vuoden investointiohjelmassa. Toisaalta uusi reitti hyvin toteutettuna saattaisi vähentää joidenkin asukkaiden mainitsemaa Kauppalantie 7:n tontilla nykyisin tapahtuvaa asiatonta läpikulkua.

Tontin rakentamisella ei tule olemaan merkittäviä vaikutuksia Kauppalanpuiston puurivin säilymiseen. Puistokäytävän tontin puolelle jäävä valaisinrivi poistuu, mutta kaavassa säilytettäväksi osoitettu puurivi säilyy.

Kaavamuutostontin pohjoispuolella sijaitseva kulkureitti ei ole talvikunnossapidettävä reitti. Suurin osa Kauppalanpuiston puistoreiteistä ei ole talvikunnossapidettäviä.

Rakentaminen tuottaa aina jonkin verran melua ympäristöönsä. Rakentamisen aiheuttama melu on kuitenkin tilapäistä. Ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvonnassa on hyväksyttävä työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä mm. miten rakennustyömaan aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Naapureita kuullaan rakennuslupavaiheessa.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 11.11.2019

Kaavoittaja, maisema-arkkitehti ja liikennesuunnittelija olivat Etelä-Haagan kirjastossa kertomassa hankkeesta karttojen ja suunnitelmien äärellä. Paikalla kävi noin 40 henkilöä. Tilaisuus sujui hyvässä hengessä ja keskustelu oli vilkasta. Osalla paikalle tulleista ei ollut erityisiä kysymyksiä, vaan he halusivat vain kuulla, mitä on tekeillä. Suurin osa suhtautui hankkeeseen positiivisesti. Osaa mietitytti uudisrakennuksen koko ja moderni ulkonäkö suhteessa nykyiseen rakennukseen. Lisäksi kyseltiin, onko Kauppalantie 7:n häiritsevälle läpikululle mahdollista tehdä jotain ja miksi kaavarajaus ulottuu niin pitkälle puistoon.

Tilaisuudessa keskusteltiin myös samaan aikaan nähtävillä olleesta Tunnelitie 8:n hankkeesta. Moni halusi myös tietää muista Haagan alueen hankkeista ja ajankohtaisista kysymyksistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 1.–30.6.2020

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen, massoiteluun ja ulkonäköön sekä naapureiden asumisolosuhteiden oletettuun huonontumiseen ja kadulla kulkijoiden näkymiin. Lisäksi todettiin, että OAS-vaiheen mielipiteitä ei oltu riittävästi huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Lisäksi huomautettiin, että OAS-vaiheen mielipiteistä vain yhdessä suhtauduttiin täysin positiivisesti hankkeeseen, ja vuorovaikutusraportista saattoi saada asiasta väärän kuvan.

Vastineet aihepiireittäin

Vaikutukset ympäristöön ja naapuruston asumisolosuhteisiin

Rakentamismääräyskokoelman G1-osan asutosuunnittelua koskevan määräyksen kohdan 2.4.1. mukaan *”etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä tulee kuitenkin olla vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.”* Rakentamismääräyskokoelman määräykset eivät sido kaavoitusta, vaan ne ohjaavat rakentamista rakennuslupavaiheessa, jolloin suunnitelmat tarkentuvat. Etäisyydestä asuinhuoneen pääikkunaan voidaan todeta, että uudisrakennuksen etäisyys eteläisestä naapuristaan on lähes 14 metriä eikä kaavaratkai-

sussa siis poiketa kyseisestä määräyksestä. Kuten OAS-vaiheen vastineessa todettiin, kaavaratkaisun mukaista etäisyyttä voidaan pitää tiivistyvässä kaupunkirakenteessa riittävänä.

Muistutuksessa ollaan huolissaan luonnonvalon pääsystä Kauppalantie 7:n pohjoispäädyn asuntoihin. Asiaa selvitetään kaavoituksen yhteydessä yleisesti varjostustutkielmin. Tässäkin tapauksessa tarkistetun kaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu varjostustutkielma. Tutkielmassa esitetään varjostustilanteet nykyisellä ja tulevalla rakennuskannalla neljänä kellonaikana (9:00, 12:00, 15:00 ja 19:00) kaikkina vuodenaikoina (kevät- ja syyspäivätasaus sekä kesä- ja talvipäivänseisäus, sekä 15.7. ja 15.8.). Selvityksestä ilmenee, että uudisrakennus ei varjosta eteläistä naapuriaan käytännössä missään tilanteessa. Uudisrakennuksen varjostusvaikutukset eivät poikkea merkittävästi nykytilanteesta. Vaikutukset kohdistuvat pääasiassa puistoalueelle lukuun ottamatta aamun varhaisia tunteja, jolloin rakennus varjostaa jonkin verran Kauppalantien länsipuolella olevan rakennuksen (Kauppalantie 16) alimpia kerroksia.

Muistutuksessa esitetään huoli, että Kauppalantie 7:n asukkaiden luontoyhteys katkeaa tai pienenee nykyistä rakennusta suuremman uudisrakennuksen myötä. Uudisrakennus on purettavaa rakennusta noin kerroksen verran korkeampi. Rakennusala ulottuu tontin eteläosassa korkeintaan n. 2 metriä nykyistä rakennusta etelämmäksi. Rakennusten etäisyys toisistaan nykytilanteessa on noin 16 metriä, kaavaehdotus sallii rakentamisen n. 14 metrin etäisyydelle. Nykyisen rakennuksen runkosyvyys on n. 12 metriä, uudisrakennuksen runkosyvyys maksimissaan n. 18 metriä. Rakennusala siirtyy itäreunalla nykyiseen rakennukseen nähden hieman yli 4 metriä kohti puistoa. Naapuritalojen näkymät muuttuvat jonkin verran rakentamisen myötä. Uudisrakennuksen ei kuitenkaan voida katsoa em. mittoihin perustuen huonontavan etelänaapurin asukkaiden elämänlaatua tai luontoyhteyksiä merkittävästi. On myös huomioitava, että kaavamuutostontin eteläisin osa muutetaan kaupungin puistoalueeksi. Vaikka toimenpiteellä varaudutaan pitkällä tähtäimellä tulevaisuuden mahdollisiin kulkuyhteystarpeisiin, kulkuyhteyden rakentaminen ei ole ajankohtainen. Alue on tarkoitettu säilyttää mahdollisimman pitkälti nykytilassaan puustoisena. Kaavamääräyksiin on myös pyritty varmistamaan, että uudisrakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa tontin ulkopuolelle jäävälle puustolle ja kasvillisuudelle. Etenkin kesäaikaan puusto tarjoaa edelleen näkösuojaa asukkaille.

Kaavaehdotuksessa säilytettäväksi puuksi määritellyllä tontin pohjoisreunalla sijaitsevalla komealla tammella on maisemallisen arvon lisäksi myös tontin ja palvelukodin historiaan liittyviä arvoja. Rakennusmassat on sijoitettu tontille siten, että mahdollisimman paljon puustoa saadaan säästettyä joka puolella. Tämä on myös kaupunkikuvallisesti tärkeä tavoite.

Viitesuunnitelma poikkeaa joiltain osin kaavaehdotuksesta, esimerkiksi pohjakerrosten käsittelyn suhteen. Muusta rakennuksesta esim. materiaalien suhteen eriävän pohjakerroksen on tarkoitus sopeuttaa rakennusta haagalaiseen rakennuskantaan, jossa usein maanpäällinen kellarikerros muodostaa jalustakerroksen rakennuksille ja rakennukset hahmottuvat tällöin kaavassa määrättyä kerroslukua korkeampina. Tällainen rakennus sijaitsee esimerkiksi kaavamutostonttia vastapäätä: maanpäällisen pysäköintikellarin päällä on neljä asuinkerrosta. Uudisrakennuksen on siis kaavan mukaan tarkoitus hahmottua samanlaisena nelikerroksisena, jalustallisena rakennuksena kadun puolelle. Puiston puolella kaksi alinta kerrosta muodostavat jalustaosan. Nykyään maanpäällinen kellarikerros lasketaan rakennuksen kerroslukuun kerroksena, joten rakennuksen kerrosluku määrittyy rakennuksen korkeimman mahdollisen kerrosluvun mukaan puiston puolelta. Määräyksellä vesikaton ja julkisivupinnan korkeimmasta sallitusta leikkauskohdan korosta varmistetaan rakennuksen olevan korkeintaan 5-kerroksinen kadun puolella. Rakennussuunnitelmat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Kauppalantie siluetti muuttuu kaavamutostontilla kerrosta korkeammaksi entiseen nähden, mutta Kauppalantien olemus vehreänä asuinkatuna pyritään säilyttämään kaavamääräyksillä. Kaupungin museo totesi lausunnossaan (25.6.2020) museon OAS-vaiheessa esittämien tavoitteiden tulleen rakennetun kulttuuriympäristön osalta otetuksi kaavaehdotuksessa riittävällä tavalla huomioon eikä kaupungin museolla ollut kaavaehdotukseen enempää huomautettavaa.

Tontti sijoittuu yleiskaavassa 2016 kantakaupunki C2- ja asuntovaltaisen A3-alueiden rajalle. C2-alueen tehokkuudeksi on määritelty pääsääntöisesti yli 1,8. A3-alueen korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4-1,2, mutta perustellusti tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Kuten OAS-vaiheen vastineessa todettiin, kaavassa esitetyille rakennusoikeuden määrälle on kaupungin strategiasta johdettavat maankäytölliset perusteet. Kaavaehdotuksella mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistäminen liikenteellisesti hyvällä paikalla ja luodaan edellytykset vanhuspalveluiden alueelliselle saatavuudelle. Nykyistä suuremmalla palvelutalokokonaisuudella pyritään varmistamaan laadukkaan palvelutason säilyminen sekä esimerkiksi tarvittaessa ympärivuorokautisen hoivan järjestäminen. Yleiskaavamerkinnot ja hankkeen yleishyödyllinen luonne huomioiden voidaan todeta, että kaavamutos on yleiskaavan 2016 mukainen.

Vuorovaikutuksesta

Muistutuksessa huomautettiin epätarkkuuksista osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautetta koskevassa vuorovaikutusraportin tekstissä. Kyseisessä yhdyslauseessa oli yhdistetty samaan lauseeseen kahden eri mielipiteen sisältöä. Toinen mielipide oli puhtaasti positiivinen ja siinä todettiin hankkeen olevan esimerkki hyvästä ja järkevästä täyden-

nysrakentamisesta. Toisessa mielipiteessä oli sekä kiittävää ja moittivaa sisältöä: toisaalta pidettiin sommittelun periaatteista ja ajatuksesta, että tontilla on kaksi erillisenä hahmottuvaa rakennusta, mutta toisaalta ehdotetut rakennusmassat koettiin liian suuriksi ja tällaisenaan suunnitelman koettiin huonontavan Kauppalantien ilmettä ja Kauppalantie 16:n näkymiä.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kaupunginmuseo totesi, että OAS-vaiheessa esiintuodut tavoitteet rakennetun kulttuuriympäristön osalta on asemakaavamääräyksissä otettu riittävällä tavalla huomioon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
 - sosiaali- ja terveystoimiala
-

11.11.2019

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus, kaupunkitila- ja
maisemasuunnittelu, liikennesuunnittelu
Läntinen täydennysrakentaminen

Tunnelitie 8 ja Kauppalantie 9-11

OAS / Kaavapäivystys

Aika	11.11.2019	n. klo 17.15 – 19.45
Paikka	Etelä-Haagan kirjasto, Isonevankatu 16B	
Osallistujat	n. 40 henkilöä	
Kaupungin edustajat	Leena Paavilainen	arkkitehti
	Tiina Uusitalo	maisema-arkkitehti
	Taina Toivanen	liikenneinsinööri

Tilaisuuden kulku

Kaavoittaja, maisema-arkkitehti ja liikennesuunnittelija olivat Etelä-Haagan kirjastossa kertomassa Tunnelitie 8:n ja Kauppalantie 9:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmista (OAS) sekä niihin liittyvistä alustavista viitesuunnitelmista karttojen ja suunnitelmien äärellä. Paikalla kävi yhteensä noin 40 henkilöä.

Kaavamuutokset viedään läpi omina kaavahankkeinaan, mutta niille järjestettiin yhteinen OAS-tilaisuus. Tilaisuus sujui hyvässä hengessä ja keskustelu oli vilkasta. Osalla paikalle tulleista ei ollut erityisiä kysymyksiä, vaan he halusivat vain kuulla, mitä on tekeillä. Monet halusivat myös tietää muista Haagan alueen asioista. Suurin osa suhtautui esiteltävänä olleisiin hankkeisiin positiivisesti.

Tunnelitie 8

- Asumismuodot: Toivottiin, ettei uudesta talosta tule ”ankeaa vuokrakasarmia”
- Autopaikat: Mahtuuko tontille todella riittävästi autopaikkoja
- Tontin länsireunalla sijaitsevan kallion säilyttäminen nähtiin tärkeänä

11.11.2019

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus, kaupunkitila- ja
maisemasuunnittelu, liikennesuunnittelu
Läntinen täydennysrakentaminen

Kauppalantie 9-11

- Uudisrakennus
 - o Miksi uudisrakennus on niin korkea muuhun rakentamiseen nähden? Tuleeko alueen seuraavasta hankkeesta vielä korkeampi?
 - o Uudisrakennuksen parvekkeet näyttävät liian moderneilta. Voisivatko parvekkeet sopia paremmin haagalaiseen ympäristöön?
- Tällä hetkellä Kauppalantie 9:n puolella sijaitsevista puista tulee paljon roskaa naapurin puolelle. Voiko asialle tehdä jotain uuden suunnitelman myötä?
- Kauppalantie 7:n puolella ulkopuoliset ihmiset kävelevät tontin läpi Kauppalanpuistoon. Onko tälle jotain tehtävissä?
- Miksi kaavarajaus tulee niin pitkälle Kauppalantie 7:n kohdalla?

11.11.2019

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus, kaupunkitila- ja
maisemasuunnittelu, liikennesuunnittelu
Läntinen täydennysrakentaminen

Muuta Haagan aluetta koskevat kysymykset

- Minne muualla Haagassa ollaan rakentamassa? Tuleeko johonkin lisää perheasuntoja, sillä tarvetta on?
- Onko Steniuksenkentälle tulossa rakentamista ja milloin?
- Onko Haaganpuiston urheilukentälle tulossa parannuksia, kun se oli OmaStadin äänestyskohteena?
- Koulujen liikuntatilarpeet (ulkokentät) tulee huomioida alueen suunnittelussa
- Milloin Huopalahden aseman reitti avataan jalankulkijoille? Tarve olisi suuri.
- Kuka omistaa tilat Huopalahden radan alla? Esimerkiksi kahvilalle olisi siinä kohtaa tilausta.
- Onko lähipuistoihin tulossa parannuksia? Osa leikkivälineistä on hyvin iäkkäitä ja huonokuntoisia. Osa puistoista on kovassa käytössä.
- Kuka huoltaa Steniuksentiellä sijaitsevaa entistä pelastuskoulun kiinteistöä? Se näyttää menevän vandaalien ym. toimesta koko ajan huonompaan kuntoon.
- Kuka kaupungilla päättää, mikä operaattori saa vetää maahan omat kaapelinsa? Taloyhtiöt haluaisivat kilpailuttaa operaattoreita, mutta yleensä ensimmäisenä kaapelit maahan saanut perii muilta operaattoreilta isoa vuokraa, jolloin kilpailuttaminen ei ole oikein mahdollista. Voisiko olla yhteiskaapeli, johon kilpailutetut operaattorit voisivat liittyä tarpeen mukaan? Voisiko liittymisiä saada hoidettua silloin, kun kaduilla on jo valmiina muita kaivantoja?
- Onko Korppaantunneli tulossa joskus?
- Vihdintien bulevardin tilanne?
- Tunnelitien tunnelin kohdalla pyöräteiden merkit ovat epäjohdonmukaisesti
- Tunnelitielle toivottiin pyöräkaistoja
- Suunnitelmavahti ei ole ilmoittanut hankkeista! Miksi?