

## VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kiviportintie 46-48 asemakaavan muutos (nro 12582)



### Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedet 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.

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 19.11.–10.12.2018
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) ja Helsingin uutisten metropainoksessa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hel.fi/kaavakuulutukset](http://www.hel.fi/kaavakuulutukset)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



### Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat)
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan syksyllä 2019
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- 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  
19.11.–10.12.2018

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymältä (HSY) vesihuolloilta ja Itä-Helsingin yrittäjät ry:ltä, joilla ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusoikeuden määrään, tonttitehokkuuteen, naapuritonttien olosuhteisiin, alueen kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja viherarvoihin liittyen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen ja pysäköinnin sijoittelua on täsmennetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl, joista kaikki olivat adresseja (allekirjoittajia yhteensä 16).

### **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

#### **Rakennusoikeuden määrä ja tonttitehokkuus**

Mielipiteiden mukaan tonttitehokkuutta suunnitellaan korotettavan suunniteltavalla alueella merkittävästi. Alustavien suunnitelmien perusteella lohkottavalle tontille tonttitehokkuuden katsotaan nousevan liian suureksi verrattuna muihin alueen tonttitehokkuuksiin sekä uudistontin kokoon ja sen ympäristöön nähden. Vartiokylän omakotitalovaltaisella alueella tonttitehokkuus on 0,2 - 0,25 välillä. Tonttitehokkuuden noston ei katsota olevan maltillista tai tarkoituksenmukaista. Tonttitehokkuuden noston katsotaan palvelevan vain yhden yksityisen tontin omistajan tarpeita. Lisäksi näin suuri tonttitehokkuuden korotus olisi poikkeuksellinen ja selkeä ennakkotapaus koko alueelle, jolloin alueelle olisi mahdollista tehdä enemmän vastaavia tonttitehokkuuden nostoja. Tästä johtuen Vartioharjun pientaloalue muuttuisi vähitellen kerrostaloalueeksi.

#### **Vastine**

Kaavamuutoksessa ei tule tarkastella mahdollisesti syntyvän uuden erillistontin tonttitehokkuutta vaan nykyisen tontin 45270/34 alueen kasvavaa tehokkuutta. Nykyiseen kaavaan verrattuna tehokkuus nousee.

---

Kaava on tonttijaon suhteen ohjeellinen eli kaava on mahdollista toteuttaa myös ilman uuden tontin lohkomista. Kaavamuutosehdotus on voimassa olevan kaavan mukainen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kokonaisuus, jossa yhtä tonttia ei tule tarkastella erillisenä tapauksena.

2018 voimaan tulleessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaista aluetta A4, jossa korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Kaavamuutoksen jälkeen muutosalueen tonttitehokkuus (nykyisen tontin 45270/34 alue) on noin 0,41. Korttelitehokkuus, johon lasketaan mukaan kaikki muut korttelin tontit, on sitäkin pienempi.

Kaavaehdotus ei ole ennakkotapaus, joka viittaisi Vartioharjun pientaloalueen muutoksesta kerrostaloalueeksi. Muutoksen kohteena oleva tontti on jo nykyisessä kaavassa asuinkerrostalojen tontti ja sellaiseksi myös toteutettu, eikä uusi kaava muuta tätä tilannetta. Alueen nykyisiä pientalotontteja ei olla muuttamassa kerrostalotonteiksi.

### **Kaavamuutoksen vaikutus naapuritonttien olosuhteisiin, viherarvoihin ja alueen kaupunkikuvaan**

Mielipiteiden mukaan uudisrakennuksen katsotaan aiheuttavan merkittäviä näkymällisiä haittoja naapurustoon. Uudet korkeat rakennukset heikentävät luonnonvalon määrää naapurustossa. Uudisrakennuksen etäisyys tontin rajasta on liian pieni. Suunniteltujen luhtikäytävien, parvekkeiden ja ikkunoiden sijoittuminen kohti naapuritontteja sekä niiden pihoja ja oleskelualueita koetaan häiritseväksi, joka heikentää samalla alueen yksityisyyttä ja arvoa.

Alustavissa suunnitelmissa esitetty uudisrakentaminen tulisi sijoittamaan voimassa olevan asemakaavan mukaiselle istutettavalle alueelle. Voimassa olevan asemakaavan istutettavalle alueen osalle rakentamisen katsotaan heikentävän alueen viherarvoja sekä maisemallisia arvoja.

### **Vastine**

Verrattaessa voimassa olevan kaavan mahdollistamaan rakentamiseen, muutoksen vaikutus on vähäinen ja naapuruston suhteen kohtuullinen. Kaavamuutoksella huolehditaan siitä, että kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen vastaa likimääräisesti korkeudeltaan tontin ja voimassa olevan asemakaavan mukaista rakentamista. Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin alueelle, joka on voimassa olevassa asemakaavassa rakennusalueetta tai pysäköinnin aluetta.

Uudisrakennuksen massoittelua on korjattu kaavaehdotukseen siten, että rakennusalueen etäisyys lähimpään naapuritonttiin on kasvanut. Tontin länsi- ja pohjoisrajan nykyisellä puustolla on edellytykset säilyä, tai ne voidaan puuston kunnon ja rakentamisaikaisen tilanteen mukaan

tarvittaessa uudistaa. Vartiokylän asemakaavoissa yleisesti vallitsevan periaatteen mukaisesti katualueisiin rajautuvat tontinosat on määrätty istutettaviksi alueen osiksi. Asemakaavassa määrätään, että uudisrakentaminen tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan nykyisen tontin 45270/34 rakennuksiin.

### **Autopaikat ja liikenne**

Mielipiteiden mukaan liikenne lisääntyy alueella uudisrakentamisen takia. Liikennemäärät ovat jo tällä hetkellä liian suuria Soraharjuntien mitoitukseen nähden. Alueella tapahtuneiden muutosten takia, Soraharjuntien ja Kiviportintien välinen risteys on jo nyt erittäin ruuhkainen liiallisen liikennemäärän johdosta. Rakentaminen jatkuu lähivuosina runsaana, joka lisää liikennettä entisestään ja kadunvarsipysäköinti lisääntyy. Lisäksi liikenteen aiheuttama melu, tärinä ja epäpuhtaudet aiheuttavat elinympäristöä heikentäviä ongelmia alueella. Liikennesuunnittelu Vartiokylän alueella on tehty matalamman rakennuskannan aikana, joka tulisi päivittää vastaamaan alueen nykyisiä liikennemääriä. Pihan parkkipaikka-alueita joudutaan uudisrakentamisen takia siirtämään, jolloin on mahdollista, että myös lisääntyvästä autokannasta johtuen parkkialueet joudutaan sijoittamaan osittain kapealle Soraharjuntielle.

### **Vastine**

Viimeisimpien laskentojen mukaan Soraharjunttiellä liikenteen määrä on noin 1300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen vaikutus liikenteen määrään on erittäin vähäinen. Nykyisen kaavan mahdollistamaan maankäyttöön verrattaessa ajoneuvojen määrä alueella lisääntyy noin n. 20 ajoneuvolla vuorokaudessa. Uuden ohjeellisen tontin autopaikat on toteutettava tontin alueelle voimassa olevien, kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien laskentaohjeiden mukaisella määrällä vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Vieraspaidat ovat tontilla 1ap/1000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen pohjana olevassa viitesuunnitelmassa esitetyn periaatteen mukaisesti pysäköintialueen pienentyessä autojen pysäköintipaikkoja on mahdollista lisätä tontin muille piha-alueille.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.5.–24.6.2019

## **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta, joista 2 olivat adresseja (allekirjoittajia yhteensä 9).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusoikeuden määrään ja tonttitehokkuuteen, kaavamuutoksen ja uudisrakennuksen vaikutukseen koskien naapuritonttien olosuhteita, autopaikkoihin ja liikenteeseen, maiseman suojeluarvoihin ja viheralueisiin sekä asemakaavaehdotuksen, selostuksen ja vuorovaikutusraportin sisältöön.

## **Vastineet aihepiireittäin**

### **Rakennusoikeuden määrä ja tonttitehokkuus**

Muistutuksissa tuotiin esiin, että olisi oleellista tietää lohkotaanko uusi tontti omaksi tontiksi. Jos tontti lohkotaan omaksi tontiksi, tontin rakennusoikeuden tehokkuusluvun määrä ei olisi muistuttajan mukaan enää maltillinen vaan tonttitehokkuudeksi tulisi tässä tapauksessa yli  $e=1,00$ . Suunnitelmien mukainen tonttitehokkuus katsotaan olevan lohkontavalla tontilla liian suuri alueen olemassa olevaan tonttitehokkuuskantaan sekä uudistontin kokoon ja sen ympäristöön nähden. Muistuttaja huomauttaa, että uudistontille kaavailun merkittävän tehokkuusluvun noston ei katsota olevan tästä johtuen olevan maltillista tai tarkoituksenmukaista ja sen katsotaan palvelevan vain yksityisen tontin omistajan tarpeita. Tämän tapainen rakennusoikeuden korotus olisi selkeä ennakkotapaus koko alueelle, jolloin tehokkuuden nostoja saattaa tulla alueella jatkossa lisää. Tehokkuuden nostaminen muistuttajan mielestä vaikuttaa koko alueeseen erittäin haitallisella ja pysyvällä tavalla.

Muistutuksissa mainitaan, että asemakaavaselostuksessa ilmoitetaan ainoastaan nykyisen tontin tuleva tehokkuus  $e=0,41$ , kun kerrosalaa kasvatetaan  $1\,085\text{ k-m}^2$ . Asemakaavaehdotuksessa muutos esitetään kuitenkin niin, että nykyisestä tontista irrotetaan erillinen tontti. Selostuksesta ei käy muistutusten mukaan ilmi, mikä tulee lohkontavan tontin tehokkuudeksi. Muistutuksessa vaaditaan, että Tiivistelmä ja Mitoitus -otsikoiden alle kerrotaan selkeästi ja kirjallisesti edellä olevat tekijät. Lisäksi suunnitteluvaiheessa vuonna 2018 ilmoitettiin, että täydennysrakentamisella saadaan tontille 14 uutta asuntoa. Kaavaselostuksen mukaisesti muutosalueelle on tulossakin 20 lisäasuntoa. Kaupungin roolina ei katsota muistuttajien mielestä olevan edistää yhden yksityisen tontin omistajan hyödyn maksimointia, koska tavoiteltu 20 uutta asuntoa ei ole merkittävä tekijä Helsingin rakennuskannassa eikä helpota mahdollista asuntopulaa.

Yhdessä muistutuksessa mainitaan, että naapuritontin omistajat ovat hakeneet tontillensa rakennusoikeuden nostoa. Muistuttaja kertoo, että asiasta tehtiin kielteinen päätös ja rakennusoikeuden noston katsottiin olevan kohtuuttoman suuri. Muistuttaja vaatii, ettei kaupunki kohtelisi asukkaitaan eriarvoisesti ja tontin omistajat saisivat tarvitsemansa autotallin rakennettua, jos kaavamuutos menee läpi. Samassa yhteydessä muistuttajan mukaan olisi tasavertaisuuden nimissä korotettava koko alueen rakennusoikeutta. Kaupungilla ei ole muistuttajan mielestä mitään syytä eriarvoiseen kohteluun vierekkäisillä tonteilla ja muistuttaja vaatii, että muistuttaja saa tarvitsemansa autotallin rakennettua, jos kaavamuutosesitys menee läpi.

Muistuttajan mielestä tontilla pitäisi noudattaa Vartioharjun pientaloalueella nykyisin voimassa olevaa asemakaavaa, jonka mukaan nykyiselle tontille on ilman tehokkuuden lisäystä ja ilman tarpeetonta tonttijakoa mahdollisuus rakentaa ympäristöön sopiva riittävän kokoinen kerrostalo.

### **Vastine**

Asemakaavassa on osoitettu tontti 45270/51, jonka rakennusoikeudeksi on osoitettu 1 600 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava-alueelle ei ole kaavakartassa osoitettu tehokkuuslukuja.

Helsingin yleiskaava (2016) mahdollistaa pientaloalueiden rakennusoikeuden korottamisen, kuitenkin siten, että kunkin tontin rakennusoikeuden korottamismahdollisuus tutkitaan erikseen ja käsitellään esim. poikkeamismenettelyllä.

### **Kaavamuutoksen ja uudisrakennuksen vaikutus naapuritonttien olosuhteisiin**

Muistutuksissa mainitaan, että asemakaavaehdotuksen mahdollistaman rakentamisen muutoksen vaikutusta ei voida pitää vähäisenä. Luonnonvalon määrä naapurustossa pienenee lähes olemattomaksi viiteseurainten ja asemakaava-ehdotuksessa esitetyn rakentamisen myötä. Pihan puoleisen asuinrakennuksen korkeus on muistuttajien mielestä liian suuri, kun rakennuksen räystäslinjan korkeusasema saa olla +23,3 m ja etäisyys naapuritontin rajasta on liian pieni. Luhtikäytävät, parvekkeet ja ikkunat sijoittuisivat suoraan naapurustoa kohti. Myös kadun puoleisen talon ikkunasta katsotaan olevan muistuttajien mielestä suorat näkymät vastakkaisen omakotitalon pihaan ja sen oleskelualueisiin. Viiteseurainten esitetyn uudisrakentamisen ei katsota soveltuvan arkkitehtuuriltaan olemassa olevaan ympäristöön eikä sen rakennuskantaan. Muistuttajien mielestä uudisrakennus poikkeaa mm. kooltaan, tyypiltään ja sijoitukseltaan muusta ympäristöstä. Uudisraken-

nus koetaan yksityisyyttä haittaavana ja alueen kiinteistöjen arvoa kohtuuttomasti alentavina seikkoina, joihin asukkaat eivät ole voineet varautua tehdessään omia tonttejaan koskevia ostopäätöksiä.

Muistutuksissa mainitaan, että asemakaavaehdotuksessa ei ole kerrottu onko uudiskohdetontille tarkoitus rakentaa vuokra- vai omistus-asuntoja tai sitä, minkä kokoisia tulevat asunnot olisivat. Kaavaseloituksessa kerrotaan, että pientaloalueelle on tavoitteena mahdollistaa pienkerrostalojen täydennysrakentaminen. Vastauksena mielipiteeseen todetaan vuorovaikutusraportissa kuitenkin, että alueen pientalotontteja ei olla muuttamassa kerrostalotontteiksi.

### **Vastine**

Uudisrakennus on ulkoasultaan vastaavan kaltainen muiden nykyisin tontilla sijaitsevien kerrostalojen kanssa. Kaavamuutoksen mahdollistava uudisrakennus on saman korkuinen kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennusala on laajennettu pohjoiseen ja itään nykyinen naapurusto sekä ilmansuunnat huomioiden.

Asemakaava mahdollistaa kerrostalotontin täydennysrakentamisen. Asemakaava ei ota kantaa asuntojen tuotantomuotoihin. Asemakaavassa on määräys: ”Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.”

### **Autopaikat ja liikenne**

Muistutuksissa mainitaan, että liikenteen lisääntyessä alueella myös melu ja haitalliset päästöt kasvavat sekä ilmanlaatu heikkenee. Liikennemäärät muistuttajien mielestä ovat alueella jo nyt liian suuria verrattuna teiden nykyisiin mitoituksiin nähden. Vartiokylä on rakennettu muistuttajien mielestä niin täyteen, että liikenteen osalta pitäisi laatia suunnitelma, joka jakaisi läpiajoliikennettä Kehä I:n ja Itäväylän väliltä useammille väylille. Näin mahdollistettaisiin liikenteestä koituvien haittojen jakaminen tasaisemmin ja turvallisemmin eri väylille. Muistuttaja kysyy, että miksi liikennesuunnittelussa käytetä alueen asukkaiden pyynnöistä huolimatta lainkaan resursseja Soraharjuntietä tai Vartiokylää koskevissa liikennekysymyksissä vaan toimii asukkaita kuuntelematta asenteellisesti ja ylimalkaisesti? Muistuttajat vaativat, että Soraharjuntielle tai mieluummin koko alueen läpiajoliikenteelle tehtäisiin selkeä liikennetutkimus ja tarvittavat muutokset, jotta liikenteen koettuja haittoja saataisiin pienennettyä. Liikennesuunnitelman tulisi olla muistuttajan mielestä luonnollinen osa suunnittelua, kun suunnitellaan lisärakentamista.



Soraharjuntien päähän on äskettäin rakennettu uusi asuinalue, joka on entisestään lisännyt muistuttajan mukaan kapean tonttikaduksi suunnitellun kadun läpiajoliikennettä. Rakentaminen jatkuu uusien rakennusten osalta vielä lähivuosina, joka lisää muistuttajan mielestä liikennettä entisestään. Muistutuksissa mainitaan, että Soraharjuntien ja Kiviportintien välinen risteys on jo nyt erittäin ruuhkainen liiallisen liikennemäärän johdosta. Muistutuksessa todetaan, että autoliikenteen vähäininkin lisääminen alueella heikentää ennestäänkin ruuhkaista tienkäyttöä, kun kadunvarsipysäköintikin väistämättä lisääntyy. Soraharjuntien liikennemääräksi ilmoitetaan selostuksessa 1 300 ajon./vrk., mutta selostuksessa ei muistuttajan mukaan kerrota, mihin laskentaan tieto perustuu. Kaavamuutoksen ilmoitetaan lisäävän liikennemäärää ainoastaan 20 ajon./vrk. Soraharjuntien liikenne ja raskaiden ajoneuvojen määrä ovat kuitenkin muistuttajan mukaan lisääntyneet. Vuorovaikutusraportissa on muistuttajan mukaan tehty hyvin pikainen päätelmä 20 lisääntyneestä liikennemäärästä vuorokaudessa. Muistuttaja kysyy, millä perusteella tällaiseen päätelmään on päädytty? Muistuttajan mielestä suunnitelma aiheuttaa toteutuessaan lisää pysäköintitarvetta tonteilla. Muistutuksessa esitetään, että kaikki autot pitää sijoittaa tonteille, sillä vilkkaalle ja ahtaalle Soraharjuntielle ei ole mahdollisuutta pysäköidä. Suunnitellulle uudelle tontille varataan kaavaehdotuksessa 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, joka on lisääntyvän tonttitehokkuuden ja asuntojen määrään nähden muistuttajan mielestä laskennallisesti virheellinen. Kaavaehdotuksesta ei selviä, mihin autot sijoitetaan.

Muistuttaja lisäksi kysyy, että mitä tarkoittavat tekstit: "Lisäksi suunnitelualueeseen kuuluu Soraharjuntien katualuetta" sekä "Kaavaratkaisussa katualueen muotoa on tarkistettu tarkoituksenmukaiseksi". Muistuttaja kysyy, ollaanko Soraharjuntietä käyttämässä rakennusoikeusneliöiden puutteen takia ja millaisia muutoksia Soraharjuntiehen ollaan tekemässä?

### **Vastine**

Soraharjuntie on päätetty muuttaa asuntokadusta pääkatuverkon (Kontulantie-Länsimäentie-Itäväylä-Kehä I) sisään jäävien asuntoalueen osa-alueiden yhdistäväksi kokoojakaduksi vuonna 1977 asemakaavamuutoksen 7536 yhteydessä. Tähän lienee johtanut se, että tuolla kohdalla on ollut jo tuolloin kulkuyhteys, eikä uuden kadun tekemiselle puistoon ole näin ollen ollut pakottavaa tarvetta. Kadun tarkoitus on ollut jo tuolloin myös yhdistää asuntoalue pääkatuverkkoon. Tämän jälkeen Soraharjuntie Mustapuron puiston kohdalla on kohdistunut kaksi kaavamuutosta asemakaava 9030 vuonna 1987 ja viimeisin muutos asemakaava 11810 vuonna 2009. Näiden kaavamuutosten yhteydessä Soraharjuntien rooli katuverkossa on päätetty säilyttää. Mustapuronpuisto on siinä määrin tärkeä ja yhtenäinen puistoalue, että katujen rakentamiseen sen lävitse pitää olla todella painavat perusteet. Viime vuosina yh-

tenäisten puistoalueiden arvo on korostunut entisestään. Näin ollen uusien katuyhteyksien rakentaminen puistoalueelle on entistä vaikeampaa. Vartioharju yhdistyy Itäväylään nykyisin neljän katu yhteyden kautta (Brahelinnantie, Kiviportintie, Riskutie ja Linnanherrantie), joten siihen suuntaan ei tällä hetkellä ole lisäyhteyksien tarvetta. Kehä I on luonteeltaan enemmän moottoriväylä kuin Itäväylä Vartioharjun kohdalla, joten sinne lisäliittymien tekeminen on nykyolosuhteissa mahdollista. Molemmat väylät ovat valtion ylläpitämiä maanteitä.

Lisärakentamisesta huolimatta liikennemäärä on pysynyt tällaiselle kadulle varsin tyypillisenä noin 1250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennelaskentojen perusteella kadun liikennemäärän lisääntyminen on ollut varsin vähäistä n. 100 ajoneuvoa aikavälillä laskentojen 2004-2014 välisenä aikana. Selostuksessa esitetty määrä perustuu arvioon liikenteen kasvusta viimeisimmän laskennan jälkeen. Tämä hanke ei tule olennaisesti vaikuttamaan tuohon liikennemäärään, koska asemakaavan viite-suunnitelmassa on esitetty, että tontille on tulossa 14 asuntoa. Viite-suunnitelmassa on esitetty myös autopaikkojen sijainti ja määrät. Jokaiselle asunnolle tulee 1 autopaikka. Yleensä kerrostaloteilla jokaisella asunnolla ei ole autopaikkaa, vaan autopaikkoja on selvästi vähemmän. Lisäksi asemakaavassa on määrätty, että tontille pitää rakentaa vierasautopaikat, ettei vieraiden pysäköintitarve kohdistuisi Soraharjuntielle. Tämäkin on varsin harvinaista, lähes poikkeuksetta kadunvarsipysäköintimahdollisuudet riittävät myös täydennysrakentamisen tarpeisiin. Soraharjuntien nykyiset pysäköintijärjestelyt säilyvät ennallaan pysäköinti on sallittu kadun pohjoisreunalla. Nykyinen ajoradan leveys 5,5 m mahdollistaa sen. Tarvittaessa järjestelyjä voidaan muuttaa. Liikennesuunnitelma laaditaan kaavan liitteeksi ainoastaan silloin, kun katualueen liikennejärjestelyjä on tarpeen muuttaa. Tässä tapauksessa muutokset kohdistuvat ainoastaan tonttiin.

Asemakaavan muutoksella on haluttu poistaa vanhojen asemakaavamuutosten seurauksena Soraharjuntien katualueelle jääneet pienet kaava-alueet. Kyseessä on tekninen muutos, jonka johdosta kaavataksisissa katualueen muotoa on tarkistettu tarkoituksenmukaisemmaksi. Katualueen muutoksella ei ole vaikutusta tonttien 45270/50 ja 51 olosuhteisiin.

### **Maiseman suojeluarvot ja viheralueet**

Muistuttajien mielestä viherarvot alueella pienenevät, koska suunnitelmien perusteella joudutaan kaatamaan arvokkaita puita ja sijoittamaan uudisrakennus voimassa olevan asemakaavan vastaisesti istutettavan alueen osalle. Muistuttajat huomauttavat, että voimassa olevan asemakaavan kaavamääräystä tulee noudattaa, koska rakentamattomalla viheralueella katsotaan olevan ympäristön viihtyisyyttä lisäävä vaikutus. Maiseman suojeluarvoja tulisi alueella kunnioittaa siten, että maisemal-

listen arvojen minimoimiseksi sekä alueen vehreän yleisilmeen suojelemiseksi kiinnitettäisiin erityistä huomiota alueella suunniteltavaan uudisrakentamiseen. Pihasuunnittelu tulisi tehdä kokonaisuutena oleskelu, istutukset, kulkureitit ja pelastustiet huomioiden. Voimassa olevassa asemakaavan mukaiselle istutettavalle alueen osalle rakentaminen heikentää alueen maisemallisia arvoja, jolla olisi muistuttajien mukaan huomattavia vaikutuksia alueen arvostukseen, katumiljööseen ja kaupunkikuvaan.

Muistuttajat mainitsevat selostuksessa todettavan, että mm. kaavan toteuttaminen vähentää paikallisesti tontilla olevaa nykyistä viherpinta-alan määrää. Muistuttaja kysyy, mitä konkreettisesti tarkoitetaan sillä, että korttelin vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa? Lisäksi muistutuksissa vaaditaan, että rakennusoikeusehtoihin lisätään ehto, että rakennettavan tontin rajoille on istutettava tilalle nykyisen kaltaisia korkeita puita, jotka mm. säilyttäisivät alueelle tyyppillisen puistomaisen luonteen ja muodostaisivat luonnollisia näkymäesteitä kerrostalojen ikkunoista omakotitalojen pihoihin.

### **Vastine**

Tonttien katualueisiin rajautuvat reunavyöhykkeet on osoitettu istutettaviksi tontinosiksi kaava-alueella voimassa olevan asemakaavan periaatteen mukaisesti.

Tonttien toteutumista viihtyisinä ja ekologisesti kestävinä tukee lisäksi kaavassa annettu viherkerroinmääräys. Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä. Painotettu viherpinta-ala koostuu erilaisten viherkerroinelementtien (esim. säilytettävä puu, istutettava puu, viherkatto, nurmi) yhteenlasketuista painotetuista pinta-aloista. Laskennassa käytettävät elementtien painotukset on määritetty ekologisuuden, toiminnallisuuden, maisema-arvon ja kunnossapidon näkökulmasta. Tonteilla on erilaisia tapoja saavuttaa asetettu tavoiteluku, mutta painotuksessa on suurempi painoarvo muun muassa säilytettävillä ja istutettavilla suurikokoisiksi kasvavat puulaejeilla.

### **Asemakaavaehdotus, selostus ja vuorovaikutusraportti**

Muistuttaja huomauttaa, että kirjallisia mielipiteitä ei saapunut 3 kpl, kuten vuorovaikutusraportissa todetaan, vaan 12 eri taloudelta. Asian todetaan olevan sikäli merkityksellinen, että muutosten koetaan olevan merkittäviä sen lähipiirin asukkaiden näkökulmasta ja mielipiteiden esittäjien lukumäärä voi vaikuttaa osaltaan kaavavalituksissa.

Muistuttajat kokevat asemakaavan kaavaehdotuksessa, selostuksessa ja vuorovaikutusraportissa olevien tietojen olevan ristiriitaisia, epätark-

koja ja puutteellisia. Lisäksi kaikki tontin muodostamiseen, autopaikkojen, rakennettavien pihojen, ajoyhteyksien, leikkipaikkojen ja jätehuollon järjestelyyn liittyvät määräykset koetaan myös erikoisen poikkeaviksi. Asioita on täsmennettävä niin, että tiedetään millä sisällöllä kaavamuutosesitys menee päätettäväksi.

Muistutuksessa todetaan, että Helsingin kaupunki ovat sitoutuneet avoimeen vuorovaikutukseen kaupungin asukkaiden kanssa. Asia koetaan tärkeänä, että tehtäisiin aktiivista yhteistyötä asukkaiden ja myös lähimpien asukasyhdistysten kanssa. Muistuttaja kysyy, miksi näin merkittävästä muutoksesta ei ole käyty keskustelua Vartio- ja Mellunkylä -omakotiyhdistyksen kanssa, mutta mukaan on otettu kuitenkin Puotila-seura ry, joka on pääosin kerrostaloaluetta? Miksi käsittelyn eri vaiheista ei tule asianosaisille tietoa suoraan? Lisäksi minkälaista lisäarvoa yksityisrakentamiseen on antanut Itä-Helsingin yrittäjät?

Muistutuksessa toivotaan, että nykypäivän Helsingissä vuorovaikutus olisi todellista eikä vain näennäistä. Muistuttaja toteaa, että tasapuolisuus ei kaavaehdotuksen seurauksena alueella toteudu, kun naapuritonttien omistajat ja asukkaat joutuvat näin poikkeuksellisten toimien vuoksi kärsimään kohtuuttomasti yhdelle tontille sallittavan kaavan mukanaan tuomista haitoista.

Yhdessä muistutuksessa todetaan, että asemakaavaehdotus tulisi hylätä kokonaisuudessaan eikä käyttää sen työstämiseen enää enempää yhteiskunnan varoja. Mikäli päätöksenteossa, joilla on sidoksia tontilla sijaitsevaan taloyhtiöön, pyydetään heitä oma-aloitteisesti jääväämään itsensä päätöksenteossa.

### **Vastine**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saadut mielipiteet on kirjattu adresseiksi, joissa oli allekirjoittajia yhteensä 16 kpl.

Kaavaehdotuksessa esitetty tonttijako on ohjeellinen eli kaava on mahdollista toteuttaa myös ilman uuden tontin lohkomista. Kaavaehdotuksessa on määräys ”Tonteille 45270/50 ja 51 rakennettavat pihat ajoyhteydet, leikkipaikat ja jätehuolto tulee olla kummankin tontin asukkaiden käytössä.”, joka ratkaistaan rasitesopimuksen yhteydessä.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisten metropainoksessa. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan 24.5.-24.6.2019 Internet-sivulla [www.hel.fi/kaavakuulutukset](http://www.hel.fi/kaavakuulutukset), josta on ollut mahdollista esittää mielipide (muistutus). Alueen muilla asukasyhdistyksillä on ollut myös mahdollisuus nähtävilläoloajan yhteydessä esittää mielipiteensä.

Helsingin Yrittäjiä kuullaan Helsingissä asemakaavan muutoksesta riippuen aina.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esitti lausunnossaan, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltojen siirtämistä. Helen Oy:llä ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa.

---