



12.2.2013, täydennetty 17.9.2013

**ETELÄ-HAAGA, MÄKIPELLONTIE 15,
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12184**

Hankenro 0740_19
HEL 2011-004783

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 22.5.–8.6.2012

- Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaluonnos nähtävillä 20.11.–7.12.2012

- Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 3.10.–3.11.2009

- Muistutus
– Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine
- Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



12.2.2013, täydennetty 17.9.2013

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 25.5.–8.6.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos tontin käytöstä olivat esillä 22.5.–8.6.2012 Etelä-Haagan kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Valmistelija oli tavattavissa Etelä-Haagan kirjastossa 28.5.2012.

Viranomaisyhteistyö

Ympäristökeskuksella (24.5.2012) eikä **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n vesihuollolla** (11.6.2012) ole huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 5 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi on esitetty suullisia mielipiteitä.

Asunto Oy Ilkantie 2a:n (Mi1) mielestä alue tulisi säilyttää pientaloalueena. Suunnitellut kerrostalot ovat ympäröiviin rakennuksiin nähden liian massiivisia ja korkeita ja kerrostaloina muuttaisivat alueen luonnetta, koska uusien asukkaiden yhteismäärä poikkeaisi olennaisesti ympäröivien kiinteistöjen tilanteesta. Asukasmäärän kasvu lisää liikennettä, mikä on yhtiön mielestä kohtuutonta asukkaille. Uudet rakennukset vähentävät ympäröivien asukkaiden viihtyisyyttä ja alentavat asuntojen arvoa. Tontille tulisi sallia tehokkuudeltaan ja korkeudeltaan korttelin muita rakennuksia vastaavia rakennuksia.

Tontinhaltijan taloudellisia etuja ei tulisi asettaa nykyisten asukkaiden etujen edelle. Rakentamisen tehokkuuden lisäämiseen ei ole mitään kaupunkilaisten eduista lähteviä perusteita. Yhtiö pitää tärkeänä periaatteena, että pientaloalueen kaupungistamme asuinpaikakseen valin-



12.2.2013, täydennetty 17.9.2013

neet ihmiset voivat nyt ja tulevaisuudessa olla varmoja siitä, ettei alueen luonne muutu toiseksi lyhytnäköisen voitontavoittelun seurauksena.

Asunto Oy Mäkipellontie 17 (Mi2) toteaa, että aiemmassa korttelin asemakaavassa on huomioitu kirkko johtavana rakennuksena ja muut rakennukset on tehty sitä kunnioittaen. Nyt suunnitteilla olevien rakennusten harjakorkeus ylittää kirkon harjakorkeuden reilusti. Uudet rakennukset muuttavat koko korttelin luonnetta ja imagoa ja jättävät kirkon varjoonsa. Yhtiö pitää erikoisena, että yhden tontinhaltijan pyynnöstä hyväksyttäisiin korkeat kerrostalot, kun pari vuotta aiemmin samaan kortteliin rakennetut kerrostalot ovat kirkkoa matalampia. Suunnitteilla olevat talot ovat myös selvästi alle neljän metrin etäisyydellä tontin 4 rajasta. Toivottavasti se on suunnittelijan virhe eikä yritys saada tontille mahdutettua vain mahdollisimman isoja taloja. Korttelin lähes kaikissa asunnoissa on oma piha. Nykyinen rakennus tontilla on niin matala, ettei se varjosta pihvoja. Tontin 4 itäpihat jäisivät varjoon pitkälle iltapäivään uusien talojen myötä. Se rajoittaa olennaisesti pihojen käyttöä ja laskee asuntojen arvoa.

Ideana uusien talojen rakentaminen ei ole huono. Yhtiö on kuitenkin ehdottomasti sitä mieltä, ettei uusien rakennusten harjakorkeus saa ylittää suojeltua kirkkoa eivätkä ne saa varjostaa lähitalojen pihvoja nykyistä rakennusta selvästi enempää.

Myöhempien Aikojen Pyhien Jeesuksen Kristuksen Kirkko (Mi3) toteaa, että sen naapuritontille ollaan rakentamassa kahta kerrostaloa, joiden harjakorkeus on selvästi korttelin muita taloja korkeammalla. Aiemmin saman korttelin asemakaavassa on huomioitu suojelukohteena oleva Helsingin 1. seurakunnan kirkkorakennus. Se on ollut korttelin johtava rakennus ja muut rakennukset on tehty kirkkoa kunnioittaen. Kirkko pyytää, että tätä linjausta kunnioitettaisiin myös tulevassa asemakaavassa, koska uudet rakennukset muuttavat koko korttelin luonnetta ja imagoa ja jättävät kirkkorakennuksen varjoonsa.

Ideana nykyisen talon purkaminen ja uusien asuintalojen rakentaminen ei ole huono. Kirkko on kuitenkin ehdottomasti sitä mieltä, etteivät uudet rakennukset saa ylittää harjakorkeudeltaan suojelukohteena olevaa kirkkoa eikä niitä sijoiteta tontille siten, että ne varjostavat lähitalojen piha-alueita aiempaan rakennusta selvästi enemmän.

Asunto Oy Mäkipellonkuja 3 (Mi4) toteaa, että suunnitelmassa rakennukset ovat liian lähellä tontin rajoja ja ne ovat erittäin massiivisia, poikkeavat selvästi alueella tällä hetkellä olevasta talokannasta varjostaen ja dominoiden aluetta. Tehdyssä suunnitelmassa talot on esitetty



12.2.2013, täydennetty 17.9.2013

tavalla, joka peittää niiden massiivisuutta eikä ole huomioitu, miltä ne näyttävät ympäröiviltä tonteilta kun otetaan huomioon tonttien korkeus-asetat ja ilmansuunnat. Myös näkymä Mäkipellontielle olisi varmasti hyvinkin päälleikävä. Yhtiön mielestä tämäntyyppinen rakentaminen vaikuttaa epäedullisesti ympäröivien asuntojen arvoon, jolloin muutoksen hakijan etu asetettaisiin alueen asukkaiden etujen edelle.

Alueella on toteutettu viime vuosina asemakaavan muutos, jossa tonttien tehokkuuslukuja korotettiin olennaisesti ja nyt korotettaisiin uudetaan. Rakennukset olisivat myös ympäristön räystäskorkeuksia korkeampia, lukuunottamatta hyvin pientä Helander-kodin juhlasaliosuutta.

Mäkipellontie 15 tontille tulisi asukkaita lähes 50, mikä vaikeuttaisi alueen jo vaikeita liikenneolosuhteita: kirkolla ja koululla usein toistuvat tilaisuudet täyttävät kadun varret, Mäkipellontieltä puuttuvat jalkakäytävät ja talvisin lumi hankaloittaa tilannetta.

Yhtiö esittää, että rakennusten korkeutta tulisi madaltaa ja tontille suunniteltua korkeaa tehokkuuslukua olennaisesti pienentää.

Mielipiteen (Mi5) esittäjä kysyy, miksi kaupunki ei suojellut ja kunnostanut tontin terveyshuollon erityislaitosta ja vuokrannut sitä Helanderkotiäitiölle? Talo olisi ollut oiva lisätila Haagan Helander-kodille.

Asumis- ja viherviihtyisyyden vuoksi Mäkipellontie 15 tontin rajoilla olevat puut ja nurmikkokaistale tulee säilyttää. Tämä koskee etenkin Mäkipellontie 15 tontin rajautumista Ilkantie 2:een, suojeltuun kirkkoon ja Haagan Helander-kotiin. Puut ovat hyväkuntoisia, rajaavat tontteja ja tekevät asuin ympäristöstä viihtyisän. Puut vaimentavat liikenteen meteliä ja antavat luonnon eläimille asuinsijaa. Puiden kaataminen tuhoaa asuin ympäristömme. Uusin puiden kasvaminen vie vuosikymmeniä. Hän ei näe mitään rakennusteknisiä esteitä, etteikö puita voisi säilyttää ja hänen mielestään nykyaikainen rakentamistapa edellyttää ympäröivän luonnon säilyttämistä parhaalla mahdollisella tavalla. Hän muistuttaa, että monien näiden puiden elinkaari on jo nyt pidempi kuin ympärillä olevien rakennusten!

Puiden kaataminen johtaisi siihen, että mielipiteen esittäjän länteen suuntautuvista ikkunoista näkyisi uuden talon seinä. Nykyisen talon seinää ei huomaa, koska puut pehmentävät sen pois. Puut myös pehmentäisivät Mäkipellontie 15 pihalle suunniteltua autokatosta ja antaisivat molempien talojen asukkaille yksityisyyttä!

Suunniteltujen rakennusten korkeusasema +34 on pahassa ristiriidassa alueen muiden rakennusten korkeuksien kanssa. Uudisrakennusten



12.2.2013, täydennetty 17.9.2013

korkeuden ylittävät vain suojellun kirkon torni ja Haagan Helander-kodin juhlasali- ja hallintorakennus. Haagan Helander-kodin muun rakennuksen ja Ilkantie 2 rakennuksen korkeudet ovat +30.9 eikä +34 kuten suunnitelmissa annetaan ymmärtää. Suunnitelman rakennus on piirretty korkoon +34. Uudisrakennukset olisivat 3,1 metriä korkeampia kuin ympäristön muut rakennukset ja jättäisi Ilkantie 2 päätyyn laskevan ilta-aurion uudisrakennuksen taakse piiloon vaikuttaen asuinviihtyisyyteen. Uudisrakennukset olisivat 4,8 metriä korkeammat kuin piirustuksen naapuritontin 4 rivitalo.

Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteissa puhutaan 3–4-kerroksisten talojen rakentamisesta. Nyt suunniteltava alue on kuitenkin Etelä-Haagan pientaloaluetta. Alueen talot ovat kaksikerroksisia rivitaloja tai pienkerrostaloja. Esimerkiksi Ilkantie 2a:n ja Ilkantie 2:n talot ovat kolmikerroksisia, kun kellarikerros lasketaan mukaan. Nyt suunnitellut talot ovat nelikerroksisia kellarikerros mukaan laskettuna. Tällainen rakentamistapa tuhoaa alueemme. Vuosi sitten Ilkantie 2:n pienkerrostaloa ei saanut rakentaa +30,9 korkeammaksi vaikka asuntojen huoneistokorkeuden nostaminen 3 metriin olisi lisännyt asumisviihtyisyyttä huomattavasti!

Mäkipellontie 15 pihaliikenteen ajokaista on suunniteltu aivan suojellun kirkon ja Ilkantie 2 tontin rajoille. Jos tonttien välille ei jätetä nykyistä nurmikkoa ja puita, pihalle tapahtuva liikenne tulee häiritsemään asuinviihtyisyyttä.

Ilkantien liikenteen määrä on noussut merkittävästi vuonna 2011 valmistuneen Hakamäentien risteyksen jälkeen, koska Ilkantietä käytetään nopeampana kiertotienä Helsingin keskustaan ja Munkkiniemen suuntaan.

Mäkipellonaukiolta katsottuna Mäkipellontie 15:n rakennus on liian lähellä kadun reunaa ja tulee merkittävästi muuttamaan kaupunkikuvaa.

Vastineet asiakohdittain

Yleistä

Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymä asuntotuotantotavoite on 5 000 asuntoa vuodessa, josta 1 250 asuntoa on rakennettava esikaupunkialueelle. On perusteltua muuttaa tyhjillään olevan rakennuksen tontti asuinrakentamiseen erinomaisten liikenneyhteyksien ja rakennetun kunnallistekniikan äärellä. Lisäksi hissillisten kerrostaloasuntojen tarve, erityisesti vanhemmilla asuinalueilla kuten Haagassa, on suuri.



12.2.2013, täydennetty 17.9.2013

Suunniteltava tontti on yleiskaavan mukaan kerrostalovaltaista aluetta. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.4.1998 hyväksymien Haagan kaavoitusperiaatteiden mukaan täydennysrakentamisen tulee olla enintään 3–4-kerroksista. Suunnitelma on näiden mukainen. Tontin rakennuksella ei kaupunginmuseon mukaan ole suojeluarvoa.

Rakentaminen

Helsingin karttoihin tehdyn koordinaatistomuutoksen takia kaavamuu-
toksen pohjakartta on uusittu työn aikana. Uudessa pohjakartassa
maanpinnan korkeusasemat ovat 30 cm aiempaa korkeammalla. Kaa-
vamuutoksen uusien rakennusten enimmäiskorko on muutettu vastaa-
maan muutosta. Mielipiteissä mainittuihin korkeusasemiin tulee lisätä
30 cm, että lukuja voi verrata kaavamuu-
toksen korkeusasemiin. Muu-
tos on tekninen eikä vaikuta rakennusten todelliseen korkeuteen.

Nähtävilläoloaineistossa esiteltyä suunnitelmaa on muokattu asukkai-
den toivomaan suuntaan. Rakennuksia on madallettu, kadun puoleista
rakennusta on siirretty kauemmas kadusta ja tontin itäreuna on merkitty
puilla ja pensaille istutettavaksi tontinosaksi. Myös nykyisiä puita on
merkitty säilytettäväksi.

Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota kirkon asemaan kau-
punkikuvassa sijoittamalla rakennukset nykyisten rakennusten suuntai-
sesti. Näin kirkon matalamman osan taustalle jäävät uusien rakennus-
ten välinen avoin tila ja rakennusten päädyt. Kirkon asema korttelin ko-
hokohtana säilyy muutoksen jälkeenkin. Kaupunginmuseon mielestä
uudisrakennukset eivät merkittäväällä tavalla muuta suojellun kirkon
kaupunkikuvallista asemaa.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä,
jolloin on tarkoituksenmukaista saada niille lisää käyttäjiä. Huopalah-
den juna-asemalle ja Jokeri-linjan pysäkille on 0,6 km kävelymatka.

Koko kaupungin mittakaavassa Mäkipellontie on vähäliikenteinen asun-
tokatu, jossa liikennettä on tällä hetkellä noin 200 ajoneuvoa vuorokau-
dessa. Maankäytön muutoksista aiheutuva liikennemäärän lisäys Mä-
kipellontielle on noin 35 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tämä ei aiheuta
ongelmia liikenteen toimivuuteen.



12.2.2013, täydennetty 17.9.2013

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 20.11.–7.12.2012

Asemakaavan muutosluonnos, selostusluonnos ja luonnos tontin käytöstä ovat olleet nähtävänä 20.11.–7.12.2012 Etelä-Haagan kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Valmistelijaksi oli tavattavissa Etelä-Haagan kirjastossa 26.11.2012.

Viranomaisyhteistyö

Ympäristökeskuksella (3.12.2012), **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:llä** (14.12.2012) eikä **Helsingin Energia-liikelaitoksella** (14.12.2012) ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Rakennusviraston (13.12.2012) mielestä puuriville on varattu niukasti tilaa kadun ja rakennuksen välissä ja ehdottaa puurivin paikalle istutettavaa alueen osaa.

Vastine

Viereisen kirkon tontille on samaan tilaan istutettu kapeiden puiden rivi, jota on tarkoitus jatkaa suunnittelualueen kohdalla. Kaavaehdotuksen puurivi on muutettu ohjeelliseksi.

Kaupunginmuseon (9.1.2013) mielestä nykyiseen laitosrakennukseen ei liity suojeluarvoja eivätkä uudisrakennukset merkittäväällä tavalla muuta suojellun kirkon kaupunkikuvallista asemaa.

Kiinteistövirasto on ilmoittanut, että tontin vuokrasopimus tullaan uusimaan.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 4 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Asunto Oy Ilkantie 2a:n (Mi1) mielestä asemakaavaa ei tulisi muuttaa esitetyllä tavalla, koska suunnitellut kerrostalot ovat liian massiivisia ja korkeita ympäröiviin rakennuksiin nähden ja asuinalueen luonne muuttuisi merkittävästi ja aiheuttaisi nykyisille asukkaille merkittävää haittaa. Tehokkuuden lisäämiseen tontilla ei ole mitään kaupunkilaisten eduista lähteviä perusteita. Tontin vuokraoikeuden haltija tulisi saamaan huo-



12.2.2013, täydennetty 17.9.2013

mattavan taloudellisen hyödyn eikä tätä voitontavoittelua tulisi tukea ja asettaa asukkaiden etujen edelle.

Vastine

Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymä asuntotuotantotavoite on 5 000 asuntoa vuodessa, josta 1 250 asuntoa on rakennettava esikaupunkialueelle. On perusteltua ja kaupunkilaisten edun mukaista muuttaa käyttämättömän rakennuksen tontti asuinkorttelissa asuinrakentamiseen erinomaisten liikenneyhteyksien ja rakennetun kunnallistekniikan äärellä. Lisäksi hissillisten kerrostaloasuntojen tarve alueella on suuri. Asemakaavaehdotus sallii enintään 1,8 m ja 0,6 m korkeammat rakennukset kuin nykyinen asemakaava sallisi. Ero on vähäinen eikä aiheuta merkittävää haittaa asukkaille. Kerrosalaa on vähennetty 100 k-m².

Mielipiteen (Mi6) esittäjä puoltaisi tontille asemakaavaa, jossa rakennusoikeutta on enintään 1 200 k-m², rakennukset ovat enintään kaksi-kerroksisia, enimmäiskorko tasolla +32 ja rakennuksissa asuntoja tai tutkimus- ja kuntoutustiloja perusteenaan aiemmat asemakaavat. Tontin vieressä oleva asemakaavalla suojeltu kirkko on selvästi tämän Haagan osa-alueen merkittävin rakennus. Sen asemaa ei saa alistaa viereen rakennettavilla nykyistä suuremmilla rakennusmassoilla. Nyt suunnitelman mukainen rakennusoikeus nousee jopa 1 800 k-m²:iin ja rakennuksen korkeus ylittää selvästi n. kahdella metrillä kirkon räystäskorkeuden. Näin huomattaviin muutoksiin ei ole mitään perusteita. Suunnitellut rakennukset ovat lisäksi kolmikerroksisia ja tontin rajoille suunnitellut autokatokset nostavat tontin pintaa huomattavasti naapuritontteja korkeammalle. Autokatos- tai muut ratkaisut tontin rajalla on hylättävä eikä kerrosalan ylittävää muuta rakennusoikeutta tule hyväksyä.

Kaavamuutosluonnos johtaisi sellaiseen rakentamiseen, joka loukkaa korttelin muiden tontinhaltijoiden oikeutta tasapuoliseen kohteluun kaavoitusasioissa.

Vastine

Helsingin karttoihin tehdyn koordinaatistomuutoksen takia kaavamuutoksen pohjakartta on uusittu työn aikana. Uudessa pohjakartassa maanpinnan korkeusasemat ovat 30 cm aiempaa korkeammalla. Kaavamuutoksen uusien rakennusten enimmäiskorko on muutettu vastaamaan muutosta. Mielipiteissä mainittuihin korkeusasemiin tulee lisätä 30 cm, että lukuja voi verrata kaavamuutoksen korkeusasemiin. Muutos on tekninen eikä vaikuta rakennusten todelliseen korkeuteen.



12.2.2013, täydennetty 17.9.2013

Tontti liittyy julkisen palvelun tonttina nyt ja tulevaisuudessa kirkon, palvelutalon ja koulurakennuksen muodostamaan julkisten- ja palvelurakennusten kokonaisuuteen. Suunniteltu rakentaminen tarjoaa esteettömän asumisen mahdollisuuden ja voi osaltaan tukeutua jo alueella olevaan vanhuksille suunnattuun palvelutarjontaan. Julkisten rakennusten tonttitehokkuudet ovat pääosin asuintontteja suurempia ja vaihtelevat välillä $e = 0,45-0,80$. (Palvelutalo Haagan Helander-kodin toteutunut tehokkuus on asemakaavaan merkittävä suurempi $e = 0,85$.)

Asemakaavaehdotus sallii enintään 1,8 m ja 0,6 m korkeammat rakennukset kuin nykyinen asemakaava sallisi. Ero ei ole merkittävä. Kirkon kaupunkikuvallinen asema säilyy asemakaavamuutoksen toteuduttua. Kerrosalaa on vähennetty 100 k-m².

Tontin takaosaan esitetty autokansiratkaisun mahdollisuus on poistettu kaavaehdotuksesta. Autot tulee sijoittaa tontin takaosan viherseinäiseen ja -kattoiseen autokatokseen ja autotalleihin.

Tontin haltijoita on kohdeltu tasapuolisesti. Kaavatyön aikana tontin luoteisnaapureiden (tontit 4 ja 5) isännöitsijöiltä kysyttiin halukkuutta tehokkuuden nostoon. Mielenkiintoa siihen ei tässä vaiheessa ollut. Tehokkuuden nosto on kuitenkin mahdollista, mikäli siihen myöhemmin on halukkuutta.

Mielipiteen (Mi7) esittäjä on sitä mieltä, että kadun viereinen rakennus kyseenalaistaa kirkon aseman korttelin hallitsevana rakennuksena ja varjostaa korkeudesta johtuen tontin 4 rakennuksen pihat suurimmaksi osaksi vuotta kokonaan varjoon pitkälle iltapäivään. Rakennusta on madallettava ja /tai se on siirrettävä kauemmas viereisen tontin 4 rajasta. Tontin ajoyhteydelle on asetettava enimmäiskorkeus maanmuodon säilyttämiseksi. Lisäksi kaavassa pitää määrätä tontin 4 puoleiselle rajalle puita, pensaita tai näkösuojaa antava aita ja estää uusien talojen parvekkeiden suuntaaminen tontille 4 päin tai minkäänlaisten ulokkeiden rakentaminen alle neljän metrin päähän tontin 4 tai 2 rajasta (koskee rakennusten päätyjä).

Tuntuu käsittämättömältä, että oas-vaiheen mielipiteitä on otettu huomioon hyvin valikoiden. Tasa-arvo ei mielipiteen esittäjien kesken toteudu. Kaikkia asukkaita tulisi huomioida tasa-arvoisesti kenenkään mielipidettä suosimatta tai väheksymättä.

Ideana nykyisen rakennuksen purkaminen on hyvä asia. Uudet talot tulisi kuitenkin rakentaa niin, että ne noudattaisivat alueen talojen nykyistä linjaa ja takaisivat asumismukavuuden lähitaloille jatkossakin. Ker-



12.2.2013, täydennetty 17.9.2013

rostalo tulee kysymykseen, jos se korkeudeltaan ja tyyliltään sopii ympäristöön. Määräyksistä on myös poistettava aitaamisen estävä määräys.

Vastine

Asemakaavaehdotus sallii enintään 1,8 m ja 0,6 m korkeammat rakennukset kuin nykyinen asemakaava sallisi. Uudet rakennukset eivät aiheuta merkittävää varjostus- tai muuta haittaa asukkaille. Asemakaavamääräykset ohjaavat tarkasti kaupunkikuvallista ratkaisua. Taitavalla rakennussuunnittelulla rakennuksista on mahdollista saada ympäristöön myös tyyliltään sopivia.

Ajoyhteys tontilla pyritään ratkaisemaan nykyisen maaston puitteissa, joten kaavaan ei ole tarpeen merkitä maaston korkeusasemia. Rakennussuunnitelmista kuullaan naapureita rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan parvekkeet eivät saa ulottua 4 metriä lähemmäs naapuritontin rajaa. Haagan rakennukset on sijoitettu vapaasti maastoon ja pihat liittyvät toisiinsa avoimesti. Aitaamismääräystä ei ole syytä poistaa kaavamuutoksesta. Pensasaitoja voi määräyksestä huolimatta istuttaa tontille.

Mielipiteet pyritään ottamaan huomioon niin hyvin kuin mahdollista. Kaikkien toiveita ei tasapuolisesti voida aina toteuttaa. Tavoitteena on tehdä asumismuodoltaan monipuolista ja kaupunkikuvaltaan laadukasta kaupunkia, joka palvelee niin nykyisiä kuin tuleviakin haagalaisia.

Asunto Oy Mäkipellonkuja 3 (Mi4) toteaa, että kaavaehdotus sallii edelleen tonttitehokkuuden suuren korottamisen, jolloin tontti poikkeaa huomattavasti ympäröivistä tonteista. Myöskään räystäskorkeuksia ei ole oleellisesti muutettu vaan ne ovat selvästi ympäröiviä rakennuksia korkeammat. Tästä johtuen uudet talot olisivat hyvin varjostavia ja seisoisivat järkälemäisinä pientaloalueen keskellä. Jopa viereinen kirkko menettäisi asemansa Mäkipellontien ja alueen merkittävänä rakennuksena.

Tontin pohjoisreunaan tuleva autokatos on kiinni rajassa ja se muodostaa yli kaksimetrisen muurin naapurien suuntaan. Huomattavasti lisääntyvästä liikenteestä ja pysäköinnistä Mäkipellontien ongelmien ratkaisemiseksi ei ole esitetty mitään uutta. Tontin 12 autopaikkaa tuskin riittävät uusille asukkaille ja heidän vierailleen. Yhtiö esittää, että rakennusten korkeutta tulisi madaltaa ja tontin tehokkuutta pienentää.



12.2.2013, täydennetty 17.9.2013

Vastine

Asemakaavaehdotus sallii enintään 1,8 m ja 0,6 m korkeammat rakennukset kuin nykyinen asemakaava sallisi. Uudet rakennukset eivät merkittävästi varjosta ympäröiviä rakennuksia tai vaaranna kirkon kaupunkikuvallista asemaa. Tontin kerrosalaa on vähennetty 100 k-m².

Tontin takaosaan esitetty autokansiratkaisun mahdollisuus on poistettu kaavaehdotuksesta. Autot tulee sijoittaa tontin takaosan viherseinäseen ja -kattoiseen autokatokseen ja autotalleihin. Katos on tarpeen, koska sillä saadaan rajattua pihoja yksityisemmiksi ja estetään autojen valojen häikäisy naapureille päin. Viherkattoisena ja -seinäisenä katoksesta on mahdollista tehdä muurimaisen sijaan vehreä, keveä ja ympäristöön sopiva.

Kaavamuutokseen merkitty autopaikkojen vähimmäismäärä on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän laskentaohjeen mukainen. Vieraspysäköinti on kadulla. Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Maankäytön muutoksista aiheutuva liikennemäärän lisäys Mäkipellontielle on noin 35 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaavassa nro 11143 Mäkipellontie on Laajasuontien ja Mäkipellontien aukion välillä osoitettu pihakaduksi. Pihakadulle ei saa rakentaa jalkakäytävää. Mäkipellontiellä on voimassa moottorikäyttöisellä ajoneuvolla ajokielto, ainoastaan tontilleajo on sallittu.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.3.–12.4.2013

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin **yleisten töiden lautakunnan, kiinteistöviraston, sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnan, Helen Sähköverkko Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän** lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Lausunnot

Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnalla (22.4.2013), pelastuslaitoksella (21.5.2013) eikä Helen Sähköverkko Oy:llä (19.3.2013) ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Kiinteistövirasto (24.4.2013) tulee tekemään vuokralaisen nykyiseen vuokrasopimukseen asemakaavan aiheuttamat muutokset. Kiinteistövi-



12.2.2013, täydennetty 17.9.2013

rasto puoltaa tontin täydennysrakentamista eikä sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Yleisten töiden lautakunta (16.4.2013) puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Muutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (26.4.2013) toteaa, että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

Asunto Oy Mäkipellontie 17 (10.4.2013) esittää Mäkipellontien puoleisen rakennuksen madaltamista, ettei kirkko jää uusien rakennusten varjoon eivätkä Mäkipellontie 17:n rivitalopihat varjostuisi pitkälle ilta-päivään suurimmaksi osaksi vuotta.

Tontin tulevalle ajoyhteydelle on merkittävä korkeusasemat, ettei nykyinen maanpinnan muoto muutu eikä synny monumentaalisia pengerryksiä. Ajoyhteys tulee tonttien rajalle, mikä estää istutusten sijoittamisen Mäkipellontie 15:n puolelle. Suojaistutuksia voi istuttaa vain Mäkipellontie 17:n puolelle, mikä lisää Mäkipellontie 17:n kustannuksia.

Kaavaehdotuksesta on poistettava aitaamiskielto, jotta vanhojen asukkaiden rivitalopihoille taataan edes jonkinlainen yksityisyys.

Osallistumis- ja arviointivaiheessa esillä olleeseen suunnitelmaan on Mäkipellontie 17:n kannalta tapahtunut vain heikennyksiä. Hankkeesta esitettyjä mielipiteitä on otettu huomioon vain valikoiden. Kaikkia ympärillä olevia taloja ja asukkaita tulisi huomioida tasa-arvoisesti kenenkään mielipidettä suosimatta tai väheksymättä.

Nykyisen talon purkaminen ja uusien talojen rakentaminen on hyvä ja kannatettava asia. Talot tulisi kuitenkin rakentaa niin, että ne takaisivat asumismukavuuden lähitaloille jatkossakin ja noudattaisivat korttelin talojen nykyistä linjaa. Kerrostalo ei ole poissuljettu, jos se on korkeudeltaan ja tyyliltään sopiva ympäristöönsä.

Vastine

Aitaamisen kieltävä määräys on poistettu kaavamuutosehdotuksesta.

Asemakaavaehdotus sallii enintään 1,8 m ja 0,6 m korkeammat rakennukset tontille kuin nykyinen asemakaava sallisi. Uudet rakennukset ei-



12.2.2013, täydennetty 17.9.2013

vät vaaranna kirkon kaupunkikuvallista asemaa eivätkä merkittävästi varjosta Mäkipellontie 17:n asuntopihoja. Asemakaavamääräykset ohjaavat tarkasti kaupunkikuvallista ratkaisua. Taitavalla rakennussuunnittelulla uudet rakennukset on mahdollista saada myös tyylliltään ympäristöön sopiviksi.

Ajoyhteyden tarkka korkeusasema ratkaistaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Suunnitelmista kuullaan naapureita rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Rakennusjärjestyksen mukaan tonttien välille ei saa syntyä yli metrin tasoeroa. Istutuksille on hyvin tilaa Mäkipellontie 17 tontin itäreunassa.

Mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon niin hyvin kuin kokonaisuuden kannalta on ollut mahdollista. Tavoitteena on tehdä asumismuodoltaan monipuolista ja kaupunkikuvaltaan laadukasta kaupunkia, joka palvelee niin nykyisiä kuin tuleviakin haagalaisia.