

Vuorovaikutusraportti

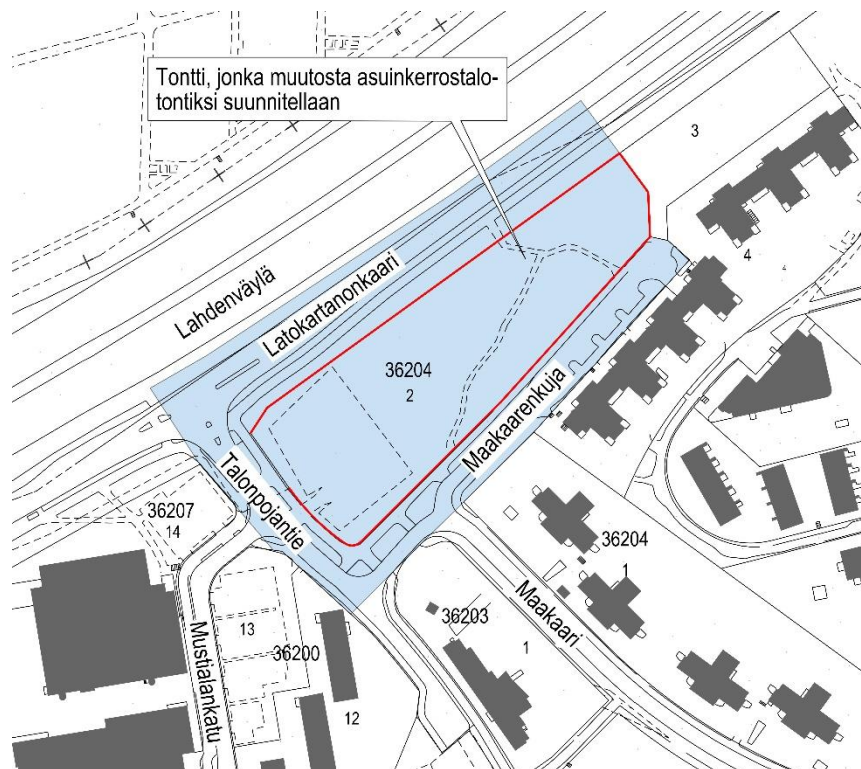
Maakaarenkuja 2, asemakaavan muutos

Päivätty 20.3.2023, täydennetty 29.8.2023

Diaarinumero HEL 2017-010015

Hankenumero 5965_1

Asemakaavakartta nro 12649



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 2017 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 16.12.2019–27.1.2020, asukastilaisuus järjestettiin Uutta Koillis-Helsinkiä -illassa Malmitalossa 17.12.2019
- nähtävilläolosta ilmoitettu kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>, Helsingin Uutisissa ja Koillis-Helsingin Lähtieto -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle syksyllä 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 sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 16.12.2019–27.1.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikennesuunnittelussa pikaraitiotien ja maankäytön suunnittelussa vesihuoltolinjojen huomioimiseen kaavoitustyössä. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) mainitsee kannanotossaan, että HSL pitää kannatettavana maankäytön tiivistämistä kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. MAL 2019 -suunnitelmassa rakentamisen painopiste on suunnattu joukkoliikenteen runkoverkon varteen. Rakenteilla oleva Raide-Jokeri-pikaraitiotie tulee kulkemaan Viikin tiedepuiston kautta ja lisäksi suunnitteilla on Malmin lentokentän alueen yhteyksiä Helsingin itäiseen kantakaupunkiin palveleva Viikin–Malmin pikaraitiotie, joka toteutuessaan kulkisi todennäköisesti suunnittelualueen välittömästä läheisyydestä. Lisäksi Viikissä on monipuoliset busseyhteydet muun muassa lähikeskuksiin ja raskaan raideliikenteen vaihtopaikkoihin. Viikin–Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelman laatiminen on alkanut loppuvuodesta 2019. Kaavoitustyössä ja siihen liittyvissä liikennesuunnitelmissa tulee huomioida pikaraitiotien yleissuunnitelmassa esitetyt ratkaisut.

Alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee huomioida alueen maankäytön suunnittelussa. Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat merkittävää muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisuja miettiä ja niistä sopia yhdessä HSY:n kanssa. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve ja sen kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaavoitustyössä huomioidaan pikaraitiotien yleissuunnitelmassa esitetyt ratkaisut.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten massoitteluun ja metsän suojeluun tontilla. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä. Aiempiin suunnitelmiin verrattuna tontin massoittelua on muutettu siten, että laajempi ja yhtenäisempi piha-alue avautuu Maakaarenkujan suuntaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl, joista toinen oli adressina toimitettu kirje (allekirjoittajia yhteensä 42).

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakennusten massoittelu

Mielipiteessä otettiin kantaa tontilla toteutettavaan massoitteluun nähtävillä olleisiin viitesuunnitelmiin viitaten. Mielipiteessä toivottiin, että käytettävissä oleva tonttiala käytetään tehokkaasti ja ajatuksella.

Vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleita viitesuunnitelmia on päivitetty ja tontilla olevaa massoittelua on muutettu, koska kaavamuutosta jatkettiin uuden viitesuunnitelman pohjalta. Tontin massoitte- lun katsotaan reunustavan tonttia siten, että laajempi ja yhtenäisempi piha-alue avautuu Maakaarenkujan suuntaan samalla vähentäen Lahdenväylältä kantautuvaa liikennemelua naapurustossa.

Metsän suojelu

Kirjeenä lähetetyssä adressissa vastustettiin Viikin tiedepuiston alueelle suunniteltua asuinkorttelia. Adressin mukaan metsää ei voi korvata ja tontilla oleva pieni metsä on tärkeä viheralue elämistöineen vilkkaan Lahden moottoritien ja asuntojen välissä.

Vastine

Kaavaratkaisun mukainen alue ei ole voimassa olevan asemakaavan nro 10270 mukaisesti viheraluetta, vaan alue on jo nykyisellään kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KYOT), johon on osoitettu rakennusoikeutta 30 000 k-m². Kaavamuutoksessa samalla kun tontin käyttötarkoitus muuttuu toimitilasta asumiseen, tontin kerrosala vähenee merkittävästi.

Tontti on nykyisellään jäänyt rakentamattomaksi ja kaavamuutoksen myötä tontille saa rakentaa luontevasti alueen kaupunkirakenteeseen soveltuvaa asuinrakentamista, joka samalla massoitte- lullaan vähentää alueelle Lahdenväylältä kantautuvaa liikennemelua. Metsäkokemuksen kannalta aluetta ei voi pitää erityisen houkuttelevana merkittävän liikennemelun takia.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.3.–18.4.2023

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 adressina toimitettu muistutus (allekirjoittajia yhteensä 34).

Adressina toimitetussa muistutuksessa vastustettiin Viikin tiedepuiston alueelle suunniteltua asuinkorttelia. Adressin mukaan metsää ei voi korvata ja tontilla oleva pieni metsä on tärkeä viheralue eläimistöineen vilkkaan Lahden moottoritien ja asuntojen välissä.

Vastine

Kaupunkiympäristön toimiala viittaa edelliseen osallistumis- ja arviointisuunnitelma-kohdassa annettuun vastineeseen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon, jakelumuuntamon tarpeelle tontilla, ilmastovaikutuksiin, liikenejärjestelyihin ja meluntorjuntaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää, että asemakaavamuutoksen kohteena olevan kortteli on liitettävissä vesijohtoon ja hulevesiviemäriin. Jätevesihuollon järjestämiseksi jätevesiviemäriä on jatkettava Mustialankadulta uuden asuintontin välittömään läheisyyteen. Uutta jätevesiviemäriä tarvitaan noin 170 metriä. Oletuksena on, että pysäköintiä palveleva LPA-tontti ei tarvitse vesihuollon liitoksia. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve ja sen kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana. Lisäksi suunnittelussa tulee selvittää alueen verkoston täydennyksen edellytykset mm. kapasiteetti ja toimintavarmuus.

Helen Sähköverkko Oy esittää, että asemakaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus on voimassa olevaan nähden huomattavasti vähäisempi alle 19 000 k-m². Muutuskorttelin pääasiallinen käyttötarkoitus tulee olemaan kerrostaloasuminen. Uusi asemakaavan mukainen ra-

kenttäminen liitetään sähköverkkoon pienjänniteverkon liittymillä nykyisen alueellisen muuntamon jakeluun ja/tai asemakaava-alueelle sijoitettuun uuteen jakelumuuntamoon. Uusien liittymien kappalemääriin ja niiden mitoittamiseen vaikuttaa myöhemmin tehtävä tonttijako, rakennusten lämmitysratkaisu ja varautuminen sähköautojen lataukseen. Korttelialuetta lähinnä oleva jakelumuuntamo sijaitsee osoitteen Maakaarenkuja 6 tontilla. Uusien sähköliittymien liittäminen ja uuden jakelumuuntamon tarve ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Helen Sähköverkko esittää, että asemakaavaan tehdään jakelumuuntamoa varten kaavamääräys: Tällä asemakaava-alueella muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen.

Uudenmaan ELY-keskus ottaa kantaa lausunnossaan ilmastovaikutuksiin, liikennejärjestelmiin ja meluntorjuntaan. Ilmastovaikutusten osalta ELY-keskuksen mukaan asemakaavaehdotuksen ekologista kestävyyttä on tarkasteltu yleispiirteisesti, mutta varsinaista ilmastovaikutusten arviointia ei ole tehty. Haitallisia ilmastovaikutuksia ja niiden lieventämisen keinoja on käsitelty vain ohuesti, vaikka Helsingin kaupungin tavoitellessa hiilineutraaliutta jo vuoteen 2030 mennessä, on jokaisessa kaavassa syytä tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. Jatkosuunnittelussa on täten syytä varmistaa, että vaikka rakentamisen päästöt ovat huomattavat, kaavaratkaisussa hyödynnettäisiin tarpeelliset keinot vaikutusten lieventämiseen. ELY-keskus esittää seuraavissa kappaleissa, mitä kaavassa on hyvä edelleen huomioida.

Asemakaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia on rakentaminen, käytön ajalta liikenne sekä menetettävä kasvullinen ala. Vaikutusten arviointia parantaisi ilmastovaikutusten arviointi, jossa tunnistettaisiin kyseisen kaavan erityisominaisuudet, jotka lisäävät haitallisia vaikutuksia. Näitä ovat maankäytön muutos, louhinta sekä pitkä kävelymatka Raide-Jokerin pysäkeille. Kaava-aineistosta ei selviä, miten asemakaavalla varmistetaan se, että alueen pääasiallisina liikkumismuotoina suositaan kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. On esimerkiksi syytä pohtia, onko pyöräpaikkojen vähimmäismäärät ja niiden laatu riittäviä, varsinkin kun kaava ohjaa rakentamista suurempiin asuntoihin, joissa odotetaan asuvan monihenkisiä perheitä.

Kaavan sijainnin takia on syytä kiinnittää erityistä huomiota myös viihtyvyyteen, sillä viihtyisä asuinympäristö on tärkeä myös ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen kannalta. Hillinnän kannalta se esimerkiksi houkuttelee kestäviin liikkumisen muotoihin ja sopeutumisen kannalta edistää viherrakenteen säilymistä. Lisäksi kaavamääräykseen on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen liittyvää ohjausta, esimerkiksi lisäämällä rakentamisen hiilijalanjälkeä ohjaava kaavamääräys.

Liikennejärjestelmistä ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutosalue sijaitsee Lahdenväylän välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan A-korttelialueen ja Lahdenväylän erottaa toisistaan ainoastaan Latokartanonkaari. Asemakaavamuutosta ei tulisi viedä ELY-keskuksen mukaan

eteenpäin ennen kuin esiselvityksessä on tarkasteltu raitiotien eri toteuttamismahdollisuuksia. Viima-raitiotien sijainnista ei ole vielä tehty päätöstä, joten asemakaavamuutosta ei ole perusteltua kiirehtiä tässä vaiheessa.

Meluntorjunnasta ELY-keskus pitää hyvänä, että haastava melutilanne on kuitenkin otettu huomioon rakennusten massoittelussa ja että kaavassa on annettu määräykset koskien mm. asuntojen avautumiseen ja oleskeluparvekkeiden sijoittamiseen liittyen.

Vastineet lausuntoihin

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) esittämän lausunnon mukaisesti, jatkosuunnittelun yhteydessä selvitetään uuden vesihuollon tarve ja sen kustannukset sekä huomioidaan riittävät tilava-
raukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen on laadittu kaavoituksen yhteydessä ja esitetään kaavaselostuksen osana. Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty maaperä, vesihuolto sekä energiahuolto ja tietoliikennekartta.

Helen Sähköverkko Oy:n esittämän lausunnon mukaisesti kaavaan lisätään määräys: ”Tällä asemakaava-alueella muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen”.

Uudenmaan ELY-keskuksen esittämien huomioiden osalta todetaan, että ilmastovaikutuksien vertailussa on tarpeen korostaa, että tilannetta tulee verrata nykykaavan mukaiseen tilanteeseen, ei rakentamattomaan tonttiin. Kaavaselostuksen liitemateriaaleihin on liitetty mukaan hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkilaskelma (HAVA). Työkalulla on mahdollista saada tietoa asemakaavojen ilmastovaikutuksista ja ohjata maankäyttöä vaikuttavimpiin vähähiilisiin ratkaisuihin. Kaavaselostuksessa kohdassa ”Ekologinen kestävyys” on tarkemmin alustavasti arvioitu rakentamisen, liikenteen sekä olemassa olevan maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä. Kaavamääräyksiin on sisällytetty tarkemmin ilmastovaikutusten pienentämiseen liittyvää ohjausta kohdassa ”Ilmastonmuutos hillintä ja sopeutuminen”.

Liikennejärjestelmien osalta todetaan, että kaava-alue on tälläkin hetkellä kaavoitettu, mikä on otettu huomioon myös raitiotiejärjestelyjä suunniteltaessa. Viima-ratikan toteutumisella ei ole suoria vaikutuksia asemakaavan muutoksen mukaisen tontin toteutusmahdollisuuksiin. Toteutussuunnittelussa varaudutaan nykyisiin ja ennustettuihin autoliikennemääriin ja tärinäihin Viima-ratikan toteutumisen mukaisesti. Viima-ratikan toteutumiselle ei kuitenkaan katsota olevan esteitä asemakaavan mukaisella rakentamisella. Kaavaselostuksessa kohdassa ”Liikenne” on tarkemmin selostettu alueen pääasialliset liikkumismuodot.