

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Pakilantie 54, 71, 76, 77 ja 78:n asemakaavan muutos (nro 12631)

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

Kaavapäivystyksen 19.6.2019 muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 10.6.– 16.8.2019, kaavapäivystys 19.6.2019 Paloheinän kirjastossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.8. – 1.9.2020
- 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
- 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
10.6.– 16.8.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltolinjojen huomioimiseen kaavamuutoksen valmistelussa. Helen Oy:llä ja Helen Sähköverkko OY:llä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Johtokujat merkataan asemakaavakarttaan yleismerkintää käyttäen. Selostuksessa mainitaan, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Vesihuoltolinjojen esiin kaivaminen tulee olla myöhemmin mahdollista, jotta niitä pystytään ylläpitämään ja kunnossapitämään asianmukaisesti.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asemakaavamuutoksen lainmukaisuuteen, suunnitteluperiaatteiden ohjausvaikutukseen, kerrostalorakentamisen vastustamiseen ja vaikutuksiin, kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja pysäköintipaikkojen järjestämiseen, liiketilojen tarpeellisuuteen, luontoarvoihin, kaavamuutoksen taloudellisiin vaikutuksiin, viitesuunnitelmien informatiivisuuteen, toteutussuunnitteluun ja rakennusaikaiseen häiriöön. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavamuutosta on ohjattu suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia tavoitteita ohjataan kaavamääräyksin. Parvekkeiden suuntausta rajoitetaan kaavamääräyksin niillä rakennuksen julkisivuilla jotka ovat lähellä pientalotonttien rajaa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Asemakaavamuutoksen lainmukaisuus, suunnitteluperiaatteet ja lähtökohdat alueelliselle suunnittelulle

Mielipiteen esittäjää huolettaa, onko kaavassa otettu huomioon voimassa olevan lain asettamat asemakaavan sisältövaatimukset. Kaavalla tulee vaalia jo rakennettua ympäristöä ja sen on luotava edellytykset turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavavalmistelun lähtökohdaksi tulee esittää alueen muutoksista kokonaiskuva ja kertoa missä vaiheessa aluekokonaisuuteen liittyvät kaavamuutokset ovat. Kaavamuutosta on perusteltu suunnitteluperiaatteilla, mitä ne yleensä ottaen ovat? Pakilantien varren maankäytön suunnitteluperiaatteiden mukaan ”Uudisrakentamisen tulee ilmentää alueen ajallista jatkuvuutta ja ympäristön ominaisuutta.” Pakilantiestä on kehittymässä kerrostalomuurin rajaama vilkkaan autoliikenteen väylä Paloheinään ja Kehälle.

Toisaalta taas koetaan, etteivät suunnitteluperiaatteet ohjaa tarpeeksi alueen kehittymistä. Pakilantien kaavoitus on tilkkutäkkimäistä. Nähdään että kaavoitusvalta on siirtynyt hankkeiden konsultteille. Viranomaisvaltaa käyttävällä kaavoittajalla on oltava vastuu kokonaiskuvasta ja yleisestä edusta.

Vastine:

Asemakaavan valmistelussa on otettu huomioon lain sille asettamat sisältövaatimukset. Asemakaavan muuttamisen tavoitteena ei ole lähtökohdallisesti olemassa olevan tilanteen säilyttäminen vaan Helsingin yleiskaavan esittämän rakentamisen mahdollistaminen.

Alueen kehittymisen suuntalinjoista on lautakunnan hyväksymät suunnitteluperiaatteet vuodelta 2014. Näissä periaatteissa on esitetty, miten Pakilantien ympäristöä on mahdollista kehittää yhteistyössä tonttien omistajien ja kaupungin kaavoituksen kanssa Länsi-Pakilan eläväksi keskuskaduksi, jonka varrella on ympäristöä tiiviimpää rakentamista, palveluita ja asumista. Suunnitteluperiaatteet ilmaisevat kaupungin tahotilan alueen muuttumiseksi mutta yksityiskohtaisempi viitteellisten hankesuunnitelmien ohjaus tehdään asemakaavamuutosvaiheessa. Pakilantien varren suunnitteluperiaatteiden yksi tärkeimmistä linjauksista on enintään nelikerroksisen kerrostalorakentamisen osoittaminen aivan Pakilantien varteen.

Kyseessä oleva asemakaavamuutos on kolmas Pakilantien varren kaavamuutoskokonaisuuksista, jotka on laadittu periaatteiden pohjalta. Koska Pakilantien varren tontit ovat yksityisomistuksessa, aloite asemakaavamuutoksen laatimisesta lähtee tontin omistajalta. Alueen kaavamuutoksiin ja niiden vaiheistukseen on mahdollista tutustua suunnitelmat kartalla palvelussa, osoitteessa kartta.hel.fi.

Kerrostalorakentamisen vastustaminen, suunniteltu tehokkuus, kerrostalorakentamisen vaikutus olemassa olevaan ympäristöön

Useassa mielipiteessä vastustettiin kerrostalorakentamista Pakilantien varteen. Nähtiin, ettei nelikerroksinen kerrostalorakentaminen sovi Pakilaan joka on pientaloaluetta. Parissa kommentissa pohdittiin, miksei rakennukset voi olla pienempiä ja matalampia, kolmikerroksinen rakentaminen voisi olla alueelle sopivampaa? Lisäksi vastustettiin tehokkuuden nostamista. Pohdittiin, miksei Pakilantien varren maankäytön suunnitteluperiaatteiden -linjauksen mukaan alueen tavoitteellista tontti-tehokkuutta $e = 0,60-1,0$ voisi jossain tapauksessa toteuttaa vaihteluvälillä pienimmällä tehokkuudella.

Suunniteltujen kerrostalojen vaikutukset ympäröivien pientalotonttien asuttavuuteen huolestuttivat: näkymät muuttuvat, valonsaanti vähenee, yksityisyys kärsii ja uudet rakennukset varjostavat naapuritontteja. Eräässä kommentissa oltiin huolissaan siitä, ettei kerrostalojen takana olevissa rakennuksissa muutoksen jälkeen ole mahdollista hyödyntää aurinkoenergiaa.

Parvekkeiden suuntaus pientalotonttien suuntaan askarrutti useampaa asukasta. Parvekkeet eivät saisi olla liian lähellä pientalotonttien rajaa ja ne olisi parempi suunnata joko pihan tai Pakilantien suuntaan.

Vastine:

Kaavaehdotuksen pohjana on Helsingin yleiskaava 2016, joka ohjaa Pakilantien varrelle tehokkaampaa rakentamista. Yleiskaavan mukaan vuoteen 2050 mennessä varaudutaan lisä- ja täydennysrakentamisella osoittamaan noin kolmannes yleiskaavavarannosta – asuntoja lähes 90 000 asukkaalle. Yleiskaavan korttelitehokkuustavoite Pakilantien varrelle on 0,4–1,2. Kaavamuutosta on lisäksi ohjannut kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät Pakilantien suunnitteluperiaatteet (11.11.2014). Tontin omistajien on mahdollista tutkia tontin kehittämistä suunnitteluperiaatteiden linjauksien mukaisesti tonttitehokkuudella $e = 0,60-1,0$.

Kaupunki muuttuu, kasvaa ja kehittyy jatkuvasti. Länsi-Pakilan kehittämisen yhtenä suuntana on Pakilantien varren tiiviimpi rakentaminen. Uudet enintään neljakerroksiset rakennukset Pakilantien varressa tulevat muuttamaan Pakilantien varren kaupunkikuvaa nykyistä kaupunkimaisemmaksi. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa olosuhteiden muutos asuinolosuhteiden osalta on väistämätöntä. Aurinkoenergian käytön edellytyksiä tulee arvioida tapauskohtaisesti olemassa olevilla tonteilla. On mahdollista, että edellytyksiä paneelien käytölle ei ole.

Uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen rakennusten sijoittelua, korkeutta sekä ulkoasua säätelevin kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Asemakaava-

muutoksessa määrätään, ettei uudisrakennuksien parvekkeita saa rakentaa niihin julkisivuihin, joka on suoraan pientalotonttien rajan läheisyydessä. Parvekkeet on näiltä julkisivuilta suunnattava Pakilantien puolelle tai uudisrakennuksen piha-alueelle.

Kaupunkikuva

Parissa mielipiteessä oltiin huolissaan kaavamuutoksen mahdollistamasta muuttuvasta kaupunkikuvasta. Kerrostalojen ja pientalojen korkeusero muodostuu niin merkittäväksi, että muutoksen myötä ympäristö tulee olemaan epäyhtenäinen. Lisäksi viitesuunnitelmassa esitetyt rakennukset ovat rumia ja epäyhtenäisiä.

Vastine:

Kaavaratkaisussa esitetyt rakennukset ovat korkeampia kuin voimassa olevassa asemakaavassa on mahdollistettu. Kerrosluku määräytyy tehokkuuden ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukaisesti eikä nykyinen voimassa oleva kaava ole tältä osin suunnittelun lähtökohtana. Pakilantien varren toimintojen, tehokkuuden ja kaupunkikuvan tavoitteet ovat Pakilan suunnitteluperiaatteiden ja Helsingin yleiskaavan 2016 mukaisia. Tehostuvassa kaupunkiympäristössä on väistämätöntä, että kaupunkikuva tulee muuttumaan. Hankkeiden vaikutus kaupunkikuvaan on merkittävä. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pakilantien varren kaupunkikuva muuttuu kaupunkimaisemmaksi ja asuntotyyppitarjonta monipuolistuu alueella. Muutokset tulevat tapahtumaan sitä mukaan, kun tontin omistajat hakevat asemakaavamuutoksia. Viitesuunnitelmat esittävät yhden ratkaisun asemakaavan toteutumiseksi. Viitesuunnitelmissa esitetyt ratkaisut on nähty pääosin mahdollisina ja lähtökohtana tarkemmalle rakennussuunnittelulle.

Liikenne, talvikunnossapito, pysäköintipaikat ja julkinen liikenne

Liikenteen lisääntyminen huolestuttaa. Täyttyvätkö kadunvarret pysäköidyistä autoista uuden rakentamisen myötä. Katujen talvikunnossapito on huonoa alueella. Alueen palveluiden ja elinvoimaisuuden kannalta tulee Pakilantielle, Elontielle tai muualle lähistöön rakentaa pysäköintipaikkoja. Huoli siitä että, osoitteessa Pakilantien 75 kokouksien järjestämisen kannalta muutoksessa poistuu yleisesti käytettäviä pysäköintipaikkoja katualueelta ja naapurin tontilta. Kun alueelle tulee lisää asukkaita, tuleeko lisää bussivuoroja?

Vastine:

Kaavaratkaisun mahdollistaman uuden rakentamisen arvioidaan synnyttävän henkilöautoliikennettä alueen katuverkkoon vain vähäisesti: Pakilantien liikennemäärän arvioidaan lisääntyvän noin 50 ajoneuvolla vuorokaudessa. Talvikunnossapidosta vastaa kaupunki ja Helsingin kadut aurataan hoitoluokkien mukaan. Asemakaavamuutoksen ei nähdä aiheuttavan muutoksia alueen hoitoluokkiin. Uudisrakennusten asukkaiden autopaikat ja liiketiloille varatut pysäköintipaikat tulee sijoittaa

tonteille, eivätkä ne siten kuormita kadunvarsipysäköintiä. Tonteille rakennettava autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään laskentaohjeeseen. Lähtökohtaisesti jokaisen tontin on järjestettävä toimintaansa liittyvät pysäköintipaikat omalla tontillaan ja omalla kustannuksellaan. Pakilantie tullaan uudistamaan nykyisten liikennesuunnittelun periaatteiden mukaisesti lähivuosina. Pakilantie on katuhierarkiassa alueellinen kokoojakatu, eikä kadunvarsipysäköinti ole tarkoituksenmukaista kokoojakadun varressa. Pakilantiellä ruuhka-aikana bussien vuoroväli on noin 10 minuuttia ja vastaa näin ollen hyvää ja toimivaa joukkoliikenteen palvelutasoa. Helsingin seudun liikenne (HSL) vastaa alueen liikenteen riittävästä kapasiteetista.

Liiketilojen tarpeellisuus

Joidenkin mielipiteiden mukaan liiketiloille ei ole tarvetta Pakilantien varressa. Aluetta palvelee mm. Kaaren kauppakeskus.

Vastine:

Asemakaavassa ei varsinaisesti määritellä millaisia palveluja alueelle tulee. Asemakaavamuutos mahdollistaa muutkin palvelut kuin vain kaupalliset palvelut. Asemakaavassa edellytetään liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman työtilan sijoittuminen uusien rakennusten kivijalkaan. Tilat soveltuvat joustavasti erilaisia yrityksiä ja liikkeitä varten. Asemakaavamuutoksessa liike- ja toimistotilan määrä vähenee suhteessa toteutuneeseen tilanteeseen, koska asemakaavamuutoksessa toimistorakennuksia korvautuu asuinrakennuksilla. Uusiin asuin-kerrostaloihin tulee osoittaa kerrosalasta vähintään 10% liiketiloja. Alueen asukasmääriin ja etäisyyksiin suhteutettuna alueen kaupallisten palveluiden tarjontaa on mahdollista lisätä koko Pakilantien varrella. Lähipalvelut ovat asukkaiden saavutettavissa kävellen ja polkupyörällä. Parempi saavutettavuus voi kannustaa käyttämään ympäristöä kuormittamattomia kulkumuotoja.

Luontoarvot

Mielipiteessä nähdään, että korttelialueilla oleva täydennysrakentaminen tuhoaa alueen luontoarvot ja monimuotoisen eläinkunnan.

Vastine:

Olemassa olevien ja nyt muutettavien korttelialueiden käyttötarkoitus on mahdollistaa rakentamista. Kaavamuutosalueella ei ole puisto- tai virkistysalueita, eikä luontotietojärjestelmän mukaan kaavamuutosalueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Kaavamuutoksen taloudelliset vaikutukset

Joissakin mielipiteissä nähtiin, että tulevien kerrostalotonttien omistajien tuotto-odotuksia pitäisi ohjata koko alueen yhtenäisyyden kannalta

kestävään suuntaan ja lisäksi ratkaisuissa tulisi huomioida, että naapuritonttien arvo säilyy. Koettiin epätasapuolisena, että vain jotkut alueella pystyvät hyötymään taloudellisesti Pakilantien varren kehittämisestä. Pelättiin, että kaavamuutoksen myötä olemassa olevien kiinteistöjen arvo laskee.

Vastine:

Helsingin yleiskaavan 2016 ja Pakilantien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti vain osalle alueesta osoitetaan tehostamisen mahdollistamista. On väistämätöntä, että alueelle muodostuu tontteja, joille saa rakentaa eri tehokkuuksilla. Tontin omistajien on mahdollista yllä esitettyjen tavoitteiden pohjalta kehittää kiinteistöään. Muutoksen nähdään nostavan alueen arvoa.

Viitesuunnitelmien informatiivisuus

Eräässä mielipiteessä kritisoitiin sitä, että viitesuunnitelmatieto on puutteellista, ja niistä puuttuvat asialliset havainnekuvat sekä teksti- ja numerotietoiset yhteenvetotiedot hankkeesta. Suunnitteluperiaatteissa linjatut liike- ja toimistotilojen ja asumisen yhteensovittaminen, kadun varren julkisluonteisen tilan järjestäminen ei ilmene viitesuunnitelmista. Myöskään suunnittelumateriaalista ei käy ilmi, miten valo-olosuhteet muuttuvat tai millaisia näkymiä uusista rakennuksista on yksityispihoille.

Vastine:

Nimensäkin mukaisesti asemakaavan valmisteluvaiheessa kaavamuutoksen hakijalta edellytetään viitteellinen ratkaisu tontin käytöstä. Viitesuunnitelmat esittävät vain yhden ratkaisun, joka on mahdollista toteuttaa asemakaavamuutoksen mukaan. Asemakaavamuutoksen asiakirjojen liitteenä ei ole tarkoituksen mukaista eritellä hanketta yksityiskohtaisesti, koska hanke saattaa muuttua rakennuslupavaiheessa. Toteutettava rakentamisen määrä ja liiketilojen osuus määräytyvät asemakaavasta ei viitesuunnitelmasta.

Toteutussuunnittelu

Eräässä mielipiteessä nostettiin esiin kaavamuutostonttien ja ympäröivien tonttien yhteisten hulevesijärjestelmien huomioiminen ja järjestelmien toimivuuden takaaminen rakentamisaikana. Lisäksi olemassa olevien rajojen rakentaminen ja korkeuserot tulee huomioida.

Vastine:

Hulevesijärjestelyt ja tonttien rajojen korkeuserot ratkaistaan yksityiskohtaisemmin jatkosuunnittelussa. Johtokuja on merkitty kaavakarttaan ja tonttikohtaisten liittymien Hsy:n viemärilinjoihin tulee olla ratkaistavissa.

Rakennusaikainen häiriö

Rakentamisaikainen häiriö ja varsinkin melu huolettavat lähistön asukkaita. Useammassa kommentissa pelätään työmaan levittäytyvän naapureiden piha-alueille ja estävän mm. pihoilla tapahtuvan pienviljelyn. Lisäksi huolta aiheuttaa se, mitä tapahtuu tonttien rajoilla sijaitsevalle kasvillisuudelle ja rakenteille mm. aidoille.

Vastine:

Rakentamisesta tulee väistämättä aiheutumaan mm. meluhäiriötä naapurustoon. Rakentaminen kuitenkin kestää vain rajallisen ajan. Rakentamisen tulee rajoittua kyseessä olevan tontin puolelle myös työmaajärjestelyiden osalta, ja jos kyse on yhteisten rajarakenteiden ja kasvillisuuden säilymisestä tai korvaamisesta, tulee asia sopia rajanaapureiden kesken. Rakennustoimenpiteet ovat rakennusluvanvaraisia ja ne tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheessa.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 19.6.2019

Kaavamuutosten laadinnasta vastaava arkkitehti ja liikennesuunnittelija olivat tavattavissa Paloheinän kirjastossa keskiviikkona 19.6.2019 klo 17:30–19.00. Kaavapäivystyksessä oli tutustuttavissa myös toisen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja siihen liittyvä valmisteluaineisto. Aineistosta sai esittää kysymyksiä ja kommentteja. Paikalle saapui noin 30 henkilöä. Kaavamuutoksesta esitettiin mm. seuraavia näkökantoja: kerrostalorakentaminen vierasta alueelle, yksityisyys kärsii ja kerrostalot varjostavat. Yleiskaavaa ja suunnitteluperiaatteita pidettiin vääränä lähtökohtana alueen kehittämiseksi. Asemakaavamuutosten mahdollistama tonttien kehittäminen myös kiinnosti. Katutason liiketilat koettiin tervetulleina monipuolistamaan nykyisiä Pakilan palveluita, mutta toisaalta nähtiin, ettei näihin liike- ja toimistotiloihin riitä yrittäjiä ja tilat jäävät tyhjilleen. Osa asukkaista koki kerrostaloasunnot tervetulleina, koska alueelta puuttuvat pienemmät hissitalon asunnot. Koettiin, että muutos lisää liikennettä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.8.– 1.9.2020

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pääosin samoihin aiheisiin, joita asemakaavamuutosalueen lähiasukkaat toivat esiin jo mielipiteissään. Muistutuksissa kyseenalaistettiin muutoksen lainmukaisuus ja suhde kaupungin rakennusjärjestykseen. Asemakaavan mahdollistamaa laskennallista tehokkuuslukua $e = 1,0$ ja nelikerroksista rakentamista vastustettiin. Vaadittiin muuttamaan kaavaehdotusta vähemmän tehokkaaksi ja kerrosluvultaan alemmaksi. Kritisoitiin sitä, että asemakaavamuutos hyödyntää taloudellisesti muutoskohteita mutta toteutuessaan laskee lähitonttien ja -asuntojen arvoa. Muutos koettiin kaupunkilaisten tasa-arvoisen kohtelun vastaisena. Kaavamuutoksen vaikutuksia naapurustoon pidettiin kohtuuttomina. Asemakaavan mahdollistavien rakennusten parvekkeiden suuntaamisesta oltiin edelleen huolissaan ja niihin liittyvän asemakaavamääräyksen ja havainnekuvan ristiriitaa kritisoitiin. Lisäksi koettiin, ettei osallistumis- ja arviointivaiheessa jätettyihin mielipiteisiin oltu vastattu kaikilta osin. Lintujen elinoloista oltiin huolissaan, kun uusiin toteutettaviin rakennuksiin on tulossa heijastavia ikkunoita ja mahdollisesti lasitettuja parvekkeita. Joukkoliikenteen riittävydestä oltiin huolissaan.

Vastineet aihepiireittäin

Asemakaavamuutoksen lainmukaisuus ja asemakaavamuutoksen suhde rakennusjärjestyksen ohjaavuuteen.

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017), eikä kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Hyväksyty, voimassa oleva yleiskaava ja nyt valmistettava asemakaavan muutos on laadittu niille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettujen sisältövaatimusten mukaisesti. Nyt laadittu asemakaavamuutosehdotus on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen. Asemakaavamuutoksen vuorovaikutus ja kuuleminen on suoritettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen ja rakennusjärjestyksen välillä ei ole ristiriitaa. Asemakaava ohittaa rakennusjärjestyksen eli rakennusjärjestystä sovelletaan siltä osin, kuin asemakaava ei määrää asiasta. Asemakaavassa ei ole nähty tarkoituksen mukaiseksi määrittää tontin korkeusasemaa. Tarkemmassa rakennuslupavaiheessa rakennusjärjestys tulee huomioiduksi, kun rakennussuunnitelmassa määritellään tontin korkeusasema suhteessa ympäröivien katualueiden korkeusasemiin.

Kerrostalorakentamisen vastustaminen ja täydennysrakentamisen osoittaminen jonnekin muualle. Vaatimus asemakaavamuutosehdotuksen muuttamiseksi.

Aiheesta on annettu vastine jo osallistumis- ja arviontisuunnitelma vaiheen vastineessa. Asemakaavamuutoksen lähtökohta on Helsingin yleiskaava (2016). Lisäksi kaupungin tahtotilaa alueen kehittymisestä linjataan lautakunnan hyväksymissä Pakilantien varren suunnitteluperiaatteissa. Täydennysrakentamista tutkitaan laajasti koko kaupungin alueella, ja Pakilantien varren muillekin tonteille on suunnitteilla tehokkuuden nostamista. Kaavamuutosehdotusta ei ole tarkoituksen mukaista muuttaa vaatimuksien johdosta.

Mielipiteisiin vastaaminen vuorovaikutusraportissa

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät kommentointia saaneista aihealueista. Muistutuksessa ei valitettavasti nosteta esille asiaa tarkemmin, johon muistuttaja olisi halunnut nimenomaisen vastineen. Tarkasteltaessa ko. mielipidettä, voidaan todeta, että mielipiteen aihealueisiin on vastattu varsin kattavasti. Muistutusvaiheessa annetaan vastineet mielipiteestä esille tuotuihin selvitystarpeisiin ja kaavamuutosalueella sijaitseviin jätevesiviemäröinteihin.

Selvitystarpeet

Asemakaavamuutoksen mahdollistavien uusien rakennusten ikkunoista avautuvia näkymiä on mahdoton selvittää, koska ikkunoiden ja parvekkeiden tarkkaa sijaintia ei ole tarkoituksen mukaista määritellä tässä vaiheessa. Rakennuslupa –palvelu ottaa kantaa julkisivuihin rakennuslupavaiheessa.

Kaavaselostusta on täydennetty varjostavuusselvityksellä. Varjostavuusselvityksen mukaan asemakaavamuutoksen naapuritonteille ei aiheudu kaavan tavoitteisiin suhteutettuna kohtuutonta haittaa. Asemakaavaehdotusta ei ole tarkoituksen mukaista muuttaa.

Uudisrakentamisen mahdollistavan rakennusalan ja osoitteessa Elontie 69 a ja b olemassa olevien rakennusten välinen välimatka on noin 18 metriä. Välimatkan arvioidaan olevan suurempi kuin suunnitellun uudisrakennuksen korkeus tulisi olemaan. Välimatkan nähdään mahdollistavan riittävien pitkien näkymien säilymisen ko. olemassa olevista rakennuksista.

Jätevesiviemäröinti

Asemakaavamuutos huomioi olemassa olevat johtokujat.

Asemakaavamääräyksien ja havainnekuvan ristiriita, viitesuunnitelmissa esitetyt parvekkeet

Nähtävillä olleen kaavaselostuksen liitteenä olleessa havainnekuvassa oli virhe. Havainnekuvaan piirretyt parvekemerkinnot on poistettu muistutuksessa mainituilta osin ja korjattu kuva korvaa nähtävillä olleen havainnekuvan. Viitteellisissä suunnitelmissa on esitetty parvekkeita myös rakennuksien lyhyille sivuille. Asemakaavamääräyksellä tämä on kuitenkin estetty. Viitesuunnitelmien päivittämistä ei nähdä tarkoituksen mukaiseksi, koska rakennuslupavaiheessa rakennussuunnitelmat tarkentuvat joka tapauksessa. Rakennuslupavaiheen rakennussuunnitelmien lähtökohta on nyt valmisteilla oleva asemakaavamuutos.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset aiheuttavat kohtuutonta ja peruuttamatonta haittaa asumiselle, asunto-omaisuudelle, kaupunkilaisten tasaa-arvoiselle kohtelulle ja alueen milijöön yhtenäisyydelle.

Asemakaavaselostuksessa on arvioitu asemakaavan vaikutuksia vähintään sillä laajuudella, mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty. Asemakaavamuutoksen mahdollistavan rakentamisen ei nähdä aiheuttavan lähialueelle kohtuutonta haittaa suhteessa kaavan tavoitteisiin ja lähtökohtiin.

Kaavoitusmenettely, jossa aiemmin lohkottujen tonttien on vaikeaa tai jopa mahdotonta saavuttaa etua suunnitteluperiaatteiden mahdollistamasta tehokkuuden nostosta.

Suunnitteluperiaatteet ilmaisevat kaupungin tahtotilan alueen kehittymisestä. Suunnitteluperiaatteinen alueellinen tehostaminen koskee myös nyt olevan kaavamuutoksen lähitontteja. Suunnitteluperiaatteiden mahdollistamien asemakaavamuutosten nähdään nostavan alueen arvoa. Olemassa olevia tontteja on mahdollista yhdistää asemakaavamuutoksen yhteydessä tai lohkoa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti jatkossakin.

Pakilantien varren toteutuneessa kerrostalossa on myymättä asuintiloja

Asemakaavamuutos ei ota kantaa ympäristön asuntojen tämän hetkiseen markkinatilanteeseen. Asemakaavamuutoksen lähtökohtina ovat strategiset maankäyttösuunnitelmat, jotka on laadittu pitkällä aikaperspektiivillä.

Lintujen elinolosuhteiden huomioiminen

Luontotietojärjestelmän mukaan alueella ei ole erityisiä huomioitavia luontoarvoja. Voimassa oleva asemakaava on mahdollistanut rakennusten rakentamisen tontille jo ennen kaavamuutosta. Kaavamuutoksessa ei määritellä ikkunoiden kokoa eikä sijaintia. Rakennusvalvonta – palvelut ottavat kantaa julkisivuihin rakennuslupavaiheessa.

Joukkoliikenteen riittävyys

Aiheeseen on vastattu osallistumis- ja arviointivaiheen vastineessa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltolinjojen huomioimiseen kaavamuutoksen valmistelussa sekä lisäksi siihen, että kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Maankäytön tiivistämistä pidettiin kannatettavana vanhoilla asuinalueilla, joilla on jo olemassa palvelut. Pakilantie on suunnittelualueen keskeinen joukkoliikenneväylä, jolla on jo valmiiksi hyvät joukkoliikenneyhteydet kantakaupungin suunnan lisäksi myös poikittaisliikenteessä. Suunnittelualueen ympäristössä on myös olemassa olevat kävely- ja pyöräily-yhteydet lähialueelle sekä kantakaupungin suuntaan ja Kehä I:n suuntaisesti. Ajoneuvoliittymien sijoittuminen sivukaduille on tärkeää kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden sekä Pakilantien joukkoliikenteen sujuvuuden varmistamiseksi.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Vastineet lausuntoihin

Vesihuoltolinjat ja johtokuja-alueen asemakaavamääräyksen tarkentaminen

Johtokujat on merkattu asemakaavakarttaan yleismerkintää käyttäen. Asemakaavassa esitetyn johtokujan yleismerkinnän tarkentamista asemakaavamääräyksellä ei nähdä tarkoituksen mukaiseksi. Selostuksessa mainitaan, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Vesihuoltolinjojen esiin kaivaminen tulee olla myöhemmin mahdollista, jotta niitä pystytään ylläpitämään ja kunnossapitämään asianmukaisesti.

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö

KAAVAPÄIVYSTYS 19.6.2019 PALOHEINÄN KIRJASTOLLA
HANKKEET:

- 0741_28, HEL 2018-013370, Länsi-Pakila, Pakilantie 54,71,76,77 ja 78
- 0574_2, HEL 2018-010351, Tuomarinkylä, Torpparinmäki, Ylätuvantien ympäristö

Yhteenveto kaavapäivystyksestä

Kaavamuutosten laadinnasta vastaava arkkitehti ja liikennesuunnittelija olivat tavattavissa Paloheinän kirjastossa keskiviikkona 19.6.2019 klo 17:30–19.00. Kaavapäivystyksen yhteydessä oli nähtävillä kaavamuutoksiin liittyvää valmisteluaineistoa. Aineistosta sai esittää kysymyksiä ja kommentteja. Paikalle saapui noin 30 henkilöä.

Aineistosta esitettiin mm. seuraavia näkemyksiä ja kommentteja:

- Länsi-Pakila, Pakilantie 54,71,76,77 ja 78:
 - Osa asukkaista koki kerrostalorakentamisen vieraaksi alueella. He kokivat, että heidän tonttiensa yksityisyys häiriintyy, kun rakennukset sijoittuvat lähelle rajaa tai jos kerrostalojen parvekkeet avautuvat heidän tonttiensa suuntaan.
 - Osa koki Pakilantien suunnitteluperiaatteiden ja yleiskaavan mahdollistaman Pakilantien varren tehostamisen vääränä. Osa asukkaista näki, että Pakila on pientaloaluetta, eikä sinne saisi rakentaa kerrostaloja.
 - Pohdittiin kerrostalojen varjostavuutta viereisillä tonteilla.
 - Osa kaavamuutosalueen rajanaapureista kiinnostui oman kiinteistönsä kehittämisestä Pakilan Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.
 - Koettiin suunniteltavien kerrostalorakennuksien katutasen liiketilat tervetulleina monipuolistamaan nykyisiä Pakilan palveluita, toisaalta nähtiin, ettei näihin liike- ja toimistotiloihin riitä yrittäjiä ja tilat jäävät tyhjilleen.
 - Osa asukkaista koki kerrostaloasunnot tervetulleina, koska alueelta puuttuvat pienemmät hissitalon asunnot. Todettiin, että kerrostaloratkaisujen myötä alueen vanhusten ei tarvitse muuttaa alueelta pois.
 - Keskusteltiin Pakilan pientaloalueen täydennysperiaatetyöstä, joka käynnistyy 2019 syksyllä. Osan asukkaiden mielestä tontteja voisi tehostaa. Osa asukkaista toisaalta koki, että tehostaminen muuttamaan aluetta ja lisäävän liikennettä, eikä siksi ole tervetullutta.
 - Liikenteen lisääntyminen asemakaavan mahdollistaman tehokkaan rakentamisen myötä arvelutti.
 - Ylätuvantien ympäristö:
-

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö

- Päivittäistavarakaupan laajennus ja autopaikkojen järjestelyt herättivät osassa asukkaista vastustusta. He näkivät, että alueelle riittää yksi päivittäistavarakauppa ja tontin voi jopa muuttaa kokonaan asumiseen. Epäiltiin laajennuksen parantavan kaupan valikoimia. Ehdotettiin että laajennuksen pitäisi myös parantavan muita alueellisia palveluita. Alueelle mm. toivottiin apteekkia.
 - päivittäistavarakaupan ympäristö koettiin nykyisellään epäsiistinä, koska olemassa oleva kierrätyspiste levitti roskaa ympäristöön. Ehdotettiin mm, että kierrätyspiste toteutettaisiin syväkeräysastioin. Pohdittiin kierrätyspisteen laajuutta, koska jätteiden jaottelu siirtyy osittain tulevaisuudessa kiinteistöjen hoidettavaksi. Nähtiin kuitenkin alueellinen tarve kierrätyspalveluille.
 - Ylätuvantien ja Sihteerinpolun kahta täydentävää pientaloa kritisoitiin siitä, että ne tulevat liian lähelle olemassa olevaa pientaloaluetta. Uudet rakennukset myös poikkeavat olemassa olevasta suojejun piirissä olevasta aluekokonaisuudesta. Ihmeteltiin, miten on mahdollista rakentaa uusia tontteja Sihteerinpolun alla sijaitsevan nykyisen kaukolämpöputken päälle
 - Aasukkaat ilmoittivat, että suojeltujen rakennuksien hulevesijärjestelyt avo-ojina on olleet vaatimuksena kaupungin puolelta. Tästä seurasi pohdita, siitä miten täydennysrakentamisen hulevedet voidaan esittää putkitettaviksi.
 - Vaikka viitesuunnitelmissa esitetään vain viiden uuden pientalon täydennysrakentamista, jotkut asukkaista kokivat täydentämisen turhana.
 - ehdotettiin että Ylätuvantien ja Sihteerinpolun välistä aluetta kehitetään puistona, jota se on voimassa olevassa asemakaavassa.
 - Osa asukkaista piti Ylätuvanpolun Ylätuvantien välistä täydennysrakentamista mahdollisena. Koettiin että hoidetut tontit olisivat alueen nykyistä yleisilmettä siistimpiä.
 - Suunnittelualueen koillisosassa olevan puistokaistaleen liittäminen tontteihin herätti kiinnostusta. Puistokaistaleen rajanaapurit tullaan kutsumaan keskustelutilaisuuteen jossa esitetään kaupungin puolesta reunaehdot ja vaikutukset puistoalueen liittämisestä tontteihin. Kaupungin tavoitteena on saada liitetyksi tontteihin koko puistokaistale, ei vai osaa siitä.
 - jalankulkijoiden liikenneturvallisuutta ei saa heikentää Ylätuvantiellä
 - Sihteerinpolun jalankulku- ja pyörätieyhteyttä pidettiin tärkeänä lasten liikenneturvallisuuden kannalta
 - kahden tontin välistä johdettavaa yhteyttä Sihteerinpolku 4:n tontille pidettiin mahdottomana talviaurauksen kannalta ja koska se ei mahdollistaisi jätehuollon järjestämistä
 - Ylätuvantien ja Sihteerintien päästä Pykälätielle johtavalle puistokaistaleelle ei haluta kulkuyhteyttä.
 - pysäköintipaikkojen puutetta valiteltiin, eikä paikkoja pitäisi vähentää
-

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö

- päiväkodin (leikkipuiston?) saattoliikenteen pysäköintipaikkoja tarvitaan
- Ylätuvanpolulle ei haluta autoliikennettä.

Muistiin kirjasi Roberts 26.6.2019
