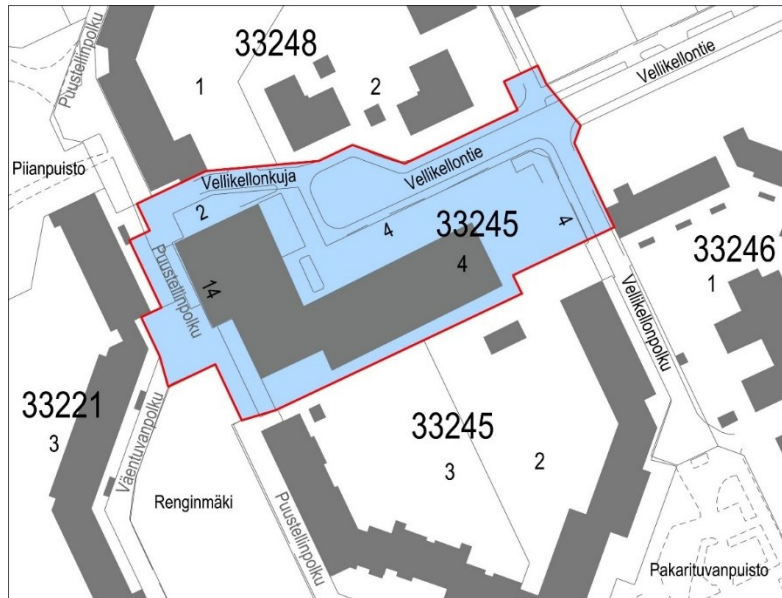


Vuorovaikutusraportti

Vellikellontie 4:n asemakaavan muutos

Päivätty 21.8.2023, täydennetty 7.11.2023
Diaarinumero HEL 2022-006146
Hankenumero 4001_9
Asemakaavakartta nro 12845



Kuva 1. Suunnittelualueen 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 kiinteistön vuokralaisen hakemuksesta



OAS

- OAS oli nähtävillä 26.9.– 14.10.2022
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.8. – 19.9.2023
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- oli mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle marraskuussa 2023
- 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 hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä 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.

Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 26.9.–14.10.2022

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui vesihuoltolinjoihin, jotka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudet rakennukset voivat liittyä olemassa oleviin vesihuollon linjoihin.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Asemakaavamuutoksessa tutkittu rakennusmassan sijoittaminen ei aiheuta muutoksia vesijohtojen ja niiden huoltamisen tilavaraukseen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida vesihuoltolinjojen vaatima tila.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat uudisrakennusten korkeuteen. Liikenteen määrän lisääntymisestä ja pysäköintipaikkojen riittävydestä oltiin niin ikään huolissaan. Mielipiteissä tuotiin esiin myös huoli purkamiseen ja rakentamiseen liittyvistä haitoista. Lisäksi tuotiin esiin huoli lintujen turvallisuudesta ja kolopuiden riittävydestä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen korkeinta osaa on madallettu yhdellä kerroksella. Liikennettä ei ohjata Puustellinpolulle ja korttelin pysäköintipaikat on osoitettu tontille kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Lintujen turvallisuus on otettu huomioon kaavamääräyksissä siten, että kirkkaita lasikaiteita tulee välttää.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakennusten korkeus

Mielipiteissä tuotiin esiin huoli siitä, että uuden rakennuksen kerroskorkeus poikkeaa liikaa ympäröivien rakennusten korkeudesta.

Vastine

Kaavaratkaisua on muutettu palautteen perustella siten, että rakennuksen korkeimmasta osasta on vähennetty yksi kerros. Näin rakennuksen kerroslukumäärä ei nouse Vellikellontien puolella kuin kaksi kerrosta ympäröiviä rakennuksia korkeammaksi. Kerrosluku on kaavaratkaisussa Vellikellontien puolella kuusi ja neljä ja Puustellinpolun puolella seitsemän ja viisi.

Liikenne ja pysäköinti

Mielipiteissä tuotiin esiin toive, että autoliikennettä ei ohjattaisi Puustellinpolulle. Lisäksi autoliikenteen määrän lisääntyminen ja pysäköintipaikkojen riittävyys Vellikellontielle huolettaa. Mielipiteissä tuotiin myös esiin huoli yksityisten taloyhtiöiden pihojen läpi kulkevasta jalankulkijoista.

Vastine

Autoliikennettä ei ohjata Puustellinpolulle. Sinne sallitaan ainoastaan huoltoliikenne. Puustellinpolun puolelle on osoitettu liiketilaa. Liiketilojen koko on kohtuullinen, mikä määrittää liiketilojen käyttöä ja huoltoajon tarvetta. Toiminta ei tuo henkilöautoliikennettä Puustellinpolulle.

Liikenteen vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa ja arvion mukaan kaavamuuotos ei aiheuta merkittävää lisäystä Vellikellontien liikennemääriin. Vieraspysäköinti osoitetaan kaupungin katuverkolle. Kaavaratkaisussa korttelin pysäköinti on pääosin osoitettu Vellikellonpolun puoleiseen päätyyn kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintipaikat on laskettu Helsingin kaupungin pysäköintinormin mukaisesti rakennusoikeuden mukaan, jolloin pysäköintipaikat tulee löytyä tontilta.

Liikennesuunnitelmassa on otettu huomioon Vellikellontien yleinen liikenneturvallisuus ja parannettu kävely-ympäristöä. Parannusten toivotaan lisäävän asukkaiden halukkuutta käyttää jalkakäytäviä ja jalankulkureittejä.

Purkamisen ja rakentamisen aikaiset häiriöt

Mielipiteissä tuotiin esiin huoli mahdollisista purkamisen ja rakentamisen aiheuttamista häiriöistä.

Vastine

Jatkosuunnittelussa on otettava huomioon, että purkamisesta ja rakentamisesta ei aiheudu kohtuutonta melu- ja ympäristöhaittaa.

Lintujen turvallisuus ja kolopesintä

Mielipiteessä esitetään, että rakennuksen lasipinnat tulee olla linnuille turvallisia ja uudisrakentamisen yhteydessä mahdollisesti poistuvat kolopesälintujen pesäpaikat tulee korvata ja tarjota pesäpaikkoja muutenkin.

Vastine

Kaavamääräyksissä edellytetään, että lintutörmäysriskin pienentämiseksi kirkkaita lasikaiteita (esim. parveke- tai pihakaiteena) tulee välttää. Tällä hetkellä kaava-alueella ei ole merkittäviä kolopuita. Kaavaratkaisussa lisätään puita ja pensaita katualueelle ja tontille.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.8.– 19.9.2023

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen kolopesintään, arkadikäytävään, rakennusten korkeuteen, kulttuuriympäristöön, varjostukseen, liikenteen määrän ja pysäköintirakennuksen julkisivuun, asuntokannan monipuolisuuteen, korjausrakentamiseen sekä leikki- paikkaan.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteen määrän lisääntymiseen ja pysäköintipaikkojen riittävyyteen, purkamisen ja rakentamisen aiheuttamiin haittoihin sekä rakennuksen varjostukseen.

Vastineet aihepiireittäin

Lintujen kolopesintä

Mielipiteessä tuotiin esiin, että rakennukset muodostavat varpusille ja tervapääskyille pesäpaikan. Koska rakennus puretaan, tulee pesäpaikkojen määrä säilyttää.

Vastine

Kaavaratkaisussa ei anneta yksityiskohtaisia määräyksiä koskien uuden asuinrakennuksen suunnittelua. Uudisrakennuksen tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa. Kaavaratkaisu ei estä lintujen pesäpaikkojen sijoittumista tontille ja ohjaa vehreyteen edellytettyjen istutettavien alueen osien kautta.

Arkadikäytävät

Mielipiteessä tuotiin esiin toive, että uudisrakennuksessa olisi arkadikäytävä, joka on Malminkartanossa ominaispiirre.

Vastine

Kaava mahdollistaa arkadikäytävien rakentamisen. Tarkempi suunnittelu tehdään rakennuslupavaiheessa, jossa rakennuksen arkkitehtuuri määritellään. Hakijan kanssa on käyty Malminkartanon kaupunkikuvalliset ominaispiirteet läpi.

Rakennusten korkeus, kulttuuriympäristö ja varjostus

Asukkaiden mielipiteessä kritisoitiin rakennuksen korkeutta ja todettiin, että sitä tulee madaltaa. Lisäksi mielipiteessä nostettiin esiin, että kaavaselostuksessa oli virheellisesti kuvailtu ympäröivien rakennusten korkeutta suhteessa kaavaehdotukseen. Mielipiteen esittäjät kokivat, että kaavaehdotus nykymuodossaan tuhoaa kaupunginosan arvoympäristön. Lisäksi rakennuksen muodostama varjo huoletti mielipiteen ja kirjeen esittäjiä.

Vastine

Malminkartano on yksi kaupungin strategiassa määritellyistä kaupunki-uudistusalueista. Kaupunki-uudistus on tapa kehittää asuinalueita ja ehkäistä asuinalueiden eriytymistä. Tavoitteena on varmistaa edellytykset 30 prosentin asuntokannan lisäykselle kaupunki-uudistusalueilla vuoteen 2035 mennessä. Helsingin kaupunki on sitoutunut kaupunki-uudistuksen toimenpiteisiin. Tämä tarkoittaa sitä, että Malminkartanossa tul-laan lisäämään uusia asuinrakennuksia yleiskaavan mahdollistaman tehokkuuden mukaisesti. Voimassa oleva Helsingin yleiskaava 2016 mahdollistaa Malminkartanon alueelle merkittävästi täydennysrakentamista. Kaavassa osoitettu rakennuksen koko vastaa yleiskaavan tavoitteita.

Pääosa rakennuksesta on nelikerroksista, joka vastaa pääosin ympäröivien rakennusten korkeutta. Koska rakennus sijoittuu rinteeseen, alarinteen osa rakennuksesta on kerrosluvultaan yksi enemmän kuin rinteen päällinen osa. Räystäskorkeus tässä osassa pysyy samana. Osa rakennuksesta on korkeampi ja sijoittuu niin ikään rinteeseen. Ylärinteessä korkeampi osa on kuusikerroksinen ja alarinteessä seitsemän. Uudisrakennuksen korkeampi osa Puustellinpolun suuntaan on itäpuolella kaksi-kolmikerroksista luhtikäytävätaaloa, joka avautuu toiseen suuntaan avaralle sisäpihalle. Kaavaselostuksen kuvaus ympäröivistä rakennusten korkeuksista on korjattu täydennettyyn versioon.

Purettava teollisuusrakennus ei ole katsottu edustavan kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennusta. Rakennus ei ole arvotettu merkittäväksi mm. alueelle laadituissa suunnitteluperiaatteissa eikä Helsingin kaupungin tai Uudenmaan liiton rekistereissä. Uudisrakentaminen on osa kaupungin kehittymistä.

Uudisrakennus on sijoitettu etelä- ja länsilaitaan kauaksi pohjoispuolella olevista asuinrakennuksista siten, että vaadittavat toiminnot on saatu tontille mitoitetuiksi. Varjostusta on tutkittu suunnittelun aikana. Korkein rakennusosa varjostaa pohjoispuolella olevien rakennusten julkisivuja osan aikaa päivästä, mutta ei aiheuta kohtuutonta haittaa. Rakennusalan minimietäisyys pohjoispuolisen naapuriyhtiön rakennuksista on noin 10–18 metriä, mitä kaupunkiolosuhteissa voidaan pitää varsin kohtuullisena suhteessa varjostus- ja palomääräyksien minimietäisyyksiin. Tonttien korkoero vähentää varjostuksen vaikutusta.

Autoliikenteen määrä, pysäköintipaikkojen riittävyys ja pysäköintilaitoksen julkisivut

Muistutuksessa ja kirjeessä tuotiin esiin huoli autoliikenteen lisääntymisestä ja siitä seuraavasta pysäköintipaikkojen riittävyydestä. Lisäksi pysäköintilaitoksen julkisivuihin ja rakenteisiin otettiin kantaa. Julkisivujen toivottiin olevan puuta. Pysäköintilaitoksen edellytettiin pysyvän oman tontin puolella.

Vastine

Liikenteen määrän lisääntymiseen ja pysäköintipaikkojen riittävyyteen on vastattu yllä. Katso kohta ”Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo”.

Kaava ei ota kantaa pysäköintilaitoksen julkisivumateriaaliin ja näin ollen mahdollistaa myös puun käytön. Laitoksen arkkitehtuuri määritellään rakennuslupavaiheessa. Rakennuksen toteutuksen tulee lähteä siitä, että se pysyy omalla tontilla eikä rakennuksen osia tule tontin rajan yli, ellei siitä ole erikseen sovittu. Rakentamista ohjaa ja valvoo rakennusvalvontapalvelut.

Asuntokannan monipuolistuminen

Mielipiteessä muistutettiin, että Malminkartanon asuntokanta on vuokra-asuntovaltaista ja tuotiin esiin, että monipuolisen asuntotuotannon toteutumista tulee seurata.

Vastine

Hakijan kanssa on neuvoteltu ja sovittu asuntojen hallintamuotoja-kaumasta. Monipuolisen hallintamuotojen toteuttaminen on ollut edellytys kaavan laatimiseksi. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa 2020 (AM-ohjelmassa) on määriteltä monipuolisen

asuntotuotannon tavoitteet, joita noudatetaan tämän kaavan yhteydessä.

Korjausrakentaminen

Mielipiteessä tuotiin esiin, että kaavaehdotuksessa on selvitettävä, voidaanko Puustellinpolun puoleinen osa säilyttää osana uudisrakennusta.

Vastine

Kaavan valmistelun aikana on selvitetty mahdollisuutta korjata tai säilyttää nykyinen rakennus tai sen osia. Tässä kohteessa se ei ollut mahdollista.

Leikkipaikan koko

Asukkaiden huoli kohdistui leikkipaikan kokoon, joka koettiin pieneksi. Lisäksi sen sijainti pysäköintilaitoksen ja naapurikorttelin jätekatoksen vieressä huoletti.

Vastine

Leikkipaikka on mitoitettu hyvin pienten lasten leikkipaikaksi. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on runsaasti eri ikäisille lapsille soveltuvia leikkiin, urheiluun ja muuhun ulkotoimintaan tarkoitettuja alueita. Leikkipuisto Piika sijaitsee noin 100 metrin päässä suunnittelualueesta ja noin 200 metrin säteellä on muita leikkipaikkoja, kuten nuorisokeskuksen, koulun ja päiväkotien pihvoja sekä muita puistoalueita, joille on turvallinen ja autoton kulku.

Kaava ei määrittele leikkipaikan sijaintia tarkasti, vaan määrittää sille alueen, jolle se tulee sijoittaa. Kaavassa on määrätty pensain istutettava alueen osa, joka rajaa leikkipaikkaa muista pihan toiminnoista. Tämän lisäksi leikkipaikkaa voidaan rajata tarvittaessa muillakin rakenteilla. Leikkipaikan tarkempi koko ja toiminta määritellään rakennusluvapavaiheessa pihasuunnitelman yhteydessä.

Purkamisen ja rakentamisen aikaiset häiriöt

Kirjeessä tuotiin esiin huoli mahdollisista purkamisen ja rakentamisen aiheuttamista häiriöistä.

Vastine

Osa aiheen vastauksesta löytyy sivulta 4. Katso kohta ”Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo”.

Kaavassa on edellytetty, että rakennus on rakenteiltaan puuta, mikä mahdollistaa pienemmät rakennustyön aikaiset varastointiin ja logistiikkaan liittyvät tilatarpeet. Lisäksi työmaan ajallinen kesto on tyypillisesti betonirakentamista lyhyempi.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksessa olevaan muuntamoon ja sen purkuun sekä uudisrakennuksen sähkönjakeluverkkoon liittämiseen. Lisäksi lausunnoissa mainittiin huomioimaan katualueelle suunnitellun uuden istutusalueen mahdollisten puiden etäisyys vesijohdosta. Lisäksi muistutettiin hulevesiviemärin mahdollisen siirtämisen kustannuksista.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Vastineet lausuntoihin

Kaavaselostukseen on lisätty maininta sähkönjakeluverkon muuntamosta. Jatkosuunnittelussa on huomioitava nykyisessä rakennuksessa olevan muuntamon purkuun liittyvät toimenpiteet ja kiinteistön omistajan tulee sopia asiasta Helen Sähköverkon kanssa.

Jatkosuunnittelussa katualueella tulee huomioida vesijohdon vaatima tila puiden etäisyyksissä. Lisäksi nykyinen hulevesiviemäri tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.
