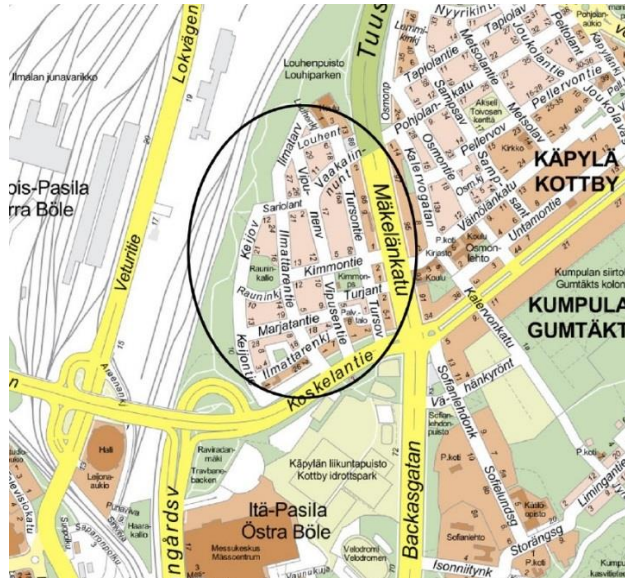




VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Länsi-Käpylän asemakaavan muutos (nro 12350)



Vuorovaikutusraportin sisältö

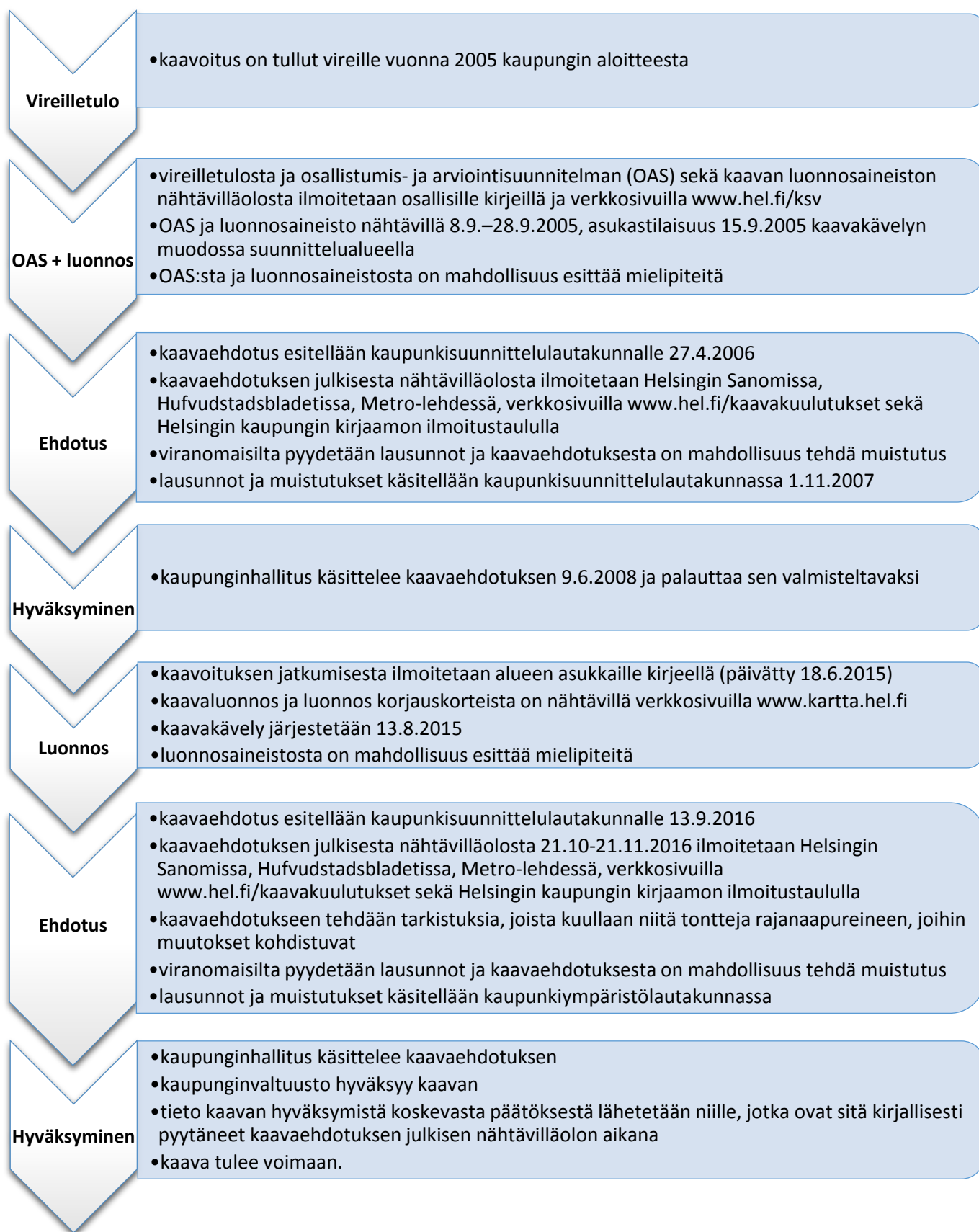
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

LIITE

Asukastilaisuuden 15.9.2005 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan luonnosaineiston nähtävilläolo 8.–28.9.2005

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 38 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat vuorovaikutuksen järjestämiseen sekä valmistelun laillisuuteen.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat talousrakennusten sijaintiin, alueen suojelutarpeeseen sekä asuinrakennusten laajentamismahdollisuuteen ja rakennusoikeuden määrään.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon niiltä osin kuin ne ovat yhteneviä kaavan suojelutavoitteiden kanssa.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 15.9.2005

Asemakaavaluonnosta esiteltiin ja siitä keskusteltiin asukastilaisuudessa. Tilaisuus aloitettiin kaavakävelyllä, jonka jälkeen kokoonnuttiin koululle. Kävelyn aikana esittelijät näyttivät kohteita ja kertoivat talojen ominaispiirteistä ja niihin liittyvistä rakennushistoriallisista arvoista. Koululla keskusteltiin suunnitellusta asemakaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Paikalla oli seitsemän kaupungin työntekijää ja noin viisikymmentä osallista.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelu on tehty yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa ja kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Ennen lautakuntakäsittelyä saatiin kiinteistövirastolta lausunto vuokra-alueiden järjestelytoimituksiin liittyviin arviokirjoihin merkittyjen rakennusoikeuksien tulkinnan kannalta.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11530 julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.8.–18.9.2006

Muistutukset

Ehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta. Asukkaiden puolesta tehdyn muistutuksen liitteenä on nimikirjoitusadressi 65 tontin haltijoilta.

Muistutukset kohdistuivat suojelun tasoon, vuokramiesten oikeuksiin, tiedottamisen puutteellisuuteen sekä rakennusoikeuden määrään ja rakennustavan ohjaamiseen.

Viranomaisten lausunnot

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Uudenmaan ympäristökeskus, Helsingin kaupunginmuseo, Helsingin Vesi, rakennuslautakunta, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta ja Helsingin Energia.

Yhteenveto lausunnoista

Saaduissa lausunnoissa katsottiin, että asemakaavalla voidaan turvata alueen historiallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilyminen, kuitenkin siten että asumisen vaatima joustavuus alueella sallitaan. Samalla huolehditaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävän kokonaisuuden vaalimisesta sen arvon mukaisella tavalla. Yleisten töiden lautakunta toteaa tyydytyksellä, että myös ympäristöt ja kasvillisuus on kaavassa noteerattu rakennustaiteellisesti arvokohteiksi.

Lausunnoissa esitettiin parvekkeen kieltävän määräyksen palauttamista ja kattolyhtymääräyksen täsmentämistä, desibelimääräysten poistamista suojelusyiden perusteella, täsmennyksiä liikehuoneita koskeviin määräyksiin, hissittömän rakennuksen esteettömyyttä koskevia vaatimuksia, ja että vuokran määrittelyn kannalta kaavassa annettujen rakennusoikeuksien tulee vastata tonttien nykyisiä toteutettuja asuinrakennusten kerrosalanmääriä. Toisen asuinrakennuksen rakentamismahdollisuuden suhteen esitettiin vastakkaisia kannanottoja.

Kaupunginmuseon johtokunta piti kaavaehdotuksen suojelumääräyksiä perusteltuina ja esitti niihin joitakin täsmennyksiä: Johtokunnan näemyksen mukaan parvekkeet eivät kuuluneet 1920-luvun klassistisiin pientaloihin, eikä niiden rakentamista edelleenkaan tule sallia. Kattolyhtyjen rakentamista ohjaavan määräyksen lieventämistä ei myöskään pidetä rakennusten arkkitehtuurin vaalimisen kannalta hyvänä. Mäkelänselänkadun ja Koskelantien varrella sijaitsevien kerrostalojen desibelimääräykset johtaisivat raskaisiin rakenteellisiin muutoksiin ja ikkunoiden uusimiseen alkuperäisistä olennaisesti poikkeavilla ikkunoilla, jotka olisivat huomattavassa ristiriidassa kohteiden suojelutavoitteiden kanssa. Ehdotukseen tulisi lisätä määräys, jolla todetaan vielä säilyneiden alkuperäisten rakennusosien korjaamisen olevan aina ensisijainen vaihtoehto ja että korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivujen, parvekkeiden (asuinkerrostalot), ikkunoiden, ovien ja vesikatkon alkuperäistoteutuksen mukaiset materiaalit, yksityiskohdat, mitoitukset ja värit tulee säilyttää.

Rakennuslautakunta katsoi, että alue olisi voitu vaihtoehtoisesti kaavoittaa myös nykyistä tehokkaammin kuitenkin säilyttäen alueen ominaisuudet ja rakennustaiteellinen arvo.

Kiinteistölautakunta totesi, että kaava-alueen kaikki 122 tonttia on luovutettu joko vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kaupungeissa annetun lain (vuokra-alueiden järjestelylaki, 218/62) mukaisten järjestelypäätösten tai maanvuokrasopimusten perusteella asuinkäyttöön yhtä tonttia lukuun ottamatta (Käpylän työväentalon tontti 25861/19) 31.12.2010, 1.1.2020, 1.1.2021 tai 1.1.2023 saakka. Suurin osa alueen vuokrasuhteista päättyy 1.1.2020. Sopimuksia tullaan jatkamaan tuolloin voimassa olevan asemakaavan sekä myöhemmin määriteltävien vuokrasuhteiden ja ehtojen mukaisesti.

Pientaloalueella vuokrat peritään tällä hetkellä ainakin pääosin pinta-alaperusteisesti (m²), mutta tontteja uudelleen luovutettaessa on tarkoitus siirtyä noudattamaan nykyistä rakennusoikeuden määrään perustuvaa vuokranperintää. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen rakennusten, pihapiirien ja ympäristön suojelun edellä mainittujen tavoitteiden mukaisesti sekä selkiyttää, ohjaa ja yhtenäistää alueen lisärakentamista.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on antanut vuonna 2006 pyydetyn lausunnon vuokra-alueiden järjestelytoimituksiin liittyviin arviokirjoihin merkittyjen rakennusoikeuksien tulkinnan kannalta. Lausunnon mukaan vuokra-alueiden järjestelylaissa tai vuokrasuhteen jatkamisesta koskevissa päätöksissä ei ole otettu sitovalla tavalla kantaa tonttien tehokkuuksiin tai rakennusoikeuksien määrään. Käpylän länsiosassa tonttien vuokrat määrättiin järjestelytoimituksissa pinta-alojen perusteella tonttinelämetrihinnan mukaan. Asemakaavoituksen yhteydessä on normaalissa prosessissa ratkaistava tonttien tehokkuus- ja rakennusoikeuskysymykset sekä kaavan muu sisältö.

Uudenmaan ympäristökeskus totesi että alueella on huomattavaa valtakunnallista merkitystä yhtenäisenä ja korkeatasoisena miljöökokonaisuutena ja se sisältyy Museoviraston ja ympäristöministeriön julkaisemaan ”Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt” teokseen ja myös vireillä olevaan ehdotukseen. Yrjö Lindegrenin suunnittelema Käärmetalo ja Ekelundin Olympiakyläkokonaisuuteen kuuluvat kerrostalot sisältyvät moderni arkkitehtuurin DOCOMOMO-kohteisiin.

Siten nyt laaditulla suojelukaavalla on suuri merkitys. Ympäristökeskus katsoo, että asemakaavaehdotus on huolellisesti laadittu ja turvaa hyvin alueen kulttuurihistoriallisen arvon. Ympäristökeskus katsoo kuitenkin, että määräys, jolla sallitaan parvekkeiden rakentaminen A/s- ja AO/s-kortteleissa, tulisi poistaa rakennusten suojeluarvoa heikentävänä.

Uudelleen valmistelun kaavaluonnoksen ja korjauskorttien asukasvuorovaikutus syksyllä 2015

Kaupunginhallitus palautti asemakaavan muutoksen uudelleen valmisteltavaksi. Kaavatyön jatkumisesta ilmoitettiin alueen asukkaille asema-kaavaosaston kirjeellä (päiväty 18.6.2015). Vuorovaikutusta alueen asukkaiden kanssa jatkettiin 13.8.2015 järjestetyllä kaavakävelyllä. Myös yhteistyötä asiantuntijaviranomaisten kanssa jatkettiin. Yhteistyöpalavereita kaavan uudelleen valmisteluun liittyen pidettiin kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Lisäksi yhteistyötä on tehty Helsingin rakennusviraston kanssa.

Yhteenveto kaavakävelystä 13.8.2015

Kaavakävely järjestettiin yhteistyössä Kanta-Helsingin omakotiyhdistyksen kanssa. Koko alue kierrettiin ja kunkin tontin vuokralaisilla oli mahdollisuus keskustella kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntijoiden kanssa kaavaluonnoksen ratkaisusta, luonnosvaiheessa olevista korjauskorteista ja omista kaavaan liittyvistä tarpeista ja näkemyksistään. Keskustelu oli vilkasta ja luonnoksesta saatiin paljon palautetta. Tyypillisiä puheenaiheita olivat talousrakennuksen koko, sijainti ja lukumäärä/piha, piharakennelmat, suojelumerkinnän mahdollistamat muutokset ja laajennukset taloissa sekä kaavakartalle merkitty kerrosala. Asukkaita kehoitettiin halutessaan jättämään oman mielipiteensä kirjallisenä.

Mielipiteet ja kirje

Kaavaluonnoksesta ja korjauskorteista saatiin 29 mielipidettä. Lisäksi kaava-aluetta koskien saatiin jo ennen luonnosmateriaalin esittelyä yksi kirje.

Mielipiteet kohdistuivat muun muassa piharakennuksiin ja -rakennelmiin, rakennusoikeuksiin, kuistien rakentamiseen, Keijontien liikenteseen ja korjauskortteihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että sr-merkittyjen rakennusten kerrosalat on poistettu. Lisäksi AO/s alueella sallitaan pihoille rakennettavaksi kasvihuone tai huvimaja asuntoa kohden, piharakennusten paikkoja on tarkistettu mielipiteiden perusteella ja A/s alueilla talousrakennusten määrää on harkitusti joillain tonteilla lisätty. Lisäksi joitakin rakennusten suojeluun liittyviä yksityiskohtia on tarkistettu sekä kaavakartalla että määräyksissä.

Vastineet mielipiteisiin ja kirjeeseen aihepiireittäin

Asuinrakennusten kerrosala ja toiveet sen muuttamiseksi sekä rakennuksen laajentamiseksi

Länsi-Käpylän rakennukset ovat jo alkuaan rakentuneet haetun luvan mukaisina toisistaan erikokoisina ja näköisinä. Alueella rakentamista on 1920- ja 1930-luvuilla ohjannut järjestelyehdotus. Vuonna 1937 järjestelyehdotus muutettiin asemakaavaksi ja se on edelleen alueella voimassa.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole annettu tonteille kerrosalaan perustuvaa rakennusoikeutta. Kaavassa on pientalotonteille määritelty rakennusala ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä. Näin ollen tonteilla ei ole asemakaavalla sallittuun kerrosneliömetrimäärään perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta, vaan rakennusluvan on saanut hakemuksesta lupakuvien perusteella. Myöskään mahdollinen tontin vuokrasopimukseen merkitty rakennusoikeus tai mahdollinen rekisteritietoihin merkitty jäljellä oleva rakennusoikeus ei ole rakennusluvan myöntämisen peruste, vaan rakennuslupa voidaan myöntää asemakaavan mahdollistaman mukaisena.

Vuosien varrella rakennukset ovat läpikäyneet monia vaiheita korjauksineen, uudistuksineen ja laajentamisineen. Koska olemassa olevien pientalojen rekisteritietoihin tallennetut kerrosalatiedot eivät ole vuosikymmenten saatossa tapahtuneiden muutosten takia toisiinsa nähden vertailukelpoisia kaikilta osin, perustuu kaavaratkaisun laajentamismahdollisuus olemassa olevan rakennuksen pohjapinta-alan kerrosalaan. Näin kaikkia pohjapinta-alaltaan alle 100 k-m² kokoisille sr-merkityille asuinrakennuksille on mahdollistettu laajentuminen aina 100 k-m² pohjapinta-alaan. Poikkeuksena tästä joillekin hyvin hahmonsa säilyttäneille ja laajentamisen kannalta hankalille taloille on laajentamisen sijaan annettu mahdollisuus tavanomaista suuremman talousrakennuksen rakentamiseen. Asemakaava mahdollistaa asuintilojen rakentamisen talousrakennuksiin. Kaavaratkaisulla on haettu nykytilanteen huomioon ottava tasapuolinen lisärakentamisen mahdollisuus alueen pienimmiksi jääneille taloille. Pohjapinta-alaltaan yli 100 k-m² kokoisille asuinpientaloille ei ole osoitettu laajentumismahdollisuutta. Kuitenkin AO/s alueella asuntoa kohden saa rakentaa yhden pienen kuistin rakennusalan ulkopuolelle, mikäli kuisti on mahdollista rakentaa rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla.

Myös tonttien toteutuneet tehokkuudet on tutkittu tasapuolisen kaavaratkaisun löytämiseksi. Länsi-Käpylän tonttitehokkuuksien vertailu muihin esikaupunkialueisiin ei kuitenkaan ole olennaista, sillä Länsi-Käpylässä maankäytön suunnittelun tärkeimpiä lähtökohtia on alueen valtakunnallisesti merkittävien rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen. Alueen suojeluarvojen vaaliminen on maankäytön suunnittelua

ohjaavien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ratkaisu.

Asuinrakennusten sallittu kerroslukumäärä ja eri kerrosten käyttötarkoitukset

Länsi-Käpylän pientaloalueen talot ovat pääosin rakentuneet 1½ ja 1 2/3 kerroksisina. Kaavaratkaisussa on merkitty korttelialueiden suurin sallittu kerroslukumäärä alueen suojelutavoitteen hengessä mahdollisimman tarkasti toteutuneen mukaiseksi. AO/s alueilla kerrosten suurimmaksi sallituksi lukumääräksi on asemakaavaan tämän vuoksi merkitty I u 2/3. Merkintä mahdollistaa sen, että ullakolle saa rakentaa kerrosalaan laskettavaa tilaa 2/3 ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Suurin sallittu kerroslukumäärä I u 2/3 tukee osaltaan alueen yhtenäisen ilmeen säilymistä myös jatkossa, mikäli jokin suojelumerkitsemättömistä taloista halutaan esim. rakentaa uudelleen. A/s alueilla suurin sallittu kerrosten lukumäärä on kaksi (II) tai 1 2/3 (I u 2/3).

AO/s ja A/s alueilla kellarikerrokseen saa asemakaavaan merkityn suurimman sallitun kerroslukumäärän estämättä rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Asuntojen lukumäärä

AO/s alueella rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. A/s korttelialueilla asuntojen lukumäärää ei ole rajoitettu.

Rakennuskohtaiset suojelumerkinnot

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä rakennuksille osoitetut suojelumerkinnot on tarkistettu vastaamaan alueesta laaditun ympäristöhistoriaselvityksen arvotusta. Kaavakarttaan tehdyt muutokset ovat lieventäneet joidenkin kaavatyön aiemmissa vaiheissa sr-2 suojelumerkinillä merkittyjen rakennusten suojelumerkintää sr-3 merkinnäksi. Yksi aiemmin sr-2 merkityistä pientaloista päätettiin yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston rakennussuojelun asiantuntijoiden ja kaupungin museon kanssa jättää kokonaan ilman rakennuksen suojelumerkintää, sillä rakennuksessa ei katsottu säilyneen sellaisia alkuperäisiä ominaispiirteitä, joiden suojelu aluesuojelumerkintää tiukemmin olisi tarpeen.

Uudisrakentaminen ja lisärakentaminen AO/s alueella

Suojelumerkittyjen rakennusten korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt on tehtävä suojelumerkinnän asettamissa rajoissa. Myös sellaisten rakennusten, joilla ei ole suojelumerkintää, tulee kaavamääräysten mukaisesti sopeutua arvokkaaseen ympäristöönsä uudisrakentamista ja lisärakentamista ohjaavan kaavamääräyksen mukaisesti. Talousraken-

nusten rakentamista ohjataan lisäksi talousrakennuksia koskevalla kaavamääräyksellä. Lisäksi kaikkia korttelialueita koskee aluemerkin­nän suojelumääräys.

Uudisrakentamista ja muutostöitä ohjaa AO/s alueella annetun rakennusalan lisäksi suurin sallittu kerroslukumäärä sekä niiden rakennusten osalta, joita ei ole suojeltu, kaavakarttaan merkitty rakennuksen kerros­neliömäärä.

Kuistit ja niiden muutokset

Vanhat säilyneet kuistit ovat usein rakennuksien yksityiskohdiltaan runsaimpia ja harkituimpia osia. Alkuperäisenä säilyneen kuistin säilyttävä korjaaminen on aina alueen suojelutavoitteiden mukainen ratkaisu. Kuitenkin kaavasta on poistettu alkuperäisenä säilyneet kuistin muuttamista kieltävä määräys, sillä monilla alueen pienimmillä rakennuksilla kuisti on rakennettu kaavaan merkittyyn laajentamisen suuntaan. Korjaukset ja muutokset rakennuksissa, kuistit mukaan lukien, tulee aina tehdä kaavamääräysten mukaisina suojeluarvot ja rakennuksen ominaispiirteet huomioon ottaen.

Uuden rakennusalan ulkopuolelle rakennettavan kuistin tulee olla pieni ja rakennuksen ominaispiirteisiin sopiva. Kuisti tulee rakentaa ensisijaisesti rakennuksen pihan puoleiselle osalle. Muutokset tarvitsevat suojellussa rakennuksessa aina rakennusluvan. Suunnitelman asemakaavan mukaisuuden arvioi rakennusvalvontaviranomainen. Kaavan suojelumääräykset tai kaavakarttaan merkitty rakennusala eivät estä jo rakennusluvan saaneen kuistin muutoksen toteuttamista luvan mukaisesti.

Kattolyhdyt

Kattolyhtyjen koon rajoittaminen vähäiseksi on kaavan suojelutavoitteen mukainen ja annettujen suojelumääräysten kanssa ristiriidaton ratkaisu.

Kellarikerroksen materiaali

Koska alueella on myös betonisokkelisia taloja, on kellarin materiaalia koskeva määräys kirjoitettu muotoon, joka mahdollistaa myös muiden materiaalien käytön. Ensisijaisesti tulee kuitenkin käyttää luonnonkivisokkelia, joka on useimmiten alueen ominaispiirteisiin parhaiten sopiva materiaali.

Liiketilat

Kaava mahdollistaa liiketilojen sijoittumisen alueelle. Rakennuslupien mukaisten liiketilojen kerrosalaa ei ole erikseen eroteltu kaavassa. Mikäli muutos ei ole ristiriidassa rakennuksen suojelumerkinnän kanssa, mahdollistaa kaava käyttötarkoituksen muutoksia alueella.

Taloussrakennusten sijainti ja koko

Useimmiten asukkaiden mielipiteet koskivat taloussrakennuksia. Kaavaratkaisussa taloussrakennusten sijoittelu perustuu alkuperäisen 1920-luvun järjestelyehdotuksen periaatteeseen, jossa taloussrakennukset on esitetty tonttien rajoille ja nurkkiin siten, että ne muodostavat suurempia yksiköitä. Asukkaiden toiveita taloussrakennusten sijainnista on tämän periaatteen puitteissa voitu toteuttaa monilta osin. Joillakin tonteilla on kuitenkin rajoittavia tekijöitä, kuten maanalaisia johtovaroja, joiden päälle ei rakennusta voi asukkaiden toiveista huolimatta kaavassa sijoittaa. Alueen kulttuurihistoriallinen luonne ja säilyneet ominaispiirteet huomioon ottaen kaavaratkaisussa on päädytty osoittamaan taloussrakennuksille melko täsmällinen rakennusala. Jonkin verran joustoa osoitetun rakennusalan sisällä on useimmiten jätetty. Ratkaisulla halutaan säilyttää alueen alkuperäinen taloussrakennusten rakentamisen tapa ja kannustaa tonttinaapureita tekemään yhteistyötä ratkaisua suunniteltaessa. Muita taloussrakennusten sijoittumiseen vaikuttaneita tekijöitä ovat mm. tontin sijoittuminen (kulmatontilla taloussrakennus on joissakin tapauksissa mahdollistettu melko lähelle katua), maastonmuodot (taloussrakennuksia ei ole haluttu maisemallisista ja kaupunkikuvallisista syistä sijoittaa maaston korkeimmalle kohdalle) ja naapureiden olemassa olevat tai kaavan mukaiset taloussrakennukset. Taloussrakennuksille ei ole määrätty suurinta sallittua korkeutta, mutta niiden tulee mittakaavaltaan sopia ympäristöönsä. Taloussrakennuksen rakentamista koskevat normaalit rakentamis- ja palomääräykset, joiden mukaiset ratkaisut mm. tonttien rajoilla tai rakennuksen sijoituessa lähelle toista rakennusta tulee esittää rakennusluvassa. Asemakaavassa ei anneta muiden määräysten kanssa päällekkäisiä määräyksiä.

Taloussrakennusten kokoa ja lukumäärää tonteilla on tutkittu lisää saattujen mielipiteiden johdosta. AO/s korttelialueilla on kaavaratkaisussa päädytty osoittamaan taloussrakennusten kerrosalaksi lähtökohtaisesti yhdelle rakennusosalalle 40 k-m². Tätä suuremman taloussrakennusoikeuden osoittaminen tontille ei yleisenä periaatteena ole alueen säilytettävien ominaispiirteiden takia tavoiteltavaa. Joillain tonteilla rakennusoikeus on jaettu asukkaiden toiveesta kahdelle rakennusosalalle. Kokonaisrakennusoikeus ei kuitenkaan näillä tonteilla ole lähtökohtaisesti muita tontteja suurempi. Vain niillä pohjapinta-alaltaan alle 100 k-m² kokoisten asuinrakennusten tonteilla, joilla asuinrakennuksen laajentamista ei ole mahdollistettu kaavassa, on taloussrakennukselle osoitettu muita

AO/s alueen tontteja suurempi rakennusoikeus tonttien keskinäisen tasaveroisen kohtelun vuoksi. AO/s alueilla voidaan kaavassa osoitetun talousrakennuksen lisäksi rakentaa enintään 10 k-m² kokoinen kasvihuone tai huvimaja asuntoa kohden.

A/s korttelialueilla talousrakennusten määrä tontilla on ratkaistu tontti-kohtaisesti. Marjatantien varressa useamman rakennuksen tiiviisti rakennetuilla tonteilla asuinrakennuskohtainen talousrakennuksen kerrosala on 30 k-m² olemassa olevan yhteisen talousrakennuksen lisäksi. Kimmontien varressa A/s korttelialueella tonteille on osoitettu kaksi enintään 30 k-m² kokoisien talousrakennuksen rakennus-alaa. Ratkaisulla on haluttu vastata Kimmontien neljää tonttia koskeviin mielipiteisiin saada näille useamman asunnon rakennuksille useampi talousrakennus. Kerrosalaa ei kuitenkaan ole voitu osoittaa enempää, sillä korttelialue on jo nykyisellään muuta pientaloaluetta tiiviimmin rakennettua ja suuremmat talousrakennukset aiheuttaisivat lähinaapureille yhä suurempia häiritseviä vaikutuksia, joista on myös saatu mielipiteitä. Loppuilla A/s korttelialueiden tonteilla talousrakennuksen rakennusoikeus on osoitettu erillisiin rakennuksiin tai olemassa oleviin varastotiloihin päärakennuksen yhteyteen nykytilanne ja kunkin tontin mahdollisuudet tarkkaan harkiten. A/s alueilla muut kuin talousrakennuksen rakennus-alalle rakennettavat piharakennelmat eivät ole sallittuja.

Kaavamääräyksen mukaan talousrakennuksesta vähintään 10 k-m² tulee varata varastokäyttöön. Mikäli vastaava varastotila voidaan osoittaa asuinrakennuksesta esim. kellarin tiloista, voidaan koko talousrakennuksen rakennusoikeus hyödyntää muuhun käyttöön. Talousrakennuksen ensisijainen tarkoitus onkin vastata alueella esiin tulleeseen tarpeeseen varastotiloille, pyöränsäilytystiloille jne.

Olemassa olevan piharakennuksen paikalle voi kaavan mukaan rakentaa kokonaan uuden ympäristönsä sopivan talousrakennuksen tai rakennelman, mikäli rakennus-alalla ei ole suojelumerkintää. Uuden talousrakennuksen rakentamista ohjaavat mm. materiaaleja ja mittakaavaa koskevat kaavamääräykset. Toimenpiteen luvanvaraisuus on aina hyvä tarkistaa rakennusvalvontavirastosta.

Kasvihuoneet, huvimajat ja muut pihan rakennelmat

Asukasvuorovaikutuksen perusteella AO/s alueella sallitaan enintään 10 k-m² kokoisien kasvihuoneen tai huvimajan rakentaminen. Mahdollisuus koskee tontin mahdollisia molempia asuntoja. Määräys ei koske A/s korttelialueita, joilla vastaavat rakennelmat voidaan kaavan mukaisesti rakentaa talousrakennuksen rakennus-alalle.

Koko kaava-alueella muita rakennusalan ulkopuolelle sijoituvia rakennelmia ei asukkailta saaduista mielipiteistä huolimatta ole alueella sallittu. Kaavalla mahdollistettu talousrakentamisen määrä on runsas ja

asukkaat voivat halutessaan sijoittaa tarvitsemansa rakennelmat osaksi talousrakennusta. Koko talousrakennuksen rakentaminen asuinkäyttöön ei saa johtaa tilanteeseen, että tontilla tarvittavat varastotilat haja-sijoitetaan pieniin rakennelmiin ympäriinsä.

Aurinkokeräimet ja -kennot

Asemakaava ei suoraan salli tai rajoita aurinkokeräinten tai -kennojen asentamista katoille. Niiden asentamisesta on rakennusvalvontaviraston laatima ohje. Teknisten laitteiden sijoittamista katolle käsitellään myös korjauskorteissa kohdassa katto- ja turvalaitteet. Ohjeessa esitetään, että suojellussa ympäristössä laitteiden sijoittamissuunnitelma tulee esittää rakennusvalvontaviraston hyväksyttäväksi.

Pihan rakenteet

Kaavassa ympäristö osoitetaan korttelialueilla säilytettäväksi. Lisäksi piha-alueita koskevat määräykset ohjaavat tulevia pihan rakennus- ja kunnostustöitä. Alkuperäiset rakenteet, kuten tukimuurit tulee säilyttää ja korjata säilyttäen. Myöhemmin rakennetut betonilaatoitukset tai -ki-veykset eivät ole säilytettäviä rakenteita.

Tonttien kulkuyhteydet kadulle

Kaavassa ei ole rajoitettu kulkuaukkojen määrää kadulle. Kulkuaukkoja tai niiden määrää ei myöskään ole kaavakartalla tai määräyksissä osoitettu. Asia ratkaistaan alueen ympäristöä ja piha-alueita koskevat asemakaavan suojelumääräykset huomioon ottaen rakennuslupavaiheessa.

Kulmatonttien huomioon ottaminen kaavaratkaisussa

Korjauskorteissa on esitetty kadunvarsien näkymien kannalta tärkeä vyöhyke, jolla halutaan selventää kaavan tavoitetta siitä, ettei kaupunkitilan kannalta tärkeälle pihan vyöhykkeelle rakennettaisi uusia kuisteja tai tehtäisi muita katunäkymän ominaispiirteisiin haitallisesti vaikuttavia toimenpiteitä. Kulmatonteilla kadunvarsivyöhykettä on luonnollisesti muita tontteja enemmän, mutta tämä ei estä asemakaavan lisärakentamista koskevien määräysten toteuttamista kulmatonteilla. Näkymät kadulle tulee kuitenkin ottaa huomioon rakennusten ja pihojen muutoksissa.

Korjauskortit

Alueesta on laadittu korjauskortit, jotka vastaavat korjaustapa- tai rakentamistapaohjetta tai nykykäytännön mukaisia kaavaselostukseen liitettäviä korttelikortteja. Kaavan ja korjauskorttien ei tule olla ristiriit-

dassa keskenään. Kortit ovat kaavaa tarkentava työkalu. Niiden on tarkoitus toimia sekä alueen asukkaiden että rakennusvalvonnan apuvälineenä tulevissa rakennus- ja korjaushankkeissa. Myös korjauskorttien sisällöstä on voinut kaavan luonnosvaiheessa esittää mielipiteen.

Olemassa olevat hallinnanjakosopimukset

Asukkaiden väliset sopimukset eivät ohjaa asemakaavoitusta, mutta ne voidaan mahdollisuuksien mukaan ottaa suunnittelussa huomioon mielipiteiden ja muistutusten tavoin kaavan vuorovaikutuksessa.

Keijontien läpiajo ja pysäköinti sekä pyöräily

Keijontien läpiajoa ei ole estetty, ja asukaspalautteen mukaan katua käytetään alueen sisäisen liikenteen ohella myös läpiajooon Mäkeländun ja Koskelantien välillä etenkin ruuhka-aikoina. Keijontiellä tehtiin syksyllä 2015 liikennelaskentoja ja selvitettiin läpiajon osuutta kadun liikenteestä. Ottaen huomioon ehdotetun katkaisun vaikutukset koko alueen liikenteeseen ei Keijontielle ole syytä asettaa läpiajokieltoa. Keijontiellä on läpiajaviakin ajoneuvoja, mutta niiden osuus koko liikenteestä on vain 5–8 %. Läpiajo ei ole liikenneturvallisuuden kannalta merkittävä. Keijontie palvelee alueen sisäistä liikennettä ja kadun katkaisu hankaloittaisi ennen kaikkea alueen asukkaiden ajoreittejä.

Pysäköinti katujen varsilla tai sitä rajoittavat toimenpiteet eivät vaadi erikseen merkintää tai mainintaa asemakaavassa. Suojatiemerkinnot ja liikennemerkkit esitetään liikenteenohjaussuunnitelmassa, jota ei tehdä kaavavalmistelun yhteydessä. Länsi-Käpylä kuuluu alueeseen, joka seuraavassa vaiheessa, otetaan mukaan asukaspysäköintijärjestelmään joka aikanaan tulee selkeyttämään pysäköintijärjestelyitä alueella.

Pääradan varteen Pasilan ja Käpylän aseman välille on suunniteltu ensimmäinen osa korkean laatutason pyörätiestä, baanasta. Pyöräilijät saavat pyöräillä ajoradalla myös jatkossa, mutta laadukas yhteys tulee varmasti houkuttelemaan alueen ohittavia pyöräilijöitä ja näiltä osin pyöräily vähenee alueen kaduilla.

Tapaamiset kaavoittajan kanssa

Mielipiteissä esiin tulleet kaavoittajan tapaamistoiveet on toteutettu mahdollisuuksien mukaan syksyllä 2015.

Asukkailta saatujen tavoitteiden huomioiminen kaavaratkaisussa

Asukkaiden tavoitteita on kaavatyön taas aktiivisemmin käynnistettyä käsitelty vuoden 2015 elokuussa pidetyllä kaavakävelyllä, sähköpostitse, puhelinkeskusteluissa sekä tapaamisissa. Asukkaiden tavoitteita

on pyritty kaavaratkaisussa toteuttamaan siinä määrin kuin ne on voitu sovittaa yhteen olemassa olevan ympäristön lähtökohtien, rakennetun ympäristön suojeluarvojen vaalimista koskevien valtakunnallistenkin tavoitteiden sekä tasapuolisuuden periaatteen kanssa.

Yleiskaavaehdotuksen 2016 tavoitteet ja Länsi-Käpylän ympärillä tapahtuva kaupunkirakenteen täydentyminen

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa Länsi-Käpylän ympäristöön on esitetty uutta rakentamista mm. Louhenpuiston alueelle. Kuitenkin myös yleiskaavoitusta ohjaavat samat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilymisen varmistamisesta sekä viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien huomioon ottamisesta. Näin ollen yleiskaavaehdotus on laadittu siten, että Länsi-Käpylän puutaloalueen valtakunnallisesti merkittävät arvot voidaan säilyttää yleiskaavaehdotuksen mukaisesta kaupunkirakenteen täydentymisestä huolimatta. Yksityiskohtaisempi maankäyttö suunnitellaan asemakaavatasolla, jossa nämä erilaiset tavoitteet sovitetaan yhteen. Vasta asemakaava mahdollistaa yleiskaavassa täydennettäviksi esitettyjen alueiden rakentamisen. Länsi-Käpylän asemakaavaehdotus ei ole ristiriidassa uuden yleiskaavaehdotuksen kanssa.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.10.-21.11.2016

Muistutukset

Ehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat AO/s korttelialueelle sallittuun asuntojen määrään tontilla, talusrakennusten kerrosalamääriin ja niiden rakennusalojen ohjaavuuteen, sijaintiin ja määrään tonteilla, talusrakennusten korkeuden rajoittamiseen, joidenkin tonttien A/s merkinnän perusteisiin, AO/s korttelialueiden suurimpaan sallittuun kerroslukumäärään sekä joidenkin kuistien huomioimiseen kaavassa.

Vastineet aihepiireittäin

Asuntojen määrä AO/s korttelialueilla

Asemakaavalla voidaan ohjata rakennukseen sijoittuvien asuntojen määrää. AO/s korttelialueilla asuntojen määrä rakennusosalalla on rajoitettu kahteen. Yhdelle rakennusosalalle rakennetussa erillispientalossa voi siten olla enintään kaksi asuntoa. Rajoitus ei ole alueella uusi, vaan se on myös alueella voimassa olevassa kaavassa. Määräys ei tule voimaan takautuvasti, joten ne rakennukset, joissa on voimassa olevan rakennusluvan mukaan useita asuntoja, voidaan säilyttää rakennusluvan mukaisessa käytössä.

AO/s alueella uusien asuntojen rakentaminen suojeltuihin rakennuksiin ei ole alueen suojelutavoitteen mukainen ratkaisu. Palauttavana toimenpiteenä voidaan rakennukseen sijoittaa alkuperäisen suunnitelman mukaan enemmän kuin kaksi asuntoa. Palauttavalla toimenpiteellä tarkoitetaan myös sitä, etteivät julkisivut ole olennaisilta osin muuttuneet, eikä kaavan mahdollistamaa lisärakentamista, kuten uusia kuisteja, rakenneta.

Määräys ei myöskään estä sivuasuntojen rakentamista osaksi varsinaista asuntoa. Kaavaratkaisu muodostaa harkitun kokonaisuuden, joten palautettujen asuntojen tai sivuasuntojen sijoittuminen rakennusalle ei vaikuta tontille sallittujen autopaikkojen tai piharakennelmien (kasvihuone/huvimaja) määrään sitä kasvattaen.

Tontin korttelialuemerkinän muuttaminen AO/s alueesta A/s alueeksi

Kaavassa pääosa Länsi-Käpylän puutaloalueesta on osoitettu AO/s korttelialueeksi pientalomaisen perusluonteensa takia. Kaupunkikuvallisesti tärkeille sijainneille on jo 1920-luvun järjestelyehdotuksessa suunniteltu alueen muuta rakennetta suurempia rakennuksia tai tiiviimmin rakennettuja tontteja. Nämä ympäröivästä kaupunkirakenteesta ja kaupunkikuvallisen asemansa puolesta ympäristöstään erottuvat tontit on merkitty A/s korttelialueeksi.

Toteutuneiden asuntojen runsas määrä selvästi erillispientalon luonteisessa rakennuksessa ei yksin riitä perusteeksi tontin merkitsemiseksi A/s alueeksi. Myöskään alkuperäisestä järjestelyehdotuksesta poiketen jo alun perin pientaloksi rakennettua rakennusta ei ole tässä yhteydessä syytä osoittaa A/s korttelialueeksi, vaikka tontti olisi alun perin tarkoitettu tiiviimmin rakennettavaksi. Kaavan suojelutavoitteen mukaisesti tontille toteutuneen kokonaisuuden ominaispiirteet ovat tärkeimpänä tekijänä uutta käyttötarkoituserkintää määriteltäessä.

Taloussrakennuksen rakennusoikeus tonteilla 25861/10 ja 25868/20

Erillispientalojen korttelialueella uusien taloussrakennusten rakennusoikeus tontilla on lähtökohtaisesti 40 k-m². Tästä on voitu poiketa, mikäli tontin asuinrakennus on alle 100 k-m², eikä kyseessä olevan rakennuksen laajentaminen ole alueen suojelutavoitteen mukainen ratkaisu erityisesti olemassa olevan päärakennuksen tai tontin ominaispiirteet huomioon ottaen.

Rakennusten toteutuneiden ominaispiirteiden ja erillispientalomaisen luonteen vuoksi tonteilla 25861/10 ja 25868/20 kaavamerkintä on AO/s ja taloussrakentamisen laajuutta koskeva periaate on siten sama kuin muilla AO/s merkityillä tonteilla.

Taloustrakennuksen rakennusalan merkitseminen ohjeellisena

Kaavaratkaisussa taloustrakennukset on sijoitettu sitovalla rakennus- alalla pääosin tonttien rajoille usein kiinni toisiinsa. Taloustrakennusten sijoittuminen tonttien rajoille ja nurkkiin on tarkoin harkittua. Ratkaisu tukee kortteleiden sisäosien vehreyden ja pihojen yhtenäisyyden säily- mistä. Näin alueelle on voitu ympäristön arvot huomioon ottaen osoit- taa melko suuria taloustrakennuksia mahdollistamaan alueen asukka- iden asumisen tarpeiden muutoksia ja alueen kehittymistä.

Mikäli taloustrakennusten sijoittuminen vapautettaisiin esimerkiksi väl- jälle tonttien takaosiin sijoittuvalle vyöhykkeelle, eivät rakennukset voisi arvokkaan ympäristön säilytettävien ominaispiirteiden vaarantumatta olla niin suuria kuin nyt laaditussa kaavaratkaisussa. Tästä esimerkkinä Puu-Käpylän puolelta Osmonkulman kaavaratkaisu, jossa taloustraken- nusten koko oli huomattavasti pienempi (max 5 m²) ja sallitun rakenta- misen enimmäiskorkeus maan pinnasta vain 2,8 metriä.

Suurin sallittu kerrosluku 1 u 2/3

Suurimmalle osaa Länsi-Käpylän puutaloalueesta on osoitettu suurin sallittu kerrosluku 1 u 2/3, jonka mukaan 2/3 suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasalla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ker- rosala laskettaessa ei alle 1,6 m korkeaa tilaa lasketa mukaan kerros- alaan. Merkintä on alueen kaavoitukselle asetetun suojelutavoitteen mukainen ja rajoittaa rakennusten suojelutavoitteiden vastaisia muutok- sia kuten korottamisia tai ylisuurien kattolyhtyjen rakentamista.

Asemakaava ei tule voimaan takautuvasti, joten niissä rakennuksissa, joissa kerrosalaan laskettavia tiloja on ullakon tasolla enemmän, mää- räys ei aiheuta muutoksia. Käytännössä luku ei yleensä rajoita ullakoi- den kehittämistä vaikkapa remonttien yhteydessä, sillä suurimmassa osassa Länsi-Käpylän noin 1 u ½ kerroksisina rakentuneissa rakennuk- sissa alakerran kerrosalaan lasketaan mukaan yksikerroksisten kuis- tien ala.

Kaavaratkaisun yhdenvertaisuus korttelissa 25868 taloustraken- nusten kerrosalojen ja korttelialuemerkinän osalta

A/s alueilla tonteille osoitettu taloustrakentamisen määrä on harkittu ta- pauskohtaisesti kunkin tontin tai kaupunkirakenteellisen kokonaisuuden ominaispiirteet huomioon ottaen. AO/s korttelialueesta poiketen A/s tonteilla ei ole mahdollistettu kuistin (yksi kuisti asuntoa kohden) raken- tamista rakennusalan ulkopuolelle tai huvimajan tai kasvihuoneen ra- kentamista pihalle.

Tonttien tehokkuuden tai koon vertailu ei ole suojeltavassa ympäris- tössä maankäytön suunnitteluratkaisua tarkasteltaessa oikea mittari

ratkaisun yhdenvertaisuuden arvioinnille. Kimmontien A/s korttelialueen tontit ovat jo alkuperäisen maankäytöllisen ratkaisun (Birger Brunilan järjestelysuunnitelma 1920-luvulta) mukaan erilaisessa asemassa lähinaapureihinsa verrattuna. Rakennukset ovat rakentuneet suunnitelman mukaisesti lähinaapureitaan laajempina ja tontit ympäristöään tiiviimpinä muodostaen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden Kimmontien varressa.

Korttelin 25868 maankäytöllinen ratkaisu perustuu ympäristön ominaispiirteisiin sekä muihin suunnittelun lähtökohtiin, kuten tavoitteeseen tasapuolisesta kohtelusta ja yhdenvertaisuudesta. Tontit 3, 5, 11 ja 12 on osoitettu A/s alueeksi, jolla tontin lisärakentamisen mahdollisuudet ovat erilaisia kuin AO/s tonteilla. Sr-2 merkittyjen rakennusten runsaista kuisteista johtuen niiden ominaispiirteisiin ei sopisi AO/s korttelialueilla sallittu uuden kuistin rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle. Myöskään asuntokohtaisen kasvihuoneen tai huvimajan rakentaminen ei ole näillä muuta ympäristöä tiiviimmin rakennetuilla tonteilla tavoiteltua. Sen sijaan näillä neljällä tontilla on talousrakennuksille annettu alueen perusratkaisun mukaiseen 40 k-m² verrattuna enemmän rakennusoikeutta, yhteensä 60 k-m²/tontti. Näin kaikki lisärakentaminen on ohjattu mahdollisen uuden talousrakennuksen yhteyteen. Korttelin AO/s alueilla uutta asuinrakentamista voidaan vastaavasti rakentaa enemmän kuistien muodossa asuinrakennusten yhteyteen (yksi pieni kuisti asuntoa kohden).

Uusi kerrosala tontin 25868/14 etelärajalla

Asemakaava ehdotuksesta saadun palautteen perusteella tontin 25868/12 talousrakennusten rakennusalat on yhdistetty siten, että katu lähin rakennusala on siirretty tontin toisen talousrakennuksen rakennusalan yhteyteen. Ratkaisu on kaupunkikuvallisesti kestävämpi ja linjassa alueella yleisesti noudatetun periaatteen kanssa pienentämättä kyseiselle tontille osoitettua talousrakentamisen rakennusoikeutta. Ratkaisu pienentää tontin 25868/14 etelärajan suuntaisen rakentamisen määrää ja helpottaa toteuttamista myös siltä osin, ettei asuinhuoneen pääikkunan eteen ole osoitettu talousrakennuksen paikkaa, vaikka sellainenkin ratkaisu Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaan olisi mahdollinen pientalossa.

Talousrakennusten enimmäiskorkeus

Jotta talousrakennusten muodostamat kokonaisuudet eivät kilpailisi asuinrakennusten kanssa tai muodostuisi suhteessa ympäristöönsä liian korkeiksi, on talousrakennuksia koskevaan kaavamääräystä ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen täydennetty kaupunginmuseon ehdotamalla lauseella "Talousrakennuksen tulee jäädä selvästi päärakennukselle alisteiseksi myös korkeudeltaan".

Kortteleiden 25870 ja 25873 suurin sallittu kerrosluku

Kortteleiden 25870 ja 25873 suurin sallittu kerrosluku on tarkistettu 1 u 2/3:ksi. Merkintä vastaa muuta AO/s aluetta.

Tontin 25873/6 rakennusalat ja lisärakentaminen

Korttelin 25873 tontin 6 lisärakentamisen periaate on tarkistettu siten, että asuinrakennuksen rakennusala vastaa pohjakartan mukaista tilanetta ja talousrakennuksen rakennusosalalle on lisätty kerrosalaa samalla periaatteella kuin muissa vastaavissa tapauksissa.

Kaavaratkaisu korttelin 25861 tontin 7 osalta

Talusrakennuksen rakennusalaa on tarkistettu muistutuksen perusteella.

Päärakennuksen kaavaehdotukseen merkitty rakennusala eroaa pohjakartan ja ilmakuvaan mukaisesta olemassa olevasta tilanteesta. Kuistin laajennus on ilmakuviin perusteella rakennettu vuosien 1988 ja 1997 välillä. Muutoksesta ei löydy rakennuspiirustusarkistosta suunnitelmia. Kaavoituksessa kuistin jälkeensä rakennettua laajennusta ei ole tarpeen sisällyttää suojelumerkittyyden rakennusalaan. Kaavamääräyksen mukaan rakennusalan ulkopuolelle voidaan AO/s alueella rakentaa asuntoa kohden yksi pieni, yksikerroksinen kuisti. Jo rakennetun kuistin laajennuksen lisäksi kaava siis ei mahdollista asuntoon rakennettavaksi muita kuisteja.

Kaavaratkaisu korttelin 25868 tontin 12 osalta

Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tontin 25868/12 talusrakennusten rakennusalat on yhdistetty siten, että katu lähin rakennusala on siirretty tontin toisen talusrakennuksen rakennusalan yhteyteen. Ratkaisu on kaupunkikuvallisesti kestävämpi ja linjassa alueella yleisesti noudatetun periaatteen kanssa pienentämättä kyseiselle tontille osoitettua talusrakentamisen rakennusoikeutta. Nyt enintään 60 k-m² rakennusoikeus talusrakennuksen alalla mahdollistaa myös pienen asunnon rakentamisen. Tontille osoitettua talusrakentamisen määrää on tarkasteltu suhteessa kaavan lisärakentamista ja suojelua koskeviin tavoitteisiin. Kaavaratkaisu on linjassa Kimmontien varren A/s korttelialueen muiden tonttien kanssa. Laajamittaisempi talusrakentaminen ei ole tontilla mahdollista alueen suojelutavoite, kaupunkikuva ja kaavaratkaisun tasapuolisuus huomioon ottaen.

Kaavaratkaisussa talusrakennukset on sijoitettu sitovalla rakennus- alalla harkittuihin paikkoihin. Ratkaisu tukee kortteleiden sisäosien vehreyden ja pihojen yhtenäisyyden säilymistä. Näin alueelle on voitu ym-

päristön arvot huomioon ottaen osoittaa melko suuria talousrakennuksia mahdollistamaan alueen asukkaiden asumisen tarpeiden muutoksia ja alueen kehittymistä. Mikäli talousrakennusten sijoittuminen vapautettaisiin esimerkiksi väljälle tonttien takaosiin sijoittuvalle vyöhykkeelle, eivät rakennukset voisi arvokkaan ympäristön säilytettävien ominaispiirteiden vaarantumatta olla niin suuria, kuin laaditussa asemakaavan muutosehdotuksessa. Tästä esimerkkinä Puu-Käpylän puolelta Osmonkulman kaavaratkaisu, jossa talousrakennusten koko oli huomattavasti pienempi (max 5 m²) ja sallitun rakentamisen enimmäiskorkeus maan pinnasta vain 2,8 metriä.

Kaavaratkaisu korttelin 25870 tonttien 11 ja 3 osalta

Kaavaratkaisussa talousrakennukset on sijoitettu sitovalla rakennus- alalla usein tonttien rajoille harkittuihin paikkoihin. Ratkaisu tukee kortteleiden sisäosien vehreyden ja pihojen yhtenäisyyden säilymistä. Näin alueelle on voitu ympäristön arvot huomioon ottaen osoittaa melko suuria talousrakennuksia mahdollistamaan alueen asukkaiden asumisen tarpeiden muutoksia ja alueen kehittymistä. Tontin 25870/11 talousrakennuksen sijoittelu on linjassa koko aluetta koskevan perusratkaisun kanssa. Tontin rajalle sijoittuva rakennusala on muistutuksen jättäneen tontin pohjoispuolella, eikä uusi rakennus siten merkittävästi heikentäisi eteläpuolelle jäävän pihan valoisuutta. Omalla puolellaan rajaa kukin voi vaikuttaa näkymiin esim. istutuksin. Vähän tilaa vievinä istutuksina voi harkita vaikkapa köynnöksiä. Aivan tonttirajoille sijoittuvien rakennusten rakentamiseen liittyy usein naapurusten välisiä rasitteita, joissa sovitaan huollosta ja muusta tarpeellisesta.

Kaavaratkaisu korttelin 25874 tontin 25 osalta

Talousrakennuksen rakennusala on tarkistettu saadun muistutuksen perusteella siten, että talousrakennuksen rakennusala on jatkettu etelään.

Kirjeet

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut 7 kirjettä. Kirjeet kohdistuivat talousrakennuksen rakennusalaalla varastokäyttöön varattavaa tilaa koskevan määräyksen tarpeellisuuteen, AO/s korttelialueella sallittuun asuntojen määrään tontilla, talousrakennusten maksimikorkeuteen ja sijoittumiseen, talousrakennusryppäiden teknisiin haasteisiin, Kimmontien varren A/s korttelialueen merkintään sekä näille tonteille esitettyihin talousrakennuksiin, kaavaratkaisun yhdenvertaisuuteen ja ratkaisun aiheuttamiin haittoihin joillekin kiinteistöille, kaavamerkintöjen suhteeseen uusiin tontinvuokrasopimuksiin sekä tonttivuokran määräytymisperusteisiin.

Vastineet aihepiireittäin

Vähintään 10 k-m² varaaminen varastokäyttöön

Kaavassa mahdollistetaan aiempaan verrattuna melko suurien talousrakennusten rakentaminen tonteille. Useimmiten talousrakennuksen koko on enintään 40 k-m². Lisäksi kaavamääräyksellä mahdollistetaan asuintilan, aputilan ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman työtilan sijoittaminen talousrakennuksen rakennusalueelle. Tämä mahdollisuus ei kuitenkaan poista talousrakennusten rakentamisen ensisijaista tarkoitusta varasto- ja säilytystilaksi pientaloalueella, jossa niin rakennusten kuin pihojenkin ylläpitoa varten tarvitaan monenlaisia apuvälineitä ja laitteita. Lisäksi monessa asuinrakennuksessa on tulisija, jonka vähäpäästöinen käyttö edellyttää polttopuun oikeaa säilyttämistä. Samalla kun asuinrakennusten kellari- ja muita alkuperäisiä varastotiloja on otettu asuinkäyttöön, on säilytystilan tarve piholla kasvanut. Nyt kun talousrakennuksiin sallitaan asuintilojen rakentaminen, on samalla varmistettava, että tontilla säilyy pientaloasumiselle arvioitu riittävä määrä varasto- ja säilytystilaa. Jotta kullakin tontilla vaadittu varastotila voidaan osoittaa siihen parhaiten soveltuvasta paikasta, voi edellytetyn 10 k-m² varastotilan osoittaa myös esimerkiksi asuinrakennuksen kellarista. Määräyksen valvonta tapahtuu rakennusluvan hakemisen yhteydessä ja sen toteutuminen edesauttaa alueelle laaditun kaavan tavoitteiden toteutumista esimerkiksi edistäen yhtenäisen kaupunkikuvan säilymistä. Muiden kuin asemakaavan mahdollistamien rakennusten ja rakennelmien rakentaminen piholle ei ole sallittua.

Tontin 25868/12 kadunpuoleinen talousrakennuksen rakennusala

Asemakaava ehdotuksesta saadun palautteen perusteella tontin 25868/12 talousrakennusten rakennusalat on yhdistetty siten, että katu lähin rakennusala on siirretty tontin toisen talousrakennuksen rakennusalan yhteyteen. Ratkaisu on kaupunkikuvallisesti kestävämpi ja linjassa alueella yleisesti noudatetun periaatteen kanssa pienentämättä kyseiselle tontille osoitettua talousrakentamisen rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisun yhdenvertaisuus korttelissa 25868 talousrakennusten kerrosalojen ja korttelialuumerkinnän osalta

A/s alueilla tonteille osoitettu talousrakentamisen määrä on harkittu tapauskohtaisesti kunkin tontin tai kaupunkirakenteellisen kokonaisuuden ominaispiirteet huomioon ottaen. AO/s korttelialueesta poiketen A/s tonteilla ei ole mahdollistettu kuistin (yksi kuisti asuntoa kohden) rakentamista rakennusalan ulkopuolelle tai huvimajan tai kasvihuoneen rakentamista pihalle.

Tonttien tehokkuuden tai koon vertailu ei ole suojeltavassa ympäristössä maankäytön suunnitteluratkaisua tarkasteltaessa oikea mittari

ratkaisun yhdenvertaisuuden arvioinnille. Kimmontien A/s korttelialueen tontit ovat jo alkuperäisen maankäytöllisen ratkaisun (Birger Brunilan järjestelysuunnitelma 1920-luvulta) mukaan erilaisessa asemassa lähinaapureihinsa verrattuna. Rakennukset ovat rakentuneet suunnitelman mukaisesti lähinaapureitaan laajempina ja tontit ympäristöään tiiviimpinä muodostaen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden Kimmontien varressa.

Korttelin 25868 maankäytöllinen ratkaisu perustuu kaavoituksen suojelutavoitteen mukaisesti ympäristön ominaispiirteisiin sekä muihin suunnittelun lähtökohtiin, kuten tavoitteeseen tasapuolisesta kohtelusta ja yhdenvertaisuudesta. Tontit 3, 5, 11 ja 12 on osoitettu A/s alueeksi, jolla tontin lisärakentamisen mahdollisuudet ovat erilaisia kuin AO/s tonteilla. Sr-2 merkittyjen rakennusten runsaista kuisteista johtuen niiden ominaispiirteisiin ei sopisi AO/s korttelialueilla sallittu uuden kuistin rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle. Myöskään asutokohtaisen kasvihuoneen tai huvimajan rakentaminen ei ole näillä muuta ympäristöä tiiviimmin rakennetuilla tonteilla tavoiteltua. Sen sijaan näillä neljällä tontilla on talousrakennuksille annettu alueen perusratkaisun mukaiseen 40 k-m² verrattuna enemmän rakennusoikeutta, yhteensä 60 k-m²/tontti. Näin kaikki lisärakentaminen on ohjattu mahdollisen uuden talousrakennuksen yhteyteen. Korttelin AO/s alueilla uutta asuinrakentamista voidaan vastaavasti rakentaa enemmän kuistien muodossa asuinrakennusten yhteyteen (yksi pieni kuisti asuntoa kohden). Korttelin 25868 maankäytöllisellä ratkaisulla on näin haettu tasapuolista ja yhdenvertaista tilannetta ympäristön vaalittavat ominaispiirteet ja asemakaavoituksen suojelu- ja lisärakentamistavoitteet huomioon ottavalla tavalla.

Korttelin 25868 A/s korttelialueet

Korttelin 25868 tontit 3, 5, 11, 12 ja 24 on kaavaehdotuksessa osoitettu A/s korttelialueeksi niiden muista tonteista eroavan kaupunkikuvallisen aseman vuoksi. Nämä rakennukset erottuvat muusta korttelirakenteesta jo alueen alkuperäisessä järjestelyehdotuksessa, jossa Vipusen tien katuaukion ympärille ja korttelin eteläreunaan Kimmontien varteen on suunniteltu ympäristöään tiiviimmin rakennetut tontit, joilla rakennuksissa sai myös olla useampi kuin kaksi asuntoa sekä liiketilaa. Näille tonteille toteutuneet rakennukset ovat korttelin useimpia asuinrakennuksia kookkaampia ja tonttitehokkuus on suurempi. Tonttien tehokkaan rakentamisen ja arkkitehtuurin ominaispiirteiden vuoksi ei AO/s alueille mahdollistettu uuden kuistin rakentaminen ole näillä tonteilla tavoiteltava ratkaisu. Myöskään erillisten kasvihuoneiden tai huvimajojen rakentaminen pienille pihuille ei ole ympäristön arvoille asetettujen suojelutavoitteiden mukainen ratkaisu. Kaavan suojelutavoitteiden ja lisärakentamiselle asetetun tavoitteen mukaisesti on Kimmontien varren tonttien osalta päädytty ratkaisuun, jossa talousrakennusten kerrosalaa tontilla on nostettu 50 % pientalotonteille pääasiassa osoitettuun

40 k-m²:iin verrattuna. Tontilla 24 on pienelle pihalle osoitettu alueelle tyypillinen 40 k-m² talousrakennus.

Asuntojen määrä AO/s korttelialueilla

Asemakaavalla voidaan ohjata rakennukseen sijoittuvien asuntojen määrää. AO/s korttelialueilla asuntojen määrä rakennusosalalla on rajoitettu kahteen. Yhdelle rakennusosalalle rakennetussa erillispientalossa voi siten olla enintään kaksi asuntoa. Rajoitus ei ole alueella uusi, vaan se on myös alueella voimassa olevassa kaavassa. Määräys ei tule voimaan takautuvasti, joten ne rakennukset, joissa on voimassa olevan rakennusluvan mukaan useita asuntoja, voidaan säilyttää rakennusluvan mukaisessa käytössä.

AO/s alueella uusien asuntojen rakentaminen suojeltuihin rakennuksiin ei ole alueen suojelutavoitteen mukainen ratkaisu. Palauttavana toimenpiteenä voidaan rakennukseen sijoittaa alkuperäisen suunnitelman mukaan enemmän kuin kaksi asuntoa. Palauttavalla toimenpiteellä tarkoitetaan myös sitä, etteivät julkisivut ole olennaisilta osin muuttuneet, eikä kaavan mahdollistamaa lisärakentamista, kuten uusia kuisteja, rakenneta.

Määräys ei myöskään estä sivuasuntojen rakentamista osaksi varsinaista asuntoa. Kaavaratkaisu muodostaa harkitun kokonaisuuden, joten palautettujen asuntojen tai sivuasuntojen sijoittuminen rakennusalle ei vaikuta tontille sallittujen autopaikkojen tai piharakennelmien (kasvihuone/huvimaja) määrään sitä kasvattaen.

Asuntojen määrä korttelissa 25870 tontilla 11

Asemakaavalla voidaan ohjata rakennukseen sijoittuvien asuntojen määrää. AO/s korttelialueilla asuntojen määrä rakennusosalalla on rajoitettu kahteen. Yhdelle rakennusosalalle rakennetussa erillispientalossa voi siten olla enintään kaksi asuntoa. Rajoitus ei ole alueella uusi, vaan se on myös alueella voimassa olevassa kaavassa. Määräys ei tule voimaan takautuvasti, joten ne rakennukset, joissa on voimassa olevan rakennusluvan mukaan useita asuntoja, voidaan säilyttää rakennusluvan mukaisessa käytössä.

AO/s alueella uusien asuntojen rakentaminen suojeltuihin rakennuksiin ei ole alueen suojelutavoitteen mukainen ratkaisu. Palauttavana toimenpiteenä voidaan rakennukseen sijoittaa alkuperäisen suunnitelman mukaan enemmän kuin kaksi asuntoa. Palauttavalla toimenpiteellä tarkoitetaan myös sitä, etteivät julkisivut ole olennaisilta osin muuttuneet, eikä kaavan mahdollistamaa lisärakentamista, kuten uusia kuisteja, rakenneta.

Määräys ei myöskään estä sivuasuntojen rakentamista osaksi varsinaista asuntoa. Kaavaratkaisu muodostaa harkitun kokonaisuuden, joten palautettujen asuntojen tai sivuasuntojen sijoittuminen rakennusalle ei vaikuta tontille sallittujen autopaikkojen tai piharakennelmien (kasvihuone/huvimaja) määrään sitä kasvattaen.

Asuntojen määrä tai sijoittuminen päällekkäin ei muuta rakentamisajan kohtana pientaloksi rakennettua rakennusta kerrostaloksi. Lakia ei siis voi tulkita taannehtivasti olemassa olevan rakennuskannan osalta. Länsi-Käpylän järjestelysuunnitelman mukaan pientaloiksi rakennetut rakennukset tulkitaan siten nykyäänkin pientaloiksi asuntojen lukumäärästä tai porrashuoneyhteyksistä riippumatta. Nykyinen kaava ei salli kerrostalojen rakentamista AO/s alueelle, joten kaikki alueen pientalot säilyvät kaavan suojelutavoitteen mukaisesti talotyyppiltään pientaloina.

Kiinteistökohtaisten kustannusten jakaminen useamman talouden kesken on kaavan mukaan mahdollista sivuasuntojen tai palauttavien toimenpiteiden avulla. Tonttivuokran määräytymisperusteisiin ei olemassa olevassa suojellussa rakennuskannassa vaikuteta asemakaavalla.

Naapuritonttien talousrakentamisesta aiheutuvat vaikutukset korttelin 25868 tonteille 13 ja 14

Talousrakentamisen määrä korttelin 25868 tonteilla 3, 5, 11 ja 12 on asemakaavassa osoitettu 50 % suuremmaksi kuin pääosalla kaava-alueen pientalotonteista. Ratkaisun perustelut on seikkaperäisesti selvitetty kirjeisiin annetussa vastineessa ”Kaavaratkaisun yhdenvertaisuus korttelissa 25868 talousrakennusten kerrosalojen ja korttelialuumerkinän osalta”.

Pohjoisen puoleisten naapurikiinteistöjen kokeman haitan (näkymien muutos, varjostus) vähentämiseksi talousrakennukset on yhtä lukuun ottamatta sijoitettu noin 2,5 metrin päähän tonttien välisestä rajasta. Kiinni tonttirajaan osoitettu rakennusala on sijoitettu likimain samalle sijainnille, jolla nykytilanteessakin sijaitsee talousrakennus/rakennelma.

Naapuritontteihin talousrakennusten rakentumisen myötä kohdistuvat vaikutukset ovat hyvin samankaltaisia, kuin muuallakin alueella. Nyt kyseessä olevassa tapauksessa uutta talousrakentamista on kuitenkin tulossa lähelle rajaa enemmän kuin muissa tilanteissa yleensä. Tosin vastaavia tilanteita, joissa talousrakentamista naapuritontilla aivan tonttirajan läheisyydessä, löytyy myös muualta alueelta. Esimerkkinä tästä on nyt vaikutusten kohteena oleva tontti 25868-13, jolle on jo aiemmin rakennettu noin 90 k-m² kokoinen talousrakennus, joka on melko vastikään muutettu asuinkäyttöön. Tämän rakennuksen ei ole lupaprosesseissa arvioitu tuottavan pohjoisen puoleiselle naapurilleen kohtuutonta haittaa tai asuinympäristön merkityksellistä heikkenemistä. Kyseinen

rakennus on kuitenkin rakennettu lähes rajaan kiinni toisin kuin nyt esitetty talousrakentaminen saman tontin eteläpuolella.

Tontin 25868-14 osalta sen etelärajan läheisyyteen on naapuritonteille osoitettu yhteensä 120 k-m² uutta talousrakennusoikeutta. Rakennusalat sijoittuvat siten, ettei niistä koidu merkittäviä vaikutuksia olemassa olevan asuinrakennuksen asuntojen suoriin näkymiin ikkunoista. Myöskään valaistusolosuhteen eivät merkittävästi heikkene, sillä kaavaratkaisua on ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen muokattu siten, ettei suoraan asuinrakennuksen eteläpuolelle sijoitu uutta talousrakennusta. Uusi talousrakentaminen tulee muodostamaan uutta julkisivupintaa rakennusalarajoista mitaten enimmillään noin 16 metriä naapuritonttien puolelle noin 2,5 metrin päähän tonttien välisestä rajasta rajan kokonaispituuden ollessa noin 54 metriä. Vastaava tilanne on tonttien 25869-5 ja 25869-17 välisellä rajalla. Jälkimmäisten tonttien osalta ei pohjoisen puoleinen naapuri ole antanut ymmärtää kokevansa haittaa tai asuinympäristön heikkenemistä kaavaratkaisusta johtuen.

Kaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu suunnittelun edetessä ja ratkaisua on muokattu mahdollisimman hyvän lopputuloksen löytymiseksi. Vaikutukset eivät ole tehdyn arvioinnin mukaan sellaisia, jotka aiheuttaisivat Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa asuinympäristön merkityksellistä heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa. Mahdolliseen naapuritontilla koettuun haittaan kaavoittaja on vaikuttanut muuttamalla kaavaratkaisua vielä ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen yhdistämällä tontin 25868-12 kaksi erillistä talousrakennusta yhdeksi pitkän suorakaiteen muotoiseksi rakennusalaksi, joka vähensi kyseisen tontin pohjoisrajalle mahdollistettua talousrakentamista puoleen ehdotusvaiheesta.

Talusrakennusten enimmäiskorkeus

Jotta talusrakennusten muodostamat kokonaisuudet eivät kilpailisi asuinrakennusten kanssa tai muodostuisi suhteessa ympäristöönsä liian korkeiksi, on talusrakennuksia koskevaan kaavamääräystä ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen täydennetty kaupunginmuseon ehdottamalla lauseella "Talusrakennuksen tulee jäädä selvästi päärakennukselle alisteiseksi myös korkeudeltaan".

Talusrakennusten ryppäät

Talusrakennusten sijoittuminen tonttien rajoille ja nurkkiin on tarkoin harkittua. Ratkaisu tukee kortteleiden sisäosien vehreyden ja pihojen yhtenäisyyden säilymistä. Myös pitkiä näkymiä kortteleiden halki säilyy. Ratkaisu on mahdollinen niin kaupunkikuvan kuin teknisen toteuttamisenkin puolesta. Pinta-alaltaan jopa yli 160 k-m² kokoisiksi mahdollistetut talusrakennusryppäät toteuttavat alueen alkuperäisen suunnitel-

man ideaa ja tukevat alueen asemakaavallisen säilyneisyyden suoje-
lua. Talousrakennusten ulkoasua ohjataan kaavamääräyksellä. Näin
pyritään varmistamaan ratkaisun sopivuus kaupunkikuvaltaan arvok-
kaaseen ympäristöön.

Asemakaavan korttelialuemerkinntät, talotyypit ja tonttivuokran määräytymisen peruste

Kaavamerkintöjen ja määräysten suhdetta uusiin maanvuokrasopimuk-
siin on tarkasteltu tiiviissä yhteistyössä tonttiyksikön asuntotonttitiimin
kanssa. Tonttiyksiköltä saadun tiedon mukaan asemakaavaan merkitty
kerrosala, kaavan määrittelemä kokonaisrakennusoikeus tai tontin
käyttötarkoitus ei määrittele tonttivuokraa maanvuokrasopimusta uusit-
taessa. Vuokra määritellään tosiasiallisen tilanteen mukaan niin raken-
tamisen määrän, talotyypin kuin käyttötarkoituksenkin osalta ensin ra-
kennuspiirustuksista arvioiden ja tilanteen vaatiessa katselmuksin.
Kaavamerkinntät eivät siten aiheuta eriarvoisuutta tonttien vuokralaisten
välillä.

Näin asemakaavan A/s tai AO/s merkintä ei yksin ole peruste sille, että
jonkin tontin maanvuokra määriteltäisiin kerrostalotontille tai omakotita-
lolle arvioidun arvon mukaisena. Myöskään asuntojen sijoittuminen
päällekkäin tai kahta useamman asunnon sijoittuminen samaan raken-
nukseen eivät ole yksiselitteisiä kriteereitä muuttamaan pientaloa ker-
rostaloksi. Jokainen rakennus arvioidaan yksittäin kokonaisuus huomi-
oon ottaen.

Asuntojen määrä tai sijoittuminen päällekkäin ei muuta rakentamisajan-
kohtana pientaloksi rakennettua rakennusta kerrostaloksi. Lakia ei siis
voi tulkita taannehtivasti olemassa olevan rakennuskannan osalta.
Länsi-Käpylän järjestelysuunnitelman mukaan pientaloiksi rakennetut
rakennukset tulkitaan siten nykyäänkin pientaloiksi asuntojen lukumää-
räästä tai porrashuoneyhteyksistä riippumatta. Nykyinen kaava ei salli
kerrostalojen rakentamista AO/s alueelle, joten kaikki alueen pientalot
säilyvät talotyypiltään pientaloina.

Asemakaavan asuntojen lukumäärää rajoittava määräys tai kortte-
lialuemerkinntä ei siten aiheuta epätasapuolista kohtelua eri aikakausina
asemakaavoitettujen puutaloalueiden tai eri korttelialuemerkinntöin mer-
kittyjen tonttien vuokralaisten kesken.

Rakennuslupakuvien käyttö tonttivuokran määrän arvioinnin pe- rusteena

Maanvuokrasopimuksia on laajamittaisesti uusittu Helsingissä esimer-
kiksi 2000-luvun alussa, vuonna 2010 ja viimeksi vuonna 2015. Kau-
pungin menettelytavat ovat vuosien saatossa vakiintuneet ja kaupunki

noudattaa näitä vakiintuneita menettelytapoja vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun takaamiseksi. Kaupungin vakiintunut käytäntö sopimuksia uusittaessa on, että maanvuokra määritetään rakennetun rakennuksen kerrosalan mukaan, ja kerrosalat lasketaan rakennusten rakennuspiirustuksista. Mikäli rakennuspiirustuksista ei ole saatavissa riittävää selvitystä, kaupunki selvittää tosiasiallisen tilanteen tarvittaessa paikan päällä järjestettävällä katselmuksella. Ilmakuvista ja muista lähteistä saatava selvitys voidaan huomioida rakennuspiirustuksista saatavan selvityksen ohella, mutta pelkkien ilmakuvien varaan selvittelyä ei kuitenkaan voida jättää, koska niistä ei pystytä selvittämään tilojen käyttötarkoitusta.

Vuokralaiset saavat sopimusehdot, maanvuokran määräytymisen perusteena olevan kerrosalan sekä talotyyppin kommentteilleen. Näin varmistetaan vuokralaisten vaikutusmahdollisuudet, yhdenvertaisuus ja asioiden oikeellisuus maanvuokrasopimuksia uusittaessa. Vuokralaisille toimitetaan heille vuoden 2017/18 vaihteessa toimitettavan maanvuokrasopimusten uusimista käsittelevän 2. infokirjeen mukana liite, johon heidän omistamaansa rakennusta koskeviin rakennuspiirustuksiin on merkitty tilat, joista maanvuokraa peritään. Tällä varmistetaan muun muassa prosessin läpinäkyvyys, jota sinänsä määrittelevät lainsäädännön normit ja viralliset oppaat kerrosalojen laskemisesta.

Rakennuksen laajennuksille ja käyttötarkoituksimuutoksille on haettava rakennuslupaa, jolloin myös lupakuvat toimitetaan kaupungille. Ilman rakennuslupaa tapahtuva rakentaminen voi lähtökohtaisesti tapahtua vain olemassa olevien asuintilojen sisällä, mikä taas ei vaikuta pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen pinta-alaan eikä sillä siten ole vaikutusta myöskään maanvuokraan. Se, mikäli rakennuslupaa ei ole haettu, vaikka pitäisi, on rakennuksen nykyisen tai aikaisemman omistajan vastuulle kuuluva seikka. Tonttiosasto on pyrkinyt huomioimaan kuitenkin tämänkin asian sopimusten valmistelussa siten, että sopimukseen tullaan sisällyttämään ehto, jonka mukaan kaupunki voi takautuvasti uuden maanvuokrasopimuksen voimaantulemisesta alkaen periä lisämaanvuokraa, mikäli vastaisuudessa vuokrasopimuksen uusimisen jälkeen ilmenee, että tontilla sijaitsevissa rakennuksissa todellisuudessa on enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, kuin minkä perusteella maanvuokra on maanvuokrasopimuksia uusittaessa määritetty. Sopimukseen sisällytetään myös ehto, jonka mukaan maanvuokraa tarkistetaan, mikäli tontille myöhemmin toteutetaan enemmän pääkäyttötarkoituksenmukaista tilaa, kuin minkä perusteella maanvuokra on maanvuokrasopimuksia uusittaessa määritetty. Osana asian jatkovalmistelua vuokralaisilta tullaan pyytämään myös ilmoitusta, mikäli vuokralainen (tai aiempi vuokralainen) on suorittanut tontilla sijaitsevissa rakennuksissa rakentamistoimenpiteitä, joiden seurauksena tontille on rakennettu enemmän esimerkiksi asuintilaa, mutta muutokset eivät näy tontin rakennuslupapiirustuksista.

Rakentamisen normien mukainen valvonta kuuluu rakennusvalvontavirastolle.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Yhteenveto lausunnoista

ELY-keskuksen lausunnossa tuotiin esiin, että alueen rakennushistoria on selvitetty tarkoin ja siihen kytkeytyvät merkitykset ja arvot on tunnistettu ja turvattu ansiokkaasti. Kattavat ja selkeästi laaditut korjauskortit täydentävät suojelutavoitteiden toteutumista ja edesauttavat oikeanlaisen korjausmenetelmien noudattamista.

Kiinteistöviraston lausunto kohdistui talousrakentamisen määrään ja sijoitteluun, maanvuokran tarkistamiseen ja rakennuslupamenettelyyn sekä rakennusoikeuksien merkitsemiseen.

Kaupunginmuseon lausunnossa tuodaan esiin, että korjauskortit vaikuttavat vielä osittain keskeneräisiltä ja että niitä tulee työstää ennen korjaustapaohjeiden hyväksymistä. Lisäksi lausunto kohdistui kuistin rakentamisen mahdollistamiseen aiheuttamiin riskeihin, talousrakennusten muodostamien kokonaisuuksien kokoon ja talousrakennusten korkeuteen sekä piha-alueiden maaston muokkaamiseen.

Pelastuslautakunta toteaa lausunnossaan, että alueella tulee varmistaa rakennusten saavutettavuus hälytysajoneuvolla.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut pyytää lausunnossaan varausta paperin kierrätyspisteelle.

Rakennuslautakunnan lausunto kohdistui AO/s korttelialueelle sallittuun asuinhuoneistojen lukumäärään, talousrakennusten rakennusalan sijoitukseen ja sijaintiin, olemassa olevien talousrakennusten asemaan, ul-

lakko- ja kellaritilojen käyttöön ottoon asuintiloina, rakennusosien kiertämiseen, lapeikkunoiden kieltämiseen sekä korjauskorttien täydentämiseen.

Ympäristölautakunnan lausunto koskee Louhen puiston merkitsemistä aluesuojelumerkinnällä jatkostyössä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Vastineet lausuntoihin

Vastine kiinteistöviraston lausuntoon

Länsi-Käpylän pientaloalueen asemakaavan muutoksen ensisijaisena tavoitteena on alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvien erityisten arvojen vaaliminen. Kaavaratkaisua ei siten ole laadittu turvaamaan asuntotuotantoa, vaan mahdollistamaan ympäristön arvoihin ja alueen ominaispiirteisiin sopiva lisärakentaminen. Kaavassa mahdollistetaan lisärakentamista tonteilla siinä määrin kun mahdollinen uusi rakentaminen on voitu sovittaa yhteen kaavoituksen ensisijaisen suojelutavoitteen kanssa. Talousrakentamisen määrä on tarkoin arvioitu ja ratkaisu perustuu alueen ympäristöhistoriallisten arvojen selvitykseen ja arvotukseen. Talousrakentamisen määrää ei voida laaditun kaavaratkaisun puitteissa kasvattaa alueen arvokkaiden ominaispiirteiden heikentymättä. Alueen suojeluarvojen vaaliminen on maankäytön suunnittelua ohjaavien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ratkaisu.

Talusrakennusten sijoittuminen tonttien rajoille ja nurkkiin on tarkoin harkittua. Ratkaisu tukee kortteleiden sisäosien vehreyden ja pihojen yhtenäisyyden säilymistä. Ratkaisu on mahdollinen niin tonttien välisten rasitteiden kuin hallinnollistenkin seikkojen puolesta. Kaavan nopeaa toteutumista tärkeämpänä on pidetty sitä, että alueelle on voitu ympäristön arvot huomioon ottaen osoittaa melko suuria talusrakennuksia mahdollistamaan alueen asukkaiden asumisen tarpeiden muutoksia ja alueen kehittymistä. Mikäli talusrakennusten sijoittuminen vapautettaisiin, eivät rakennukset voisi olla niin suuria, kuin laaditussa asemakaavan muutosehdotuksessa.

Alueen rakennukset on rakennettu 1920-luvulta alkaen ja niissä on vuosikymmenten saatossa tehty lukuisia korjauksia ja muutoksia. Osaa rakennuskannasta on laajennettu, osassa käytettyä kerrosalaa lisäävät muutostyöt on tehty alkuperäisen rakennusmassan sisällä ilman, että muutokset näkyvät ulospäin. Kaavan ensisijaisen suojelutavoitteen ja tasapuolisen maankäytön suunnitteluratkaisun näkökulmasta paras ratkaisu on jättää olemassa olevien asuinrakennusten kerrosala merkitsemättä kaavakartalle ja mahdollistaa tonteilla rakennusten ja ympäristön suojeluarvot ja ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia.

Vastine kaupunginmuseon lausuntoon

Länsi-Käpylän asemakaavan muutosehdotus on laadittu ajallisesti pitkän kaavoitustyön ja monivaiheisen prosessin lopputulemana. Työssä on ensisijaisen suojelutavoitteen lisäksi tavoiteltu sellaisia alueen lisärakentamisen mahdollisuuksia, jotka ottavat ympäristön arvot huomioon. Rakennusalan ulkopuolelle sallitaan uuden kuistin rakentaminen ja joidenkin pienimpien rakennusten laajentuminen mahdollistetaan siitä huolimatta, että toimenpiteillä saattaa olla vaikutuksia alkuperäisten rakennusosien tai rakennusten mittasuhteiden säilymiseen. Kokonaisvaikutuksiltaan ratkaisun on kuitenkin arvioitu edistävän alueen tärkeimpien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Kaavaratkaisussa talousrakennukset on sijoitettu pääosin tonttien rajoille usein kiinni toisiinsa. Ratkaisulla halutaan säilyttää kortteleiden sisäosien vehreyttä ja kunkin tontin yhtenäisyyttä. Pinta-alaltaan jopa yli 160 k-m² kokoisiksi mahdollistetut talousrakennusryppäät toteuttavat alueen alkuperäisen suunnitelman ideaa ja tukevat alueen asemakaavallisen säilyneisyyden suojelua. Jotta talousrakennusten muodostamat kokonaisuudet eivät kilpailisi asuinrakennusten kanssa, on talousrakennuksia koskevaa kaavamääräystä täydennetty kaupunginmuseon ehdottamalla lauseella "Talousrakennuksen tulee jäädä selvästi päärakennukselle alisteiseksi myös korkeudeltaan".

Korjauskortteja on täydennetty kaavatyön edetessä ja niihin on lisätty piha-alueita koskien yleisohje, jonka mukaan maaston muokkaaminen ja louhinta on minimoitava.

Vastine pelastuslautakunnan lausuntoon

Pysäköinti katujen varsilla tai sitä rajoittavat toimenpiteet eivät vaadi erikseen merkintää tai mainintaa asemakaavassa. Länsi-Käpylä kuuluu alueeseen, joka seuraavassa vaiheessa otetaan mukaan asukas-pysäköintijärjestelmään, joka aikanaan tulee selkeyttämään pysäköintijärjestelyitä alueella. Hälytysajoneuvojen mahtuminen kapeille kaduille otetaan huomioon pysäköintijärjestelyitä jatkossa suunniteltaessa. Tie-liikennelaissa kielletään ajoneuvon pysäköinti siten, että liikenne estyy tai tontille ajo estyy. Pelastuslautakunnan lausunto on annettu tiedoksi alueen liikennesuunnittelijalle.

Vastine Helsingin seudun ympäristöpalveluiden lausuntoon

Paperin kierrätyspisteen sijainti ei vaadi merkintää asemakaavassa vaan sijainti ratkaistaan katusuunnittelussa.

Vastine rakennuslautakunnan lausuntoon

Asemakaavamerkintä AO/s rajoittaa asuntojen määrän rakennusalueella kahteen. Näin jokaiselle rakennusalueelle voi AO/s korttelialueella rakentaa enintään kaksi asuntoa. Kaavassa yhdellä tontilla on kaksi asuinrakentamisen mahdollistavaa rakennusala, toinen päärakennukselle ja toinen talousrakennukselle. Näistä kummallekin voi määräyksen mukaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Lisäksi AO/s alueilla rakennusalueelle voi rakennusvalvonnan kanssa käytyjen keskusteluiden perusteella asemakaavan määräyksen rajoittamatta sijoittaa sivuasuntoja sekä palauttavana toimenpiteenä rakentaa alkuperäisten suunnitelmien mukaisia asuntoja. Palauttavalla toimenpiteellä tarkoitetaan samalla myös sitä, etteivät julkisivut ole olennaisilta osin muuttuneet, eikä kaavan mahdollistamaa lisärakentamista, kuten uusia kuisteja, rakenneta.

Kaavaratkaisussa talousrakennukset on sijoitettu sitovalla rakennusalueella pääosin tonttien rajoille usein kiinni toisiinsa. Talousrakennusten sijoittuminen tonttien rajoille ja nurkkiin on tarkoin harkittua. Ratkaisu tukee kortteleiden sisäosien vehreyden ja pihojen yhtenäisyyden säilymistä. Näin alueelle on voitu ympäristön arvot huomioon ottaen osoittaa melko suuria talousrakennuksia mahdollistamaan alueen asukkaiden asumisen tarpeiden muutoksia ja alueen kehittymistä. Mikäli talousrakennusten sijoittuminen vapautettaisiin, eivät rakennukset voisi arvokkaan ympäristön säilytettävien ominaispiirteiden vaarantumatta olla niin suuria, kuin laaditussa asemakaavan muutosehdotuksessa. Lisäksi talousrakentamisen paikan vapauttaminen aiheuttaisi ristiriitaitilanteita naapuritonttien rajalle rakennettaessa, kun rajanaapuri ei etukäteen juurikaan voisi ennakoida, mihin rajan toisella puolella tullaan mahdollisesti uusi talousrakennus rakentamaan.

Pinta-alaltaan jopa yli 160 k-m² kokoisiksi mahdollistetut talousrakennusryppäät toteuttavat alueen alkuperäisen suunnitelman ideaa ja tukevat alueen asemakaavallisen säilyneisyyden suojelua. Jotta talousrakennusten muodostamat kokonaisuudet eivät kilpailisi asuinrakennusten kanssa, on talousrakennuksia koskevaa kaavamääräystä täydennetty kaupunginmuseon ehdottamalla lauseella "Talousrakennuksen tulee jäädä selvästi päärakennukselle alisteiseksi myös korkeudeltaan".

Asemakaavan määräyksissä otetaan kantaa muualla kuin talousrakennuksen alalla sijaitsevien piharakennusten ja rakennelmien asemaan sallimalla AO/s korttelialueella tontille yksi enintään 10 k-m² kokoinen kasvihuone tai huvimaja asuntoa kohden. Muita rakennelmia AO/s ja A/s korttelialueilla ei sallita. Asiaa on rakennuslautakunnan lausunnon johdosta täsmennetty korjauskortteihin.

Alueen suojelutavoitteen vuoksi lisärakentaminen mahdollistetaan ensisijaisesti olemassa olevan rakennusmassan sisällä. Muutokset ulkovai-
passa ovat suojelumerkintöjen asettamissa rajoissa mahdollisia, mutta

asemakaavassa ei voida tarkemmin ohjata erilaisiin jo toteutuneisiin rakenteisiin tehtäviä muutoksia. Mahdollisimman eheät katonlappeet ovat yksi alueen säilytettäviä ominaispiirteitä ja arvoja. Lapeikkunoiden salliminen edes pihojen puolelle ei ole suojelutavoitteen mukainen ratkaisu alueella.

Korjauskortteja on täydennetty käyttökelpoisten ja korjattavissa olevien rakennusosien uusiokäytön mahdollisuudesta lisärakentamisessa. Korjauskorttien täydentäminen rakennusten sisäisten muutosten aiheuttamien teknisten yms. toimenpiteiden osalta ei ole tavoitteellista kunkin tällaisen hankkeen yksilöllisyyden takia. Korjauskorteissa on ohjattu etsimään lisätietoa Museoviraston ylläpitämästä korjauskorttisarjasta, jossa vastaavia asioita käsitellään. Tarvittavien muutosten suunnittelua suojelumääräysten antamisessa raameissa pidetään mahdollisena, mutta vaativana suunnittelutyönä. Suunnittelijoiden pätevyyttä ja kelpoisuutta on viimeistellyissä korjauskorteissa korostettu entistä enemmän.

Vastine ympäristölautakunnan lausuntoon

Louhenpuisto ei kuulu valmisteltuun ja selvitysten kohteena olleeseen Länsi-Käpylän asemakaava-alueeseen. Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) Louhenpuiston alue on kanta-kaupunki C2 aluetta. Louhenpuistoon liittyvät yleiskaavassa asetetut Käpylän asemanseudun tiivistymisen tavoitteet ratkaistaan omana kokonaisuutenaan.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Tonteille 25868-12 ja 25873-6 tehtyjen talousrakennusten rakennus- ja kerrosaloja koskevien muutosten takia kyseessä oleville tonteille rajanaapureineen annettiin mahdollisuus kommentoida tehtyjä muutoksia.

Kirjeitä on saapunut 3 kappaletta.

Kirjeet koskivat talousrakennusten kokoa, tonttien käyttötarkoituserkintää, talousrakennusten korkeuksien rajoittamista, kaavaratkaisun yhdenvertaisuutta sekä vapaata harkintaa koskevia yleisiä rajoituskriteereitä. Kirjeiden perusteella tehdyt muutokset eivät heikentäneet tonttien tai rajanaapureiden asemaa verrattuna nähtävillä olleen kaava-ehdotuksen ratkaisuun.

Vastineet aihepiireittäin

Kaavoittajalta odotetut vastaukset jätettyihin muistutuksiin

Vastineet muistutuksiin antaa kaupunkiympäristölautakunta käsitellessään kaavaa seuraavan kerran.

Korttelin 25868 A/s korttelialueet

Korttelin 25868 tontit 3, 5, 11 ja 12 on kaavaehdotuksessa osoitettu A/s korttelialueeksi niiden muista tonteista eroavan kaupunkikuvallisen aseman vuoksi. Nämä rakennukset erottuvat muusta korttelirakenteesta jo alueen alkuperäisessä järjestelyehdotuksessa, jossa Kimmontien varteen on suunniteltu ympäristöään tiiviimmin rakennetut tontit, joilla rakennuksissa sai myös olla useampi kuin kaksi asuntoa sekä liiketilaa. Näille tonteille toteutuneet rakennukset ovat korttelin useimpia asuinrakennuksia kookkaampia ja tonttitehokkuus on suurempi. Tonttien tehokkaan rakentamisen ja arkkitehtuurin ominaispiirteiden vuoksi ei AO/s alueille mahdollistettu uuden kuistin rakentaminen ole näillä tonteilla tavoiteltava ratkaisu. Myöskään erillisten kasvihuoneiden tai huvimajojen rakentaminen pienille pihaille ei ole ympäristön arvoille asetettujen suojelutavoitteiden mukainen ratkaisu. Kaavan suojelutavoitteiden ja lisärakentamiselle asetetun tavoitteen mukaisesti on Kimmontien varren tonttien osalta päädytty ratkaisuun, jossa talousrakennusten kerosalaa tontilla on nostettu 50 % pientalotonteille pääasiassa ositettuun 40 k-m²:iin verrattuna.

Korttelin 25868 tonttien 3, 5, 11 ja 12 talousrakentamisen määrä

A/s alueilla tonteille osoitettu talousrakentamisen määrä on harkittu tapauskohtaisesti kunkin tontin tai kaupunkirakenteellisen kokonaisuuden ominaispiirteet huomioon ottaen. AO/s korttelialueesta poiketen A/s tonteilla ei ole mahdollistettu kuistin (yksi kuisti asuntoa kohden) rakentamista rakennusalan ulkopuolelle tai huvimajan tai kasvihuoneen rakentamista pihalle.

Korttelin 25868 maankäytöllinen ratkaisu perustuu ympäristön ominaispiirteisiin sekä muihin suunnittelun lähtökohtiin, kuten tavoitteeseen tasapuolisesta kohtelusta ja yhdenvertaisuudesta. Tontit 3, 5, 11 ja 12 on osoitettu A/s alueeksi, jolla tontin lisärakentamisen mahdollisuudet ovat erilaisia kuin AO/s tonteilla. Sr-2 merkittyjen rakennusten runsaista kuisteista johtuen niiden ominaispiirteisiin ei sopisi AO/s korttelialueilla sallittu uuden kuistin rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle. Myöskään asuntokohtaisen kasvihuoneen tai huvimajan rakentaminen ei ole näillä muuta ympäristöä tiiviimmin rakennetuilla tonteilla tavoiteltua. Sen sijaan näillä neljällä tontilla on talousrakennuksille annettu alueen perusratkaisun mukaiseen 40 k-m² verrattuna enemmän rakennusoi-keutta, yhteensä 60 k-m²/tontti. Näin kaikki lisärakentaminen on ohjattu mahdollisen uuden talousrakennuksen yhteyteen. Korttelin AO/s alueilla uutta asuinrakentamista voidaan vastaavasti rakentaa enemmän kuistien muodossa asuinrakennusten yhteyteen (yksi pieni kuisti asuntoa kohden). Korttelin 25868 maankäytöllisellä ratkaisulla on näin haettu tasapuolista ja yhdenvertaista tilannetta ympäristön vaalittavat ominaispiirteet ja asemakaavoituksen suojelu- ja lisärakentamistavoitteet huomioon ottavalla tavalla.

Taloustrakennusten enimmäiskorkeus

Jotta taloustrakennusten muodostamat kokonaisuudet eivät kilpailisi asuinrakennusten kanssa tai muodostuisi suhteessa ympäristöönsä liian korkeiksi, on taloustrakennuksia koskevaan kaavamääräystä ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen täydennetty kaupunginmuseon ehdottamalla lauseella "Taloustrakennuksen tulee jäädä selvästi päärakennukselle alisteiseksi myös korkeudeltaan".

KÄPYLÄN LÄNSIOSA, ASEMAKAAVAN MUUTOSYMPÄRISTÖINEEN

KAAVAKÄVELY JA KESKUSTELUTILAISUUS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SEKÄ KAAVALUONNOKSESTA

Aika: 15.9.2005 klo 16.30-20.00
Paikka: Yhtenäiskoulu, Louhentie 3
Paikalla: Paula Kinnunen, arkkitehti, ksv
Riitta Salastie, arkkitehti, ksv
Anne Salminen, tutkija, kaupunginmuseo
Pekka Nikulainen, liikennesuunnittelija Ksv
Hannu Pyykönen, rakennusvalvontavirasto
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, Ksv
Auli Toivonen, vuorovaikutussuunnittelija, Ksv
sekä noin 50 asiasta kiinnostunutta

ILLAN KULKU

Tilaisuuden tarkoituksena oli keskustella Käpylän länsiosaa koskevasta asemakaavaluonnoksesta. Kaavan tavoitteena on suojella alueen rakennuskanta siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävät arvot ja ominaisuudet säilyvät. Tilaisuus aloitettiin kaavakävelyllä. Kävelyn aikana esittelijät näyttivät kohteita ja kertoivat talojen ominaispiirteistä ja niihin liittyvistä rakennushistoriallisista arvoista. Kävelyn jälkeen kokoonnuttiin koululle keskustelemaan näkemästä sekä suunnitellusta asemakaavaluonnoksesta. Puheenjohtaja Juha-Pekka Turunen avasi tilaisuuden. Riitta Salastie ja Anne Salminen kertasivat alueen rakennusten 1920-luvun klassismille tyypillisiä piirteitä. Paula Kinnunen esitteli kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

YLEISKESKUSTELU

Kysyttiin korjaustoimien yksityiskohdista ja niihin käytettävistä materiaaleista.

Alueen suojeleminen lämmittää mieltä, mutta luonnokseen merkityt rakennusoikeudet eivät ole oikeudenmukaisia. Rakennukset ovat alkuperäiseen kaavaan verrattuna alimerkittyjä. Jokaisessa talossa on rakennusoikeutta jäljellä. Alkuperäiseen kaavaan on merkitty rakennusalat varjotuksin. Paula Kinnunen kertoi, että alkuperäisessä kaavassa ei ollut merkitty rakennusoikeuksia, vaan tehokkuusluvut on tulkittu 1970-luvulla kertomalla kerrosala kahdella.

Osaa taloista on jatkettu alkuperäisestä. Brunilan 1921 laatimassa kaavassa ei ole merkitty kerrosalaa taloille. Kaavassa on kuitenkin määräys, että 1/5:n korttelin pinta-alasta saa rakentaa. Tonteilla on olemassa vuokrasopimukset, joissa vuokra määräytyy rakennusoikeuden mukaan. Vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2020 saakka. Paula Kinnunen tarkensi, että tonttien vuokrat on määritelty tontin pinta-alan mukaisesti, ei rakennusoikeuden mukaan.

Pidettiin epäoikeudenmukaisena, että rakennusoikeus määräytyy olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Joitakin taloja on vuosien saatossa jatkettu, mutta toisia taloja ei. Niiden rakennusoikeudet on alun perin määritetty samanlaisiksi, mutta museoimalla olemassa oleva tilanne, niiden rakennusoikeudet poikkeavat toisistaan. Esimerkiksi Keijontiellä on samankokoisia taloja, joihin osaan tulee 135 k-m² ja toisiin 150 k-m² rakennusoikeutta. Jos on olemassa olevat vuokrasopimukset, voiko rakennusoikeutta noin vain ottaa pois. Miksi kellareiden rakentamista edistetään kaavalla, vaikka yleisesti ollaan oltu rakennusteknisistä syistä maan alle rakentamisesta. Pidentäminen olisi helpompaa.

Ei voida osoittaa sellaisia periaatteita, että samojen peruspiirustusten mukaan tehdyissä taloissa on erilaiset rakennusoikeudet. Se sotiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöstä vastaan yhdenvertaisesta kohtelusta.

10 vuotta sitten Käpylässä oli käynnissä samanlainen prosessi. Ongelmana on museon käsittelytapa. Vuosi, jolloin suunnitelmat tehdään, määritellään vuodeksi, jollaiseksi alue halutaan jättää. Ympäristön kehittyminen ja elämän jäljet pysähtyvät vuoteen 2005. Alue on suojelemisen arvoinen, mutta ihmisten täytyy saada muuttaa taloja tarpeidensa mukaisesti. Alue on kuin Pispala, työväen kaupunginosa. Kanta-Helsingin omakotiyhdistys kirjelmöi virastoa aiemmin. Tavoite on oikea, mutta keino on väärä, tavoite on hyvä. Esittelyt tehtiin hyvin, mutta joidenkin talojen, joita ei esitelty, suojelumerkinnät eivät mene jakeluun. Alue on hyvin säilynyt, sillä talot on rakennettu vuokratonteille. Kaava voidaan laatia, mutta se ei saa olla niin ehdoton. Suojelumerkintöjä pitäisi poistaa, Käärmetalolle merkintä sr-1, alueen helmiin omistajansa suostumuksella voisi myös laittaa suojelumerkintä. Pitää antaa mahdollisuuksia tehdä esitettyä 8 k-m² suurempia kuisteja ja laajentaa taloa tarpeen mukaan.

Eräs asukas kertoi, että nykyisin hänen tontilleen on merkitty tehokkuudeksi $e=0,25$, joka kaava-luonnoksessa on pyyhitty pois. Hänen mielestään kaupungin pitäisi jotenkin kompensoida rakennusoikeuden vähennys. Rakennusvalvonnalla pitäisi olla muita keinoja suojella aluetta kuin suojelukaava. Lisäksi kysyttiin, että mitä kuuluu moottoritiehankkeelle, joka lohkaisi ulkoilualueesta noin puolet pois. Moottoritie olisi katastrofaalinen alueen kehityksen kannalta.

Kanta-Helsingin omakotiyhdistys on tehnyt väritysoppaan, jota he tarjoavat mielellään myös kaupungin käyttöön. Se on jaettu jokaiseen kortteliin asukkaille käteen.

Erään asukkaan mielestä kansanasunnot eivät tarvitse suojelumerkintää.

Toivottavasti kaava estää myöhemmän tonttien pilkkomisen, jos alue kaavoitetaan joskus uudelleen.

Kysyttiin, voisiko tehdä sellaisen kompromissin, että ulkorakennukseen tehdä asuintiloja.

Suojelukaava ei ole merkittävä alueen säilymisen kannalta. Aluetta on 1960-luvulla yritetty muuttaa betonilähiöksi ja silloin hanke kaatui asukkaiden vastustukseen. Alueella on viime aikoina investoitu mm. kunnallistekniikkaan, kaapeleihin ja kaukolämpöön, tarkoituksena, että alueella voisi asua vielä kauan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan pitää lisätä Kanta-Helsingin omakotiyhdistys.

Eräs asukas kaipasi puutarhoille selkeämpää ohjetta. Hänelle kerrottiin, että Kanta-Helsingin omakotiyhdistys on inventoinut puutarhoja.

Perusajatuksena on pyhittää alue asumiskäyttöön. Piharakennuksiin voisi sijoittaa esimerkiksi verstaita ja kivijalkaan palveluja, jotta alueella saisi paljon erilaatuista toimintaa. Aluetta pitäisi pyrkiä pitämään elinvoimaisena. Paritalot on alun perin rakennettu neljän talouden taloiksi. Kujat ovat autioituneet, kun neljän perheen asunnot muuttuvat yhden vanhenevan pariskunnan taloksi. Siitä syystä talousrakennusten käyttöä pitäisi miettiä tarkasti. Aluetta voisi rakentaa vähän tiiviimmin, jolloin säilytettäisiin myös paljon enemmän kulttuuria. Talousrakennusten mitat on määritelty tavalla, jotka saattavat olla ongelmallisia käytön kannalta.

Erityisesti uusi määräys kattokorkeuksista nähtiin rajoittavana. Esimerkkinä alueella on nykyisin ateljee, joka on kaavassa määriteltyä korkeampi, mutta se ei ole häirinnyt viereisiä asukkaita.

Pätkätalojen pidentämisellä voitaisiin nykyisin yhden perheen käytössä olevista taloista saada kahden perheen asuntoja. Samassa talossa voisi asua useampi sukupolvi. Esittelijät esittelivät asiat hyvin ja työ on kuitenkin tehty huolella.

Aukion liiketilat mahdollistavaa merkintää pidettiin hyvänä.

Naapurit ovat yrittäneet saada aukiolle puuta keskelle, jonka ympärillä voisi olla penkkejä. Puu selkeyttäisi sekavaa risteystä. Tori on kaunis paikka, joka nykyisessä käytössä – käyttämättä on haaskattu.

Alue on vihreä kaupunginosa, mutta puut ovat yhtä vanhoja kuin talot. Puutarhaosaston puutohtorin pitäisi käydä katsomassa niitä. Omalla tontilla on tammi, jonka haluaisi kaataa. Vastattiin, että omalla tontilla olevien puiden kunnon tarkastamisessa pitäisi olla itse aloitteellinen puisto-osaston suuntaan.

Kysyttiin, saattaako VR laajentaa vielä Käpylän puistoon päin. Toinen asukas vastasi, että VR:n infrastruktuuri on rakennettu Käpylän suuntaan loppuun. VR:n maaomistus päättyy viimeiseen raiteeseen.

Kysyttiin, aiotaanko Keijon majan toiminta ajaa alas. Siitä on tehty periaatepäätös, mutta koska se toteutetaan. Keijon majan ratkaisu pitäisi selvittää, on se sitten mikä hyvänsä. Toinen asukas kertoi, että kaupunki ei ole enää pitkään aikaan antanut majalle maksusitoumuksia.

Toivottiin keskustelupalstaa Internettiin.