

OULUNKYLÄN KORTTELEIDEN NRO 28218, 28236, 28237, 28239–28243
28272, 28275–28287, 28289 JA 28291 YM. ALUEIDEN (MAUNULAN
ETELÄOSA) ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN (NRO 12025)

HEL 2011-001287

Kaupunkisuunnitteluvirasto (26.3.2012)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 2.12.2010 päivätyn ja 16.6.2011 muutetun 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) kortte-
leiden 28218, 28236, 28237, 28239–28243, 28272, 28275–28287,
28289 ja 28291 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoseh-
dotuksen nro 12025 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
ja esitti etteivät tehdyt muistutukset, kirjeet ja annetut lausunnot anna
aihetta muihin toimenpiteisiin.

Asemakaavan muutos turvaa 1950-luvun Maunulan laajan aluekoko-
naisuuden säilymisen ja mahdollistaa kolmen uuden asuinrakennuksen
rakentamisen. Uutta asuntokerrosalaa alueelle tulee 2 700 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.1.–
14.2.2011.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lautakuntakäsittelyn 16.6.2011 jälkeen on ilmennyt tarvetta tarkistaa
kerrosaloja.

AR/s-kortteleiden kerrosaloihin ei ollut laskettu mukaan kellarin maan-
päällisiä osia eikä Koivikkotie 24:n ensimmäisen kerroksen (ent. maan-
päällinen kellari) kaikkia tiloja. Rakennusvalvontaviraston kanssa käyty-
jen keskustelujen jälkeen lähetettiin Koivikkotien tontinhaltijoille (8)
16.11.2011 päivätty kirje kerrosaloista, jotka mahdollistaisivat aputilojen
muuttamisen asuintiloiksi rakennusrungon sisäpuolella. Kerrosalat oli-
sivat kasvaneet 30–400 k-m²/yhtiö. Lisäksi todettiin, että asuintiloiksi
muuttamisen yhteydessä ikkunoita saa suurentaa yhtenäisen suunnit-
telman mukaan. Muutoksella haluttiin tarjota asukkaille mahdollisuus
laajentaa tällä tavalla asuntojaan.

Asianosaisia on kuultu. Vastustavia kannanottoja tuli 4 yhteensä 7 yhti-
öltä. Yksi yhtiö ilmoitti suullisesti, ettei halua kerrosalan lisäystä. Kan-
nanotot on referoitu oheisessa vuorovaikutusraportissa.

Alueen kaikkien rivitalotonttien kerrosalat on tarkistettu rakennusval-
vontaviraston kanssa. Asemakaavakarttaan merkittyjä kerrosaloja on
tämän johdosta pienennetty 10–120 k-m² rakennusta kohti.

AR/s-kortteleiden kerrosalat on merkitty kaavakarttaan yhtiöiden toivomuksesta niin, ettei kellarin tason tiloja eikä Koivikkotie 24:n ensimmäistä kerrosta lasketa kerrosalaan eikä em. tiloja näin ollen saa muuttaa asuintiloiksi.

Kaavaan on lisätty määräys: saa tonteilla 28277/1 ja 28291/1 rakentaa aputiloja asuntokohtaisiin autotalleihin asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

Jatkotoimenpiteet

Kerrosalat eivät ole oleellisesti muuttuneet nähtävillä olleesta muutosehdotuksesta. Tehdyillä tarkistuksilla ja muutoksilla ei ole vaikutusta ympäristöön ja asianomaisia on kuultu asiasta, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (16.6.2011)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 2.12.2010 päivätyn ja 16.6.2011 muutetun 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) kortteleiden 28218, 28236, 28237, 28239–28243, 28272, 28275–28287, 28289 ja 28291 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12025 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset, kirjeet ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen ja kirjeen johdosta tehdyt muutokset

- Puistot on nimetty Sorsapuistoksi, Töyrypuistoksi ja Malkarinteeksi.
- Kaavakarttaan on merkitty puuttuvat johtokujat
- Kaavakarttaan on merkitty kahdelle muuntamolle rakennusalat.
- Pirttipolun varren s-1-merkintää on muutettu vastaamaan maaston todellista tilannetta.
- Selostuksessa yhdyskuntataloudellisten vaikutusten kustannukset on muutettu 50 000 eurosta 100 000 euroon.

Muut muutokset

- Kaavakarttaan Männikkötien varteen on merkitty yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- Tonttien 28237/1 ja 28291/3 välisen puistokaistan osa on liitetty tonttiin 28237/1.
- Määräysosaan on lisätty uusia asuinrakennuksia koskeva porrashuonemääräys.
- Kerrosaloja on tarkistettu vastaamaan olevaa tilannetta.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.12.2010 lähettää 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) kortteleita 28218, 28236, 28237, 28239–28243, 28272, 28275–28287, 28289 ja 28291 sekä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12025 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos turvaa 1950-luvun Maunulan laajan aluekokonaisuuden säilymisen ja mahdollistaa kolmen uuden asuinrakennuksen rakentamisen. Uutta asuntokerrosalaa alueelle tulee 2 700 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.1.–14.2.2011.

Asemakaavan muutosehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta ja jätettiin 2 kirjettä nähtävilläoloajan jälkeen. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, ympäristökeskuksen, yleisten töiden lautakunnan, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY Veden, kaupunginmuseon johtokunnan, pelastuslautakunnan sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot.

Ehdotuksen valmistelun aikana esitettiin puistoksi tarpeettoman puistokaistaleen liittämistä viereisiin tontteihin 28237/1 ja 28291/3. Tontin 28291/3 haltija halusi maaliitoksen, tontin 28237/1 ei. Julkisen nähtävilläolon jälkeen tontin 28237/1 haltija muutti mieltä. Nyt puistokaistale on liitetty em. tonttiin. Asiasta on kuultu osallisista, joita muutos koskee, ja he suhtautuivat siihen myönteisesti.

Muistutukset

Muistutukset kohdistuivat suunniteltuihin uusiin rakennuksiin Koivikkotien varrella, liikenteeseen ja energiatehokkuuden parantamiseen.

Kirjeet

Kirjeissä toivottiin, ettei Männikkötien varteen rakennettaisi uutta rakennusta ja ettei Pirttipolun varren s-1-merkintä estäisi alueelle suunniteltujen pienien varastojen rakentamista.

Kirjeiden johdosta Pirttipolun varren s-1-merkitä on muutettu vastaamaan maaston todellista tilannetta, jolloin varastot on mahdollista rakentaa suunniteltuun paikkaan.

Lausunnot

Lausunnoissa esitettiin, että asemakaavan muutosehdotuksessa puisto- ja lähivirkistysalueet nimettäisiin, varsinkin asemakaava- ja puistohistoriallisesti merkittävät viheralueet kuten Sorsapuisto, Töyrypuisto ja Liesipuisto. Lisäksi esitettiin yhdyskuntataloudellisten vaikutusten hinnaksi 100 000 euroa, johtokujamerkintöjen lisäämistä puuttuviin kohtiin, kahden muuntamon rakennusalan merkitsemistä ja katsottiin, ettei kaukolämmön piirissä olevalla alueella tule edesauttaa muiden energiamuotojen yleistymistä rakennetun ympäristön kustannuksella.

Lausunnoissa todettiin, että valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on otettu asianmukaisesti huomioon, esitetyt suojelumerkinnot ovat asianmukaisia ja riittäviä sekä pidettiin kolmea uutta täydennysrakentamispaikkaa kokonaisuuden kannalta harkittuna ja alueen kaavalliseen luonteeseen sopivina. Lisäksi kiinteistölautakunta totesi, että kaavan toteuttaminen edellyttää vuokrattujen asuintonttien pitkäaikaisen vuokrasopimuksen muuttamista ja mahdollisten korjausinvestointien sekä täydennysrakentamiskorvausten suorittamista sen jälkeen kun kaava on tullut lainvoimaiseksi.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että puistot on nimetty, johtokujat on merkitty puuttuviin kohtiin, kahdelle muuntamolle on merkitty rakennusala ja selostukseen on muutettu yhdyskuntataloudellisten vaikutusten kustannukset.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista, kirjeistä ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Jatkotoimenpiteet

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12025 kartta, päivätty 2.12.2010, muutettu 16.6.2011
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12025 selostus, päivätty 2.12.2010, muutettu 16.6.2011
- vuorovaikutusraportti 2.12.2010, täydennetty 16.6.2011
- lausuntopyyntöasiakirjat

Pöytäkirjanote, vuorovaikutusraportti ja muutoksenhakukielto niille muistutusten ja kirjeiden lähettäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Pöytäkirjanote sekä kartat ja selostukset (5 kpl) hallintokeskukselle (Vartiainen)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (3.3.2011)

28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) kortteleita 28218, 28236, 28237, 28239–28243, 28272, 28275–28287, 28289 ja 28291 sekä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelun 25.11.2010 lähettämässä kirjeessä pyydetään lausuntoa oheisesta asemakaavaehdotuksesta. Kirjeessä todetaan mm:

”Asemakaavan muutos turvaa 1950-luvun Maunulan laajan aluekokonaisuuden säilymisen ja mahdollistaa kolmen uuden asuinrakennuksen rakentamisen. Uutta asuinrakennusala alueelle tulee 2 700 k-m².”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu alustava vesihuollon yleissuunnitelma. Sen mukaan asemakaavan muutosehdotusta koskevaa aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Tontille 28243/1 on merkitty maanlaista johtoa varten varattu alueen osa hulevesiviemäriä varten. Merkintää tulee jatkaa siten, että se kattaa myös hulevesiviemärin jatkona olevan avo-ojan.

Mikäli Pakilantielle tontin 28240/3 kohdalle rakennetaan kaavaseloituksessa mainittu meluseinä, tulee meluseinän suunnittelussa ja toteutuksessa ottaa huomioon rakennetut vesihuoltolinjat. Hankkeen toteuttaja vastaa mahdollisista vesijohtojen tai viemäreiden siirto-, suojaus- tai vahvistustoimenpiteistä ja niitä koskevien suunnitelmien hyväksyt-
tämistä HSY:llä.

Alueella sijaitsee useassa kohtaa aivan tontin ja kadun rajalla yleinen viemäri. Tällaisia kohtia on tontin 28282/1 ja Koivikkotien raja; tontin 28275/2 ja Metsäpurontien raja; tontin 28272/2 ja Kuusikkotien raja; tontin 28278/1 ja Männikkötien raja sekä tontin 28285/1 ja Koivikkotien raja. Asemakaavaan tulee näissä kohdissa merkitä tonteille johtokujan siten, että johtokujan leveys on vähintään kaksi metriä viemärin reunasta.

Kaupunginmuseon johtokunta (1.3.2011)

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaavamuuotosalue sijaitsee Maunulan eteläosassa rajautuen etelässä ja lännessä Keskuspuistoon ja pohjoisessa Metsäpurontiehen, Maunulanmäkeen ja Pakinlantiehen.

Maunulan eteläosa on vehreä Helsingin mittakaavassakin laaja ja poikkeuksellisen yhtenäisenä säilynyt 1950-luvun asuinalue keskiosan kerrostaloineen ja kivijalkaliikkeineen sekä reunavyöhykkeen rivitaloineen. Alueen tontit rakennuksineen, pihoineen ja kadunvarsineen sekä lähiympäristö muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden, jonka säilymistä ja eheytyä kaavamuutoksella vaalitaan.

Asemakaavassa suojellaan Maunulan eteläosan 1950-luvun rakennuskanta ehjänä ja yhtenäisenä kokonaisuutena, johon yksittäisten rakennusten ohella kuuluvat myös piha-alueet ja lähiympäristö sekä pienemmät rakennelmat. Rakennusten säilyneet alkuperäiset rakenteet kuten ulko-ovet, vesikatto materiaaleineen sekä julkisivut yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Säilyttäminen tulee olla myös korjaustöiden lähtökohtana. Suojelu käsittää myös porrashuoneet alkuperäisine rakennusosineen, ovineen, materiaaleineen ja väreineen. Kaava käsittää vähäisessä määrin ympäristöön sovituvaa uudisrakentamista.

Helsingin yleiskaavassa 2002 Maunulan eteläosien asuinalue on kokonaisuudessa merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Maunulan asuinalue on liitetty myös Museoviraston kokoamaan Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listaan (RKY 2009). Sahanmäen alue Maunulassa kuuluu kansainvälisen do.co.mo.mo_ –järjestön valikoimaan suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteoksia.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu Maunulan eteläosien kerrostaloalueen kulttuurihistoriallinen inventointi, *Maunula – arjen kestävää arkkitehtuuria*, Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 3:2007. Lisäksi Kau-

punkisuunnitteluvirasto julkaisee alueen suojeltujen rakennusten korjaustapaohjeen, jonka laadintaan kaupunginmuseo on osallistunut.

Asemakaavaan on sisällytetty pihoja ja ympäristöä koskevia erityismääräyksiä, joilla pyritään 1950-luvun maisema- ja lähiympäristökokonaisuuksiin säilyttäviin ja vahvistaviin ratkaisuihin. Pihan uudistustöissä tulee pääosin noudattaa 1950-luvun pihasuunnittelun periaatteita, joita ovat pihojen puistomaisuus, alkuperäiset kulkuväylät, portaat, tukimuurit, pihan varusteet ja pintamateriaalit, erityisesti liuskekivipinnat. Tonteilla olevat puurivit ja harvinaiset puulajit sekä 1950-luvun kasvilajisto ja ryhmittelyperiaatteet on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava.

Rakennuksiin saa rakentaa jälkiasennushissin rakennuksen sisäpuolelle ensisijaisesti asunnoista otettavaan tilaan. Alueella on toteutettu tällä periaatteella useita hissejä. Onnistuneimmat ratkaisut on tehty rakentamalla hissi asuntovyöhykkeelle.

Sahanmäen rivitalojen kattoikkunoista on laadittu kaavamääräys yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Määräys sallii pienehkön kattoikkunan suunnittelun ja rakentamisen asuntoihin alueellisen yhtenäisen suunnitelman mukaisesti, kaupunginmuseon ohjauksessa. Mallin kattoikkunaan tarjoaa rakennusaikainen vuoden 1955 kattoikkunatyypin. Pirttipolun puoleisiin katonlappeisiin ei aukkoja saa tehdä.

Kaavaehdotuksessa esitettyjä kolmea uutta täydennysrakennuspaikkaa esittelijä pitää kokonaisuuden kannalta harkittuina ja alueen kaavalliseen luonteeseen sopivina.

Kaupunginmuseo on ollut kaavoitustyössä laajasti mukana rakennussuojelun osalta. Kaavaehdotus tukee kiitettävästi alueen ominaisluonteen säilymistä ja vahvistumista tasapainoisella tavalla. Esittelijä pitää esitettyjä suojelumerkintöjä asianmukaisina ja riittävinä. Esittelijä puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Yleisten töiden lautakunta (1.3.2011)

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksessa puisto- ja lähivirkistysalueet on tarpeen nimetä. Varsinkin asemakaavahistoriallisesti ja puistohistoriallisesti merkittävät viheralueet kuten Sorsapuisto, Töyrypuisto ja Liesipuisto on syytä nimetä asemakaavaan.

Asemakaavan muutoksesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia yhteensä noin 100 000 euroa. Katualueiden rakentaminen maksaa noin

60 000 euroa ja puistoalueiden rakentaminen noin 40 000 euroa. Asemakaavan muutosehdotus ei lisää merkittävästi yleisten alueiden ylläpidon vuosittaisia kustannuksia.

Rakennusvirasto on osallistunut Maunulan eteläosan asemakaavan muutosehdotuksen viranomaisyhteistyöhön.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin huomautuksin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

Pelastuslautakunta (22.2.2011)

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta Maunulan eteläosan asemakaavan muutosehdotukseen.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy (22.2.2011)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Maunulan eteläosan asemakaavamuutos on lähtökohtaisesti suojelukaava, jolla pyritään takaamaan 1950-luvulla rakennetun kaupunginosan miljöönsäilyminen. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös pienimuotoisen täydennyserakentamisen.

Helen Lämpö

Asemakaavan muutosalueen rakennuskanta on kokonaisuudessaan kaukolämmitetty. Lämmönjakeluverkoston nykymitoitus sallii kaava-alueen uudisrakentamisen ilman kaukolämpöjärjestelmään tehtäviä muutoksia.

Rakennettua ympäristöä varjeleva asemakaavan muutoksen henki on säilyttää kaavamuuotosalue alkuperäisessä muodossaan myös rakennuskantaan kohdistuvien energiatehokkuutta parantavien ja saneeraustoimenpiteiden jälkeen. Asemakaavan muutoksen selostuksessa rakennusvalvonta-virastolle siirretään toimivaltaa suojeltujen rakennusten energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin itse rakennuksissa ja myös energianhankintaa varten tonteille rakennettaviin laitteisiin tonteilla.

Helsingin Energia katsoo, että alueella joka on yhteistuotanto kaukolämmön piirissä, ei tule edesauttaa muiden energiatuotantomuotojen yleistymistä suojellun rakennetun ympäristön kustannuksella. Paikallista lämmöntuotantoa varten asennettavat aurinkokeräimet turmelevat joko yhtenäiset vesikattonmuodot tai vievät arvokasta pinta-alaa yhteisöllisyyttä edistävilta pihapiireiltä.

Energiatehokkuuden nimissä ei kiinteistön eikä kansantalouden näkökulmasta ole mielekästä sijoittaa pääomaa paikalliseen energiantuotantoon. Kokonaisuuden kannalta parempi ja ympäristöystävällisempi lopputulos saavutetaan, mikäli saneerattavissa kiinteistöissä tehtäviä valintoja ohjataan kokonaisenergiakäytön kannalta järkeviin ratkaisuihin. Helsingin Energia katsoo, että kaavoituksen on kannustettava Rakennusvalvontavirastoa ottamaan lupavaiheessa kantaa kiinteistöissä tehtäviin lämmitystapa- ja lämmönjakeluratkaisuihin kokonaisvaltaisesti olemassa oleva infrastruktuuri ja primäärienergian kulutuksen kannalta parhaat ratkaisut huomioiden.

Helen Sähköverkko

Asemakaava-alueella sijaitsee kolme aluetta palvelevaa erillismuuntamoita. Kaavakartassa on ainoastaan yhdellä muuntamorakennuksella määrälamerkintä. Merkinnällä varustettu muuntamo sijaitsee Pirttipolun ja Malkapolun risteyksialueen läheisyydessä alueen koillisosalla. Alueen keskiosalla Töyrytien ja Haavikkotien varressa sijaitsevat muuntamorakennukset ovat ilman määrälamerkintää. Helen Sähköverkko esittää, että kaavakarttaan lisätään muuntamoiden puuttuvat määrälamerkinnot.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

Kiinteistölautakunta (22.2.2011)

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Maunulan eteläosan asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12025 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaava-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa ja alueen asuin- ym. tontit on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Kaavamuutos turvaa hyvin määräyksillään 1950-luvun Maunulan vehreän, laajan ja yhtenäisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden säilymisen ja mahdollistaa asuntojen täydennysrakentamisen kahdelle rakennetulle asuinvuokratontille, rakentamattomaksi jääneelle yleisten rakennusten tontille ja puistoalueelle.

Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille vuokratulle asuintontille 28279/1 (Männikkötie 9) ja osittain puistoalueelle on merkitty uuden rakennuksen kerrosala (1 000 k-m²), jonne kiinteistöyhtiö suunnittelee esteetöntä hissitaloa. Samoin sosiaalivirastolle vuokratulle vanhusten asuintontille 28286/1 (Töyrytie 2), jonka rakennuksissa toimii Helsingin kaupungin 400-vuotiskoti, on merkitty uuden lisärakennuksen kerrosala (1 000 k-m²). Edelleen tarpeeton yleisten rakennusten tontti 28287/4 (Koivikkotie 18) on muutettu rivitalotontiksi (700 k-m²).

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää vuokrattujen asuintonttien pitkäaikaisten vuokrasopimusten muuttamista ja mahdollisten korvausinvestointien sekä täydennysrakentamiskorvausten suorittamista Kiin-

teistö Oy Maunulan Asunnoille sen jälkeen, kun kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi. Uusi rivitalotontti on mahdollista myydä tai vuokrata asumiseen taikka käyttää vaihtotonttina. Näistä asioista kiinteistövirasto tulee tekemään myöhemmin erilliset esitykset kiinteistölautakunnalle ja kaupunginhallitukselle.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (10.2.2011)

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa kaavasta. Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on otettu asianmukaisesti huomioon.

Ympäristökeskus (9.2.2011)

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (2.12.2010)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 2.12.2010 päivätyn 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) kortteleita 28218, 28236, 28237, 28239–28243, 28272, 28275–28287, 28289 ja 28291 sekä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12025 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Maunulan eteläosassa rajautuen etelässä ja lännessä Keskuspuistoon ja pohjoisessa Metsäpurontiehen, Maunulanmäkeen ja Pakilantiehen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos turvaa 1950-luvun Maunulan laajan aluekokonaisuuden säilymisen ja mahdollistaa kolmen uuden asuinrakennuksen rakentamisen. Uutta asuinrakennusala alueille tulee 2 700 k-m².

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin kerrostalovaltaista aluetta. Alueen reunat on merkitty pientalovaltaiseksi. Alue on kokonaisuudessaan merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta tulee yleiskaavan mukaan kehittää siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1958, 1966, 1967 ja 1990. Käytetty rakennusoikeus on koko alueella yhteensä 128 260 k-m².

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalue on ollut rakennuskiellossa vuodesta 2003 alkaen.

Maanomistus

Alueen omistaa Helsingin kaupunki.

Alueen yleiskuvaus

Maunulan eteläosa on vihreä, Helsingin mittakaavassakin laaja ja poikkeuksellisen yhtenäisenä säilynyt 1950-luvun asuinalue keskiosan kerrostaloineen ja kivijalkaliikkeineen sekä reunavyöhykkeen rivitaloineen. Alueella on asuinrakennusten lisäksi yksi päiväkotirakennus, Helsingin 400-vuotiskotisäitiön vanhusten asuintaloja ja vanhan Maunulan keskustassa toimisto- sekä liikerakennus Saunabaari, päivittäistavarakauppa ja useita pieniä liiketiloja. Alueella on pieniä puistikoita, ja yksi puistoksi rakennettu, nk. Sorsapuisto, Metsäpurontien varrella. Alueen läpi kulkee bussilinja ja jakeripysäkillä on matkaa lyhimmillään 200 metriä.

Suojelukohteet

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Museoviraston inventointi RKY 2009).

Pääosa Maunulan eteläosan asuntoalueesta rakennettiin vuosina 1949–1957. Maunula edustaa jälleenrakennuskauden uutta esikaupun-

kirakentamista, jolle on ominaista luonnonmaisemaan istuva ja maaston muotoja noudatteleva talojen sijoittelu ja katuverkko. Rakennukset on ryhmitelty avoimen korttelirakenteen periaatteella siten, että on syntynyt suojaisia ulkotiloja ja -pihoja. Aluekokonaisuus on erittäin hyvin säilynyt 1950-luvun yksityiskohtineen. Myös osa pihosta on säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan liuskekivipolkuineen ja istutuksineen. Rakennusten sijoittelun ansiosta katunäkymät ovat vehreät ja vaihtelevat ja alueella on monia hienoja säilyneitä katutiloja.

Alueen tunnetuimmat osakokonaisuudet ovat arkkitehti Hilding Ekelundin suunnittelema Sahanmäen asuntoalue (Rajametsäntien, Paanutien ja Pakilantien väliin jäävä kolmio) sekä arkkitehtien Viljo Revellin ja Keijo Petäjän suunnittelema Kansanasunnot Oy (Metsäpurontie 26–31 ja Vesakkotie 2–6). Molemmat kuuluvat kansainväliseen nk. do.co.mo.mo.-valikoimaan yhtenä suomalaisen modernin arkkitehtuurin kärkikohteena. Maunulan alue on edustava esimerkki helsinkiläisestä modernista puutarhakulttuurista.

Liikenne

Aluetta halkoo kolme paikallista kokoojakatua: Männikkötie, Metsäpurontien ja Rajametsäntie. Katujen varsilla on paljon pysäköintiä, koska tonteilla on pysäköintipaikoista pulaa. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1958 ei ole pysäköintimääräyksiä. Polkupyöräliikenne on alueella ohjattu pääosin ajoradalle.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Alueen tontit rakennuksineen, pihoineen ja kadunvarsineen sekä lähiympäristö muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden, jonka säilymistä ja eheytymistä kaavamuutoksella vaalitaan. Uusien asuinrakennusten rakennusalat on merkitty Männikkötien (Männikkötie 9) ja Koivikkotien varteen (Töyrytie 2 ja Koivikkotie 18). Uudet rakennukset on pyritty kaavamääräyksin sovittamaan kooltaan ja materiaaleiltaan 1950-luvun aluekokonaisuuteen.

Kaikilla korttelialueilla

Uudet asuinrakennukset on olemassa olevien rakennusten tapaan muurattava ja rapattava tai puhtaaksi muurattava ja niiden on oltava kattomuodoltaan ja kattomateriaaliltaan sekä väreiltään naapurirakennusten kaltaisia.

Rakennuksiin saa rakentaa jälkiasennushissin rakennuksen sisäpuolelle ensisijaisesti asunnoista otettavaan tilaan. Alueella on toteutettu tällä periaatteella useita hissejä. Onnistuneimmat ratkaisut on tehty rakentamalla hissi asuntovyöhykkeelle.

Alueen talousrakennukset ja katokset on suunniteltava alisteiseksi ympäröivään rakennuskantaan nähden. Ajatuksena on, että pääosin rapautuneet asuinrakennukset ovat tonteilla pääosassa ja talousrakennukset jäävät taustalle. Talousrakennusten katoissa tulee käyttää tummaa ja sileää katetta.

Asemakaavan muutosehdotukseen on sisällytetty pihoja, kadunvarsia ja ympäristöä koskevia erityismääräyksiä, joilla pyritään 1950-luvun maisema- ja lähiympäristökokonaisuutta säilyttäviin ja vahvistaviin ratkaisuihin.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueet (AK-1/s) ja (AR-1/s), Sahanmäen alue

Rajametsäntien itäpuolen Sahanmäen alueen kerrostalo- ja rivitalokorttelit on merkitty asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja puutarhakulttuurin kannalta arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi.

Rivitalotonteille on mahdollisuus rakentaa yksi talousrakennus ja katto-lyhty/asunto alueellisen yhtenäisen suunnitelman mukaan kaupunginmuseon ohjauksessa.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueet (AK/s) ja (AR/s), muu suunnittelualue

Kerrostalokorttelit on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi aluekokonaisuudeksi ja rivitalokorttelit 1950-luvun aluekokonaisuudeksi, jolla katu- ja pihamiljöä säilytetään.

Männikkötie 9:n tontin (28279/2) uuden rakennuksen kerrosala on 1 000 k-m². Rakennus on enintään samalla tontilla olevan kadun varren kerrostalon korkuinen. Vähintään puolet ensimmäisen kerroksen alasta on suunniteltava liike- tai sosiaalipalvelutiloiksi.

Töyrytie 2:n tontille (28286/2) on merkitty uusi enintään kolmikerroksisen kerrostalon rakennusala Koivikkotien varteen. Kerrosalaa rakennusosalalla on 1 000 k-m². Tontin eteläreuna tulee säilyttää puistometsäisenä.

Koivikkotien rivitalotonteille saa rakentaa kerrosalan lisäksi enintään yhden 12 k-m²:n talousrakennuksen/asunto, johon saa sijoittaa sauna-, työhuone-, varasto-, kasvihuone- tms. tilaa. Lisäksi tonteille, tonttia 28237/1 lukuun ottamatta, saa rakentaa asukkaiden yhteisiä talousrakennuksia, kuten jätesuojia tai varastoja enintään 3 % kerrosalasta.

Tontilla 28236/1 olevan huoltorakennuksen käyttötarkoitusta on laajennettu niin, että rakennukseen voi sijoittaa asuin-, liike-, toimisto-, työ- tai sosiaalipalvelun tiloja.

Rivitalojen korttelialue (AR)

Yleisten rakennusten tonttina tarpeeton Koivikkotie 18:n tontti (28287/6) on kaavamuutosehdotuksessa merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi. Rakennusosalalle on merkitty uutta kerrosalaa 700 k-m². Rakennus saa olla enintään kaksikerroksinen ja julkisivu on porrastettava naapurirakennusten ideaa noudattaen.

Luonnonympäristö ja rakennetut viheralueet

Kansanasuntojen kokonaisuuteen liittyvä asemakaavahistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas puisto, nk. Sorsapuisto, on merkitty suojeltavaksi. Lisäksi alueella on kaksi luonnonmukaista suojeltaviksi lähivirkistysalueiksi merkittyä puistometsämäistä viheraluetta, joilla on tärkeä kaupunkikuvallinen merkitys aluekokonaisuudessa. Pirttipolun varren yleisen pysäköinnin alue on muutettu puistoksi.

Suojelukohteet

Maisemaa hallitsevat Sahanmäen pistetalot samoin kuin Kansanasunnot Oy:n kokonaisuuteen kuuluva liike-, toimisto- ja kokoontumisrakennus Saunabaari ylimmän kerroksen kokoontumistiloineen on merkitty sr-1-merkinnällä rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi.

Alueen muut asuin-, päiväkot-, liike-, huolto- ja autotallirakennukset on merkitty merkinnällä sr-2, kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina rakennuksina.

Liikenne

Männikkötien pohjoisosan puistoalueelle on merkitty yleisen pysäköinnin alue palvelemaan liikkeissä asioivia.

Palvelut

Kaavamuutosehdotuksessa edellytetään liiketilan rakentamista Männikkötien varren uuteen rakennukseen. Lisäksi kaava mahdollistaa liike- ja työtilojen rakentamisen olemassa olevien rakennusten ensimmäisiin kerroksiin kerrosalan lisäksi. Liiketilan enimmäiskoko on 200 m².

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen turvaa Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymisen sekä

mahdollistaa täydennysrakentamisen kaupunkikuvallisesti sopiviksi arvioituihin paikkoihin.

Asemakaavan suojelumerkintöjen ja -määräysten avulla edistetään rakennusten suojelua ja säilyttävää korjaamista alueella. Viheralueita koskevilla määräyksillä ja alueellisilla suojelumääräyksillä turvataan alueen 1950-luvun lähiympäristön ja alueelle luonteenomaisen puistometsämäisen kokonaisuuden ja vehreiden katutilojen säilyminen. Alueelle on tekeillä korjaustapaohje.

Uusi asuntorakentaminen mahdollistaa nykyistä isompien perheasuntojen rakentamisen ja vanhusten asuntojen rakentamisen Helsingin 400-vuotiskotisäätiön tontille. Uuden kerrostalon liiketila vahvistaa liikekustaa ja Metsäpurontien myymäläkatua.

Liikennemäärien kasvu on kokonaisuudessaan niin pieni, että asemakaavan toteuttamisen vaikutukset liikenneoloihin jäävät hyvin pieniksi.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia kevyen liikenteen, pysäköintialueen ja yleisten alueiden rakentamista noin 50 000 euroa (alv 0 %).

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kiinteistövirasto on hakenut Koivikkotie 18 tontin (28287/4) muuttamista yleisten rakennusten tontista asuintontiksi.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 26.2.2007). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2006–2010 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 8.3.–12.4.2007. Keskustelutilaisuus järjestettiin 13.3.2007. Kaavaluonnoksesta jätettiin 22 mielipidettä ja yksi viranomaiskannanotto.

Kaavamutosta työstettiin mielipiteiden pohjalta. Lisäksi suunnittelualueesta jätettiin pois koulutontit ja tontti 28280/1 sekä puistoalueita. Koulutonttia 28221/1, asuinkerrostalotonttia 27280/1 ja niiden lähiympäristöä tarkastellaan myöhemmin.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet uudelleen nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.10.–13.11.2009. Luonnos-

ta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 2.11.2009. Kaavaluonnoksesta jätettiin 17 mielipidettä ja kaksi viranomaiskannanottoa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä Helsingin kaupungin kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, kiinteistöviraston ja sosiaaliviraston kanssa.

Viranomaisten kolme kannanottoa kohdistuivat rakennussuojeluun, uudisrakentamiseen ja esteettömyyteen.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 39 mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saadut mielipiteet kohdistuivat täydennysrakentamiseen, liikenneturvallisuuteen, energiatehokkaaseen rakentamiseen suojelualueella sekä Koivikkotien rivitaloasukkaille ehdotettuun talousrakennuksen rakentamismahdollisuuteen. Lisäksi täydennysrakentaminen ja alueen suojelu nähtiin ristiriitana. Alueelle toivottiin myös korjaustapaohjetta.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että täydennysrakentamispaikeista on vähennetty kolme, Töyrytie 2:n rakennusoikeutta, -alaa sekä kerroslukua on pienennetty, Koivikkotien mutka on merkitty metsäisenä hoidettavaksi alueeksi, Koivikkotien talousrakennusoikeutta on pienennetty, kaavamääräyksiä on selkeytetty ja alueelle on tekeillä korjaustapaohje.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin. Muistio yleisötilaisuudesta 2.11.2009 on vuorovaikutusraportin liitteenä.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asunto- tai liikekortteli	289 515	128 260
Yleisten rakennusten tontti	2 115	1 480
Puisto	13 583	
Katu	53 867	
Yhteensä	359 080	129 740

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue(AK-1/s)	24 434	12 700
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s)	176 539	95 450
Asuinrivitalojen korttelialue (AR)	2 114	700
Asuinrivitalojen korttelialue (AR-1/s)	50 466	12 280
Asuinrivitalojen korttelialue (AR/s)	29 474	9 830
Puisto (VP/s)	9 056	
Puisto (VP)	4 028	
Lähivirkistysalue (VL/s)	7 459	
Lähivirkistysalue (VL)	1 812	
Yleinen pysäköintialue (LP)	370	
Katu	53 328	
Yhteensä	359 080	130 960

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Ehdotuksesta pyydetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

– asemakaavan muutosehdotuksen nro 12025 kartta, päivätty 2.12.2010

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12025 selostus, päivätty 2.12.2010
- vuorovaikutusraportti 2.12.2010

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa