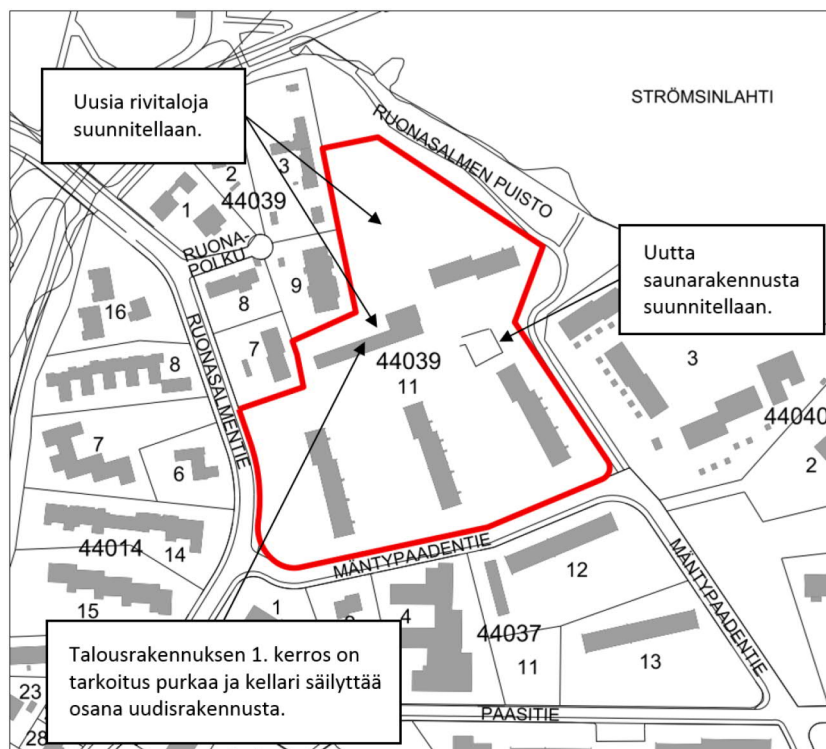


VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Ruonasalmentie 17 asemakaavan muutos (nro 12471)



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.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 5.–30.6.2017
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuu-lutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
 - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta kesäkuussa 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
5.–30.6.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maankäyttöneuvotteluihin, lämmön- toimitukseen, jätevesiviemärin johtosiirtoon, maaperätietoihin, tulvaris- kialueisiin, luontotietoihin ja leikkipaikan isoihin puihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kannanotoissa mainitut asiat on selvitetty ja otettu huomioon kaa- vaehdotuksessa, johtokuja on esitetty kaavakartassa ja rakentamiskor- keudesta korkeustason +3,44 alapuolelle on määrätty kaavassa.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai- neistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunkiympäristön toimiala, tonttiyksikkö
- Kaupunkiympäristön toimiala, ympäristöpalvelut
- pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Helen Oy:n mainitsemat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Purettavan olemassa olevan huoltorakennuksen tilalle rakennettava uusi rakennus tulee suunnitella niin, että lämmöntoimitus voi jatkua ton- tilla oleville rakennuksille sekä viereiselle tontille nro 7. Kaava sisältää aiheesta kaavamääräyksen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n mainitsemat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Johtosiirto tulee suunni- tella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteis- työssä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä HSY:llä. Kaava- karttaan on merkitty 6 metriä leveä aluevaraus johtokujan johtosiirtoa varten.

Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalvelujen kannanotossa esi- tetyt asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Kaavassa on an- nettu määräys olemassa olevien puiden säilyttämisestä ja rakentamis- korkeudesta korkeustason +3,44 alapuolelle. Maaperätietojen perus- teella alueella ei ole pilaantunutta maata, eikä talousrakennuksessa ole harjoitettu toimintaa, mistä maaperään olisi päässyt sinne kuulumatto- mia aineita.

Kaavassa on määrätty, että puustoa tulee säilyttää mahdollisimman suuressa määrin.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkirakenteen tiivistymiseen, rakennusoi-keuteen, rakennusalaan, rakennusten massaan ja korkeuteen sekä si-joittumiseen tontilla, parkkipaikkoihin, meluhaittoihin ja viihtyvyyteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä soveltuvilta osin. Kaa-
vassa on määrätty rakennusten enimmäiskorkeudeksi yhdeksän met-riä. Autokatoksista ja pysäköintipaikkojen sijoittelusta on annettu kaa-
vassa tarkentavia määräyksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Osallisten kuuleminen

Mielipiteessä todettiin, ettei tieto kaavamuutoksesta ole saavuttanut kaikkia rajanaapureita.

Vastine

Naapuritontteja on tiedotettu asemakaavaprosessin vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta asemakaavaosaston kirjeellä, joka on lähetetty asianosaisille 19.5.2017. Kirjeet on lähetetty 10.5.2017 voimassa olleisiin osoitteisiin. Asunto-osakeyhtiöiden koh-
dalla yhteystiedot on tarkistettu Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitä-
mästä kaupparekisteristä. Asemakaavanmuutosprosessia edeltäneestä poikkeamishakemuksesta on yhtä lailla tiedotettu kuulemisen yhtey-
dessä naapureita ja muita osallisia.

Tonttitehokkuuden kasvu ja rakennusten koko

Tonttitehokkuuden kasvua pidetään negatiivisena ja epätoivottavana suuntana, mittakaavaltaan liian massiivisena muutoksena. Suunniteltu-
jen talojen suuri massa ja läheisyys naapuritonttien asuinrakennuksiin sekä puistoon huolestuttavat. Uudisrakennusten korkeus aiheutti huolta, enimmäiskorkeuden ei tulisi ylittää voimassa olevassa asema-
kaavassa sallittua enimmäiskorkeutta. Molemmat rakennukset, A ja B, aiheuttaisivat naapureiden alueelle merkittäviä varjostusvaikutuksia, katkaisisivat merinäköalan ja alentaisivat kiinteistön arvoa yhdenvertai-
suutta loukkaavalla ja merkityksellisellä tavalla. Nykyisen huoltoraken-
nuksen tilalle rakennettava asuinrakennus, A, olisi moninkertainen ny-
kyiseen rakennukseen nähden. Kulku B-taloon rajautuisi häiritsevällä tavalla välittömästi naapuritonttiin. Mikäli rakennuksia lyhennettäisiin, uudisrakennukset eivät tulisi häiritsevällä tavalla välittömästi samalle

linjalle minkään länsinaapurin asuinrakennuksen kanssa. Asumisyksiköjä ehdotetaan pienennettäväksi.

Vastine

Tonttitehokkuuden kasvu

Koillisessa Tammisalossa Ruonasalmentien alueella, kuten koko saarella, kaupunkikuva on luonteeltaan ajallisesti kerroksellisesti toteutunut ja pientalovaltaista, eikä muulla tavalla määriteltäviä laajoja, yhtenäisiä kaupunkikuvallisia kokonaisuuksia ole muodostunut. Osa rakentamisesta sijoittuu luonnonläheisen puistoympäristön tuntumaan. Alueella rakennusten kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Suunnittelualueen naapureina on vallitsevaa ($e=0.20\dots e=0.25$) suurempia tehokkuuksia seuraavissa katuosoitteissa: Mäntypaadentie 32 ($e=0.40$), Mäntypaadentie 28 ($e=0.77$) ja Ruonapolku 4 ($e=0.26$). Siten kaupunkikuvan muutokset kyseisellä tontilla eivät ole merkittäviä tai poikkeuksellisia. Tontin täydennysrakentaminen luo edellytykset hyvälle kaupunkija ympäristökuvalle, jonka myös kaupunkikuvaneuvottelukunta on poikkeamishakemuksen yhteydessä vähäisin varauksin todennut. Tammisalons asemakaavan muutosperiaatteissa on todettu saarella olevan suuri määrä vajaasti rakennettuja kiinteistöjä, minkä kaltaisena tapauskohtaisesti arvioituna nykyistä tonttia voi pitää. Lisärakentaminen on Helsingissä tarpeen. Se näkyy kaupungin maankäytön toteutusohjelmassa, jossa todetaan täydennysrakentamisen lisäävän asuinalueiden elinvoimaisuutta ja edistävän kestävästä kaupunkikehitystä. Kaupungissa asuntorakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisena.

Näkymät

Vajaakäyttöisen yksityisen tontin pohjoisosan rakentaminen on yleisen kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaista ja sopivaa. Uudet rakennukset muuttavat näkymiä naapuritonttien rakennuksista ja piha-alueilta jonkin verran, mutta pysäköintiä ja piha-alueen käsittelyä koskevin kaavamääräyksin on pyritty lieventämään muutosta. Näkymien muuttaminen ei ole merkittävä haitta yleisen kokonaisuuden lopputuloksen kannalta, koska Helsingin lähes kaikilla alueilla tai niiden osilla muutoksia voidaan ja tulee tarkastella. Se tavoite on myös Helsingin yleiskaavassa 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Kaupungin kehittymiselle ja muutoksille on tarvetta, joten nykyisten toimintojen ja näkymien säilyminen rajattomasti ei ole todennäköistä. Uusien asuntojen lisäyksen tarve kohdistuu jokaiseen kaupunginosaan, mikä on toteutuessaan tasapuolista.

Rakennusten korkeus

Nykyisestä huoltorakennuksesta säilytetään vain kellari, jossa on väestönsuoja. Sen päälle rakennetaan 2-kerroksinen talo A. Talo A:n korkein osa suuntautuu poispäin tontin rajanaapureista. Kaavassa on määrätty rakennusten enimmäiskorkeudeksi yhdeksän metriä.

Varjostusvaikutukset

Rakentamisen varjostusvaikutusta arvioidaan 45 asteen valokulmalla, joka tarkoittaa riippumatta ilmansuunnasta, että rakennuksen korkeus ei saa ylittää sen etäisyyttä naapuritontin rakennuksen asuinhuoneen ikkuna-aukosta. Ehdotettu talo B on 2-kerroksisena lähimmillään naapuritontin rakennuksia noin 22 metrin päässä ja 1-kerroksisena noin 14,5 metrin päässä. Talo B:n 2-kerroksisen osan korkeus ei siinä ylitä 8 metriä, eikä 1-kerroksisen osan korkeus ylitä 5 metriä ja molemmat korkeusluvut ovat huomattavasti pienempiä kuin edellä mainitut etäisyydet naapurirakennuksista. Ehdotettu talo A on 2-kerroksisena lähimmillään naapuritontin rakennusta noin 11 metrin päässä. Talo A:n korkeus ei 2-kerroksisena ylitä 8 metriä, joka ei ole suurempi kuin edellä mainittu etäisyys naapurirakennuksesta. Siten ehdotettu rakentaminen ei varjosta merkittävästi naapuritonttien rakennuksia.

Kiinteistön arvo

Kiinteistön arvon muodostumiseen vaikuttavat näköalan lisäksi monet asiat. Tammisalon merellinen luonne, sen arvot ja niiden merkitykset ovat kaupunkisuunnittelussa tiedossa. Naapurustossa rakennusten määrää merkittävämpi tekijä viihtyisyydessä ja arvon muodostuksessa voi olla asukalisäyksen aiheuttama tarve nostaa alueen palvelutasoa, joka johtaa parhaassa tapauksessa palveluiden lisäämiseen ja kehittämiseen. Asukasmäärän lisäystä voi seurata myönteistä monipuolista aktiivisuutta. Kaupungin strategiaan kuuluukin edistää täydennysrakentamisella kestävästä kaupunkikehitystä, pitäen tavoitteena olemassa olevien alueiden elinvoimaisuuden ja viihtyisyyden ylläpito ja kehittyminen. Näin kaupunginosat muodostuvat houkutteleviksi ja toiminnallisesti eheiksi. Lisärakentaminen voi siis luoda edellytyksiä myönteiselle kehitykselle, kasvulle ja edullisille muutoksille, millä puolestaan voi luoda edellytyksiä kiinteistöjen ja asuntojen arvon nousulle.

Vaikutuksista puiston käytölle

Suunnittelualue rajautuu puistoon. Puiston kulkureitti on lähimmillään noin 10,5 metrin etäisyydellä rakennusalan rajasta. Puistosta tarkasteltuna uudet rakennukset sopeutuvat maastoon, sillä uudet rakennukset ovat kooltaan ja kerrosluvultaan vastaavia olemassa olevien rakennuksien kanssa. Voimassa olevassa kaavassa ei ole annettu vähimmäisetäisyyttä AKR-korttelialueen rakennukselle puistoalueen ja tontin välisestä rajasta, vaikka viereisellä AO-korttelialueella määräys on 5 metriä. Puiston käytölle ei muodostu esteitä, eikä puiston merkitys muutu täydennysrakentamisen myötä.

Autopaikkojen sijoittelu ja ajoneuvomelu

Mielipiteissä ilmaistiin huoli autopaikkojen sijoittamisesta, keskittämisestä sisäänajoreitin varteen ja pohjoisemmaksi sijoittuvan uudisrakennuksen ajoväylästä, mikä toisi asumisviihtyvyyttä huomattavasti heikentäviä meluhaittoja. B-rakennuksen ajoväylän salliminen rakennuksen

länsipuolelle koetaan tuovan naapureille huomattavia asumisviihtyvyyttä heikentäviä meluhaittoja. Samalla ehdotetaan sisäänkäyntien sijoittamista sisäpihan puolelle. Tontilla olevien autopaikkojen määrä ei saisi ylittää 1,25 autopaikkaa asuntoa kohden.

Vastine

Liikenteen lisääntyminen on siinä määrin vähäistä, että sillä ei ole merkittäviä meluvaikutuksia, jotka edellyttäisi erityisiä melunsuojusrakenteita. Autopaikkoja on periaatteessa mahdollista sijoittaa asuntojen sisäänkäyntien tuntumaan tai koota ne isompiin ryhmiin tontin osalle, kuten tontin pohjoisosassa on tällä hetkellä, ja naapuritontilta tarkasteltuna merinäköalan kohdalla. Kaupunkisuunnittelu on tyypillisesti tuottanut pientaloalueilla hyviä ratkaisuja jäsenettäessä paikoitus pienempiin ryhmiin tai sijoitettaessa yksittäisiä autopaikkoja asuinrakennusten osien suojaan, jolloin erillisiä autosuojarakennuksia ei ole ollut tarve rakentaa lähinäkyymiin tai hyvälle ulko-oleskelupaikoille. Viitekuvassa uudisrakennusten autopaikat ovatkin nykyisestä ratkaisusta tontilla poiketen sijoitettu rakennusten osien suojaan. Se on kaikkien näkymien ja moottorien äänien yhteisvaikutusten kannalta parempi ratkaisu kuin nykyinen laaja paikoituskenttä, joka on suurempi myös pysäköintipaikamäärältään kuin viitekuvan ehdotus. Naapuritonteilla on myös täysikäisiä pensasaitoja, joilla lienee myös merkitystä paitsi nykyisten ja tulevien asuntojen näköalojen ja näkymien sekä osin äänien kantautumisen kannalta. Siten ehdotettujen autopaikkojen sijoittelua tontilla voi pitää kohtuullisena ratkaisuna.

Kaavassa on määrätty pysäköinnistä. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto, kuitenkin enintään 1,2 ap / asunto. Lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / 1 000 k-m². Pysäköintipaikat tulee jaotella istutuksin enintään 6 autopaikan ryhmiin. Pysäköintipaikkojen sijoittelussa tulee ensisijaisesti huomioida olemassa olevat suurikokoiset puut.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.9.–30.10.2017

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää lausuntoon seuraavaa: Asemakaavan toteuttaminen edellyttää jätevesiviemärin NS 300 siirtämistä tontin 44039/11 alueella noin 55 metrin matkalta. Koska kyseessä on nk. yksityinen johtosiirto, tulee hankkeeseen ryhtyvän suunnitella ja toteuttaa jätevesiviemärin siirto HSY:n hyväksymällä tavalla ja vastata aiheutuneista kustannuksista Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY:llä. Helen sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa.

Vastineet lausuntoihin

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n mainitsemat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY:llä. Kaavakartassa on aluevaraus 6 metriä leveälle johtokujalle johtosiirtoa varten.
