

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kontulan tontin 47018/11 (Keinutie 9) asemakaavan muutos (nro 12526)

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

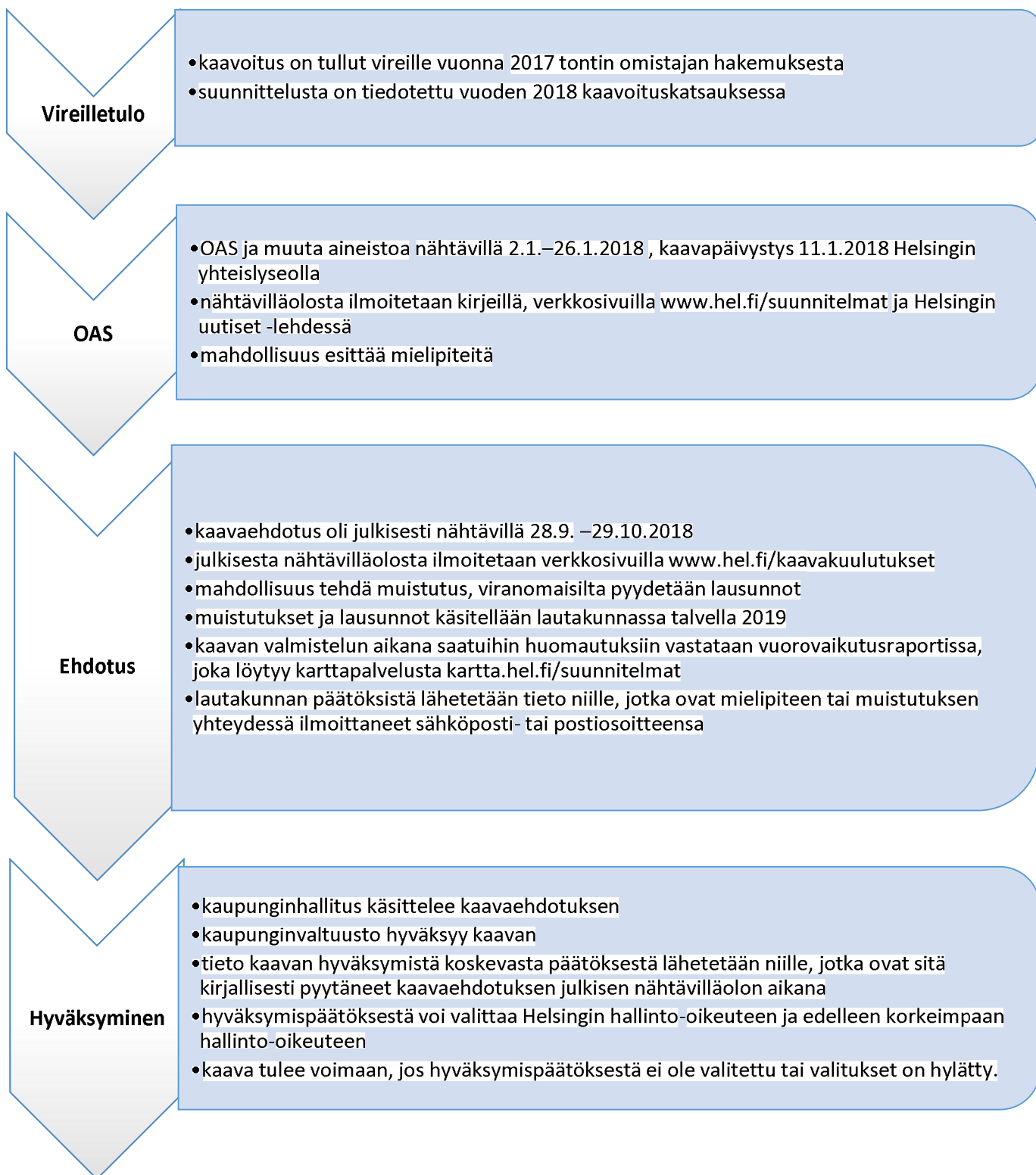
Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on tarvittaessa ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa. Koodien selitys on nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa.

LIITE

Asukastilaisuuden 11.1.2018 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo
2.1.–26.1.2018

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui täydennysrakentamiseen Kontulan metroaseman, ostoskeskuksen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen metroaseman läheisyydessä tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman HLJ 2015 tavoitteiden toteutumista ja on HSL:n näkökulmasta kannatettavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla ei ole huomautettavaa Keinutie 9 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui asemakaavamuutosta hakevan taloyhtiön taloudellisiin syihin lisärakentaa, valaistusolosuhteiden ja näkymien muuttumiseen taloyhtiön omalla ja naapuritontilla, uuden rakennuksen korkeuteen sekä 1960-luvulla rakennetun alueen rakennustyyliin ja nykyisten talojen sijoittelun symmetrian muuttumiseen. Myös olevien asuntojen hintojen pelätään laskevan ja häiriköinnin lisääntyvän. Lisärakentamista ehdotetaan mielipiteessä siirrettäväksi Keinutien ja Kyläkeinunpolun kulmaan osittain bussin 95 päätepysäkin päälle maanvaihtojen avulla. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Nähtävilläoloaikana saatiin 1 mielipide myös puhelimitse. Puhelimitse annetussa palautteessa todettiin, että osoitteessa Keinutie 11 sijaitsevan asunnon ikkunoiden eteen rakennettava uusi rakennus muuttaa näköaloja, naapuriin ei haluta vuokra-asuntoja sekä esitettiin mielipiteitä muihin aiheisiin, jotka eivät ole kaavoitusasioita.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Kaavadokumentteihin merkittävät tavoitteet

Lisärakentamishankkeita tarkastellaan asemakaavoituksessa Helsingin kaupunkistrategian ja kaavoitukselle asetettujen tavoitteiden kautta. Kaavadokumenteissa ei oteta kantaa asemakaavamuu- tosta hakevan taloyhtiön syihin lisärakentaa. Kaavamuu- tosta hakenut taloyhtiö omis- taa tonttinsa ja vastaa myös uudisrakentamisen talouteen liittyvistä asi- oista.

Valaistusolosuhteet ja näkymät

Varjostuksen näkökulmasta uusi rakennus sijoittuu lähellä olevien ra- kennusten ikkunallisista julkisivuista tarpeeksi kauas. Rakennus on enemmän kuin korkeutensa verran irti niistä. Lähimpänä pohjoispuo- lella sijaitsevan naapurirakennuksen päätyjulkisivu on umpinainen. Li- särakentamisen sijoittuminen tontin läntiseen kärkeen mahdollistaa myös sen, että idästä ja etelästä sitä kohti katsovien rakennusten ikku- noiden ja uuden talon väliin on mahdollista jättää tontilla sijaitsevaa varttunutta puustoa. Tämä estää osaltaan suorja näkymiä talosta taloon ja säilyttää osittain asukkaiden arvostamia luontonäkymiä.

Kaavaratkaisussa on AK-korttelialueita koskeva määräys, jonka mu- kaan rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleske- lualueina tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutet- tava ja niiden kaupunkikuvallisesti arvokas puusto on säilytettävä. Mää- räys koskee sekä uudisrakennushankkeita että tonttien pitkän aikavälin ylläpitoa.

Alueen kaupunkirakenteen muutokset, rakennuksen korkeus

Lisärakentaminen muuttaa korttelin nykyistä rakennetta ja sommitel- maa, mutta uuden rakennuksen korkeus ja sen sijoittaminen vapaasti maastoon vastaa alueella olevia ratkaisuja.

Vaikutukset asuntojen hintoihin, sosiaaliset vaikutukset

Suunniteltu uudisrakentaminen voi vaikuttaa myös positiivisesti alueen asuntojen hintakehitykseen. Aiheesta tehdyt viimeaikaiset tutkimukset (esim. VTT:n, Aalto-yliopiston ja Suomen akatemian yhteinen tutkimus- hanke REPSU 2011-2015 ja Aluekehittämistoimenpiteiden vaikutukset Myllypuron asuntojen hintakehitykseen 2000- ja 2010-luvuilla, Miettinen 2017) eivät osoita täydennysrakentamisen aiheuttavan olevien kiinteis- töjen arvon laskua vaan pikemminkin nousua.

Lisärakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen tekeminen Keinutiellä ei lisää häiriköintiä. Asemakaavassa ei päätetä asumisen hallintamuodoista.

Ehdotettu vaihtoehtoinen lisärakentamisen paikka

Lisärakentamisen siirtäminen osittain tontin pysäköintipaikkojen päälle ja osittain katualueelle lisäisi hankkeen kustannuksia taloyhtiölle kalliimpien pysäköintiratkaisujen ja maanvaihtojen takia. Esitetyn mukaisesta tonttirajojen muutoksesta aiheutuvat johtosiirrot ja katualueen muutokset sekä niihin liittyvät kustannukset kohdistuisivat ainakin osittain hankkeelle.

Pysäkin siirrosta koituvia katualueen pidentämistä, maanvaihtoja tai esim. koulun tontin pienentämistä ei nähdä kaupungilla realistisina vaihtoehtoina. Mm. Kiikun ja Kyläkeinuntien pääpyörätieyhteyden sujuvuus heikentyisi. Taloyhtiö on teettämässään viitesuunnitelmassa esittänyt vaihtoehdon, jossa lisärakentaminen pystytään ratkaisemaan kokonaan tontilla.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 11.1.2018

Asukastilaisuuden palaute oli lisärakentamista koskien joko positiivista tai siitä ei ollut huomauttamista.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.9.–29.10.2018

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 26).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Keinutien alueen täydennysrakentamiseen, ehdotetun lisärakentamisen kokoon, sijaintiin ja lainmukaisuuteen, suunnitellun rakennuksen hallintamuotoon ja talotyyppiin sekä jätekeräyksen ratkaisuihin. Luonnonvaraista maastoa toivottiin säilytettävän mahdollisimman paljon.

Vastineet aihepiireittäin

Täydennysrakentaminen alueella ja tontilla sekä asemakaavan lainmukaisuus

Kaavamuutosalue on 2. vaihemaakuntakaavan mukaisesti tiivistettävää aluetta. Täydennysrakentaminen on kaupungin strategian mukaista ja myös auttaa säilyttämään ja kehittämään alueen julkisia ja yksityisiä palveluita. Kaavaratkaisu on laadittu noudattaen maankäyttö- ja rakennuslakia.

Kaavan mukaisen rakennuksen korkeus ja sen sijainti tontilla vastaa alueella olevia ratkaisuja.

Lisärakentamisen hallintamuoto, asukasvalinnat ja talotyyppi

Asemakaavassa ei päätetä asumisen hallintamuodoista, eli mm. vuokra- tai omistusasumisesta. Asukasvalinnat eivät ole kaava-asia. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 mukaisesti hallintamuodoiltaan yksipuolisia asuinalueita pyritään välttämään. Asuntotuotannon hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa käytetään aktiivisena työkaluna tontinluovutusta.

Kerrostalorakentaminen on alueen nykyisen rakenteen mukaista ja myös vastaa osaltaan täydennysrakentamisen tavoitteisiin kasvavissa aluekeskuksissa.

Luonnonvaraisen maaston säilyttäminen

Kaavaratkaisussa on AK-korttelialueita koskeva määräys, jonka mukaan rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutettava ja niiden kaupunkikuvallisesti arvokas puusto on säilytettävä. Tarkemmin luonnonvaraisen maaston säilymistä mahdollisuuksiin vaikutetaan toteutussuunnittelussa tehtävillä ratkaisulla.

Jätehuollon ratkaisut

Tonttien jätehuollon ratkaisut esitetään tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa rakennuslupahakemuksessa. Jätekeräyspisteet on mahdollista sijoittaa asemakaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa myös erikseen tonteittain, kuten saaduissa muistutuksissa on esitetty.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa. Mikäli pysäköintialueen ajoyhteyteen tulee muutoksia kaavassa esitetystä, pyydettiin ottamaan yhteyttä Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymään (HSL).

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

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

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

KEINUTIE 9 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavapäivystys 11.1. klo 17.30-20.00
Helsingin yhteislyseo, Rintinpolku 2

Paikalla

Laura Viljakainen, arkkitehti, kaavan valmistelija
Kaisa Karilas, arkkitehti

Osallistujia päivystyspisteellä: 20 henkilöä

Kaavapäivystys järjestettiin Mellunkylän palvelutilaverkkosuunnitelman esittelytyöpajan yhteydessä. Koululla oli samaan aikaan Helsingin yhteislyseon oma tilaisuus.

Keinutie 9 asemakaavan muutoksen suunnitelmasta esitettiin kysymyksiä koskien uuden rakennuksen sijaintia tontilla, sen suhdetta ympäröiviin rakennuksiin, rakennuksen huoneistotyyppejä ja niiden määrää sekä tontin sisäisen huolto- ja pelastusajoreitin leveyttä. Palaute oli lisärakentamista koskien joko positiivista tai siitä ei ollut huomauttamista. Yksi kävijä piti tontin yhteisen jätteiden syväkeräysaseman sijaintia liian kaukaisena rakennukseen nähden.

Lisäksi keskusteltiin täydennysrakentamisen mahdollisuuksista Kontulan alueella, Lirokujan ja Keinulaudantien alueen rakentumisesta, ostoskeskuksen alueen kehittämisestä, sekä Porttikujan ympäristön kunnosta.