



23.03.2015

Kaj/4

## § 295

### V 8.4.2015, Vartioharjun Varjakanvalkama 54 - 70:n asemakaavan muuttaminen (nro 12294, Varjakanvalkama 54 - 70)

HEL 2011-006389 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45490 asemakaavan muutosehdotuksen 2.9.2014 päivätyn ja 20.1.2015 muutetun piirustuksen numero 12294 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

## Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12294 kartta, päivätty 2.9.2014, muutettu 20.1.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12294 selostus, päivätty 2.9.2014, muutettu 20.1.2015, päivitetty Kslk:n 20.1.2015 päätöksen mukaiseksi (2)
- 3 Vuorovaikutusraportti 2.9.2014, täydennetty 20.1.2015
- 4 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2



23.03.2015

Kaj/4

Liite 3

Liite 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Vartioharjussa, Varjakanvalkaman varrella, Linnavuoren muinaislinnan juurella.

Asemakaavan muutos mahdollistaa muutosalueen tonttien tonttitehokkuuden nostamisen lukuun 0,25 (nyk. keskimäärin 0,14) nykyisten asuinrakennusten laajentamisen tai aluetta tiivistävien uusien pientalojen rakentamisen mahdollistamiseksi. Tonttien rakennusoikeus nousee alueella yhteensä 1 300 k-m<sup>2</sup>. Alue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO). Ympäristön säilyttämistä koskeva määräys /s on korvattu muilla ympäristön säilyttämistä ja arvokkaan kulttuuriympäristön huomioon ottamista koskevilla määräyksillä.

## Esittelijän perustelut

Tontit rajoittuvat Linnavuoren muinaislinna-alueeseen, joka kuuluu pääkaupunkiseudun 1. maailmansodan linnoitusalueisiin ja valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Linnoituslaitteet ja RKY-alue eivät ulotu tonttien puolelle.

Alueella on edelleen ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto kaupunginmuseolta.

Tonttien 3–9 takaosassa on nykyisen kaavan mukaisesti alue, joka toimii maisemallisena suojavyöhykkeenä Linnavuoren muinaismuistoalueen suuntaan. Nykyisen kaavan määräyksen muotoilua on tarkistettu ja aluetta on laajennettu vähäisessä määrässä.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista asumiseen tarkoitettua aluetta. Muutosalue sijaitsee Broändan purolaakson reunalla, joka on yleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava numero 9310 vuodelta 1991. Kaavan mukaan tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta ja aluetta, jossa ympäristö säilytetään (AO/s). Alueella on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä Museoviraston lausunto. Kaavassa kullekin



tontille on osoitettu rakennusala enintään kaksikerroksista pientaloa varten ja tonttikohtaisesti vaihteleva rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeuden määrää vastaavat tonttitehokkuuslukemat vaihtelevat 0,10 ja 0,17 välillä keskiarvon ollessa 0,14. Tonttien 3 - 9 muinaislinnavuoreen rajoittuvan osan kaupunkikuvallisesti arvokas puusto on säilytettävä.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Alueelta on saapunut yksi tonttikohtainen hakemus ja yksi kuutta tonttia koskeva ryhmähakemus tehokkuusluvun nostamiseksi. Hakemukset koskevat korttelin yhdeksästä tontista seitsemää. Asemakaavan muutos on laadittu koko alueelle kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 10.10. - 10.11.2014. Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus.

#### Muistutus

Muistutuksessa esitetään, että asemakaavaan merkityn maisemallisesti tärkeän puustovyöhykkeen laajuutta ei kasvatettaisi voimassa olevaan kaavan nähden.

#### Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistöviraston tonttiosaston lausunto. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus), Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (HSY), ympäristökeskuksella, pelastuslautakunnalla ja yleisten töiden lautakunnalla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistöviraston tonttiosaston lausunnossa esitettiin ajoneuvoliittymien osoittamista tonteille Varjakanvalkamalta. Muutosta ei ole pidetty tarpeellisena. Kadun varteen merkitty asemakaavamääräys pensasaidan rakentamisesta on vallitsevan käytännön mukainen ja tonttiliittymät on jo rakennettu.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset



23.03.2015

Kaj/4

Asemakaavan muutosehdotusta on muistutuksen johdosta tarkistettu siten, että puustovyöhykkeen raja on siirretty lähelle nykyistä vyöhykkeen rajaa.

Kaavamuuotos ei nosta tonttien rakennusoikeutta merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12294 kartta, päivätty 2.9.2014, muutettu 20.1.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12294 selostus, päivätty 2.9.2014, muutettu 20.1.2015, päivitetty Kslk:n 20.1.2015 päätöksen mukaiseksi (2)
- 3 Vuorovaikutusraportti 2.9.2014, täydennetty 20.1.2015
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Otteet

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



23.03.2015

Kaj/4

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistövirasto  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2015 § 7

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Ksv 0749\_16, Varjakanvalkama 54-70, karttaruutu K5

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.9.2014 päivätyn ja 20.1.2015 muutetun 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45490 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12294 hyväksymistä ja ettei tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheutta muihin toimenpiteisiin. Tehty muutos ilmenee yksityiskohtaisesti esityslistalta ja kaavaselostuksesta.
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevän vastauksen kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

02.09.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 18.12.2014

HEL 2011-006389 T 10 03 03

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli nro 45490 on yksityisomistuksessa.

Yksityisille maanomistajille ei aiheudu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten mainitun päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole syytä käydä.

Tonttien Varjakanvalkaman vastaiselta rajalta on merkitty koko matkalta kaistale alueen osaksi, jolla pitää olla pensasaita. Kaavaehdotusta tulisi muuttaa niin, että se sallii ajoneuvoliittymät tonteille Varjakanvalkaman katualueelta.

Tonttiosastolla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12294.

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 04.11.2014 § 422

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta Vartioharjun pientaloalueella, osoitteessa Varjakanvalkama 54–70 sijaitsevaan kortteliin 45490 ja sen tonteille 1–9 tonttitehokkuuden nostamiseksi lukemaan  $e=0,25$ .

Varjakanvalkama on asuntokatu, joka rajautuu kaavamuutosalueeseen. Liikenne kadulla ei tule merkittävästi lisääntymään tonttitehokkuuden nostamisen myötä. Kaavassa on määräys, jonka mukaan kadun varressa tulee olla pensasaita.

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly yleisiä alueita eikä asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto



Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.savolainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 04.11.2014 § 116

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Vartiokylän korttelin 45490 (Vartioharju, Varjakanvalkama 54-70) asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12294) seuraavan lausunnon. Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen nro 12294.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja  
Jorma Lilja

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306  
kimmo.kartano(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 04.11.2014 § 317

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (KuntaL 91 §).

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi



Rakennusvirasto 16.6.2014

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta Vartioharjun pientaloalueella, osoitteessa Varjakanvalkama 54–70 sijaitsevaan kortteliin 45490 ja sen tonteille 1–9 tonttitehokkuuden nostamiseksi lukemaan e=0,25.

Kaavamuutosalueen vieressä on linnavuori, jossa sijaitsee muinaislinna. Linnavuoren varjelemiseksi on kaavassa määräys linnavuoreen rajautuvien tonttien takaosien puustovyöhykkeen säilyttämisestä.

Varjakanvalkama on asuntokatu kaavamuutosalueen vieressä. Liikenne kadulla ei tule merkittävästi lisääntymään tonttitehokkuuden nostamisen myötä. Kaavassa on määräys, jonka mukaan kadun varressa tulee olla pensasaita.

Voimassa olevassa Puotilan, Vartioharjun ja Fallpakan aluesuunnitelmassa vuosille 2012-2022 Varjakanvalkamalle todettiin osittainen peruskorjaustarve sen huonokuntoisuuden, kuivatusongelmien ja kadun painumisen johdosta. Tavoitteena on ratkaista kadun ja puistokäytävän rakenteiden painumisen aiheuttamia ongelmia ja kohentaa kadun yleisilmettä. Kadun peruskorjauksen kiireellisyysluokaksi on määritelty 2 (vähän kiireellinen).

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Savolainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.savolainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 13.6.2014

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt tiedon Vartiokylässä Vartioharjun pientaloalueella sijaitsevan korttelin 45490 tontteja 1-9, osoitteessa Varjakanvalkama 54-70, koskevan asemakaavamuutoksen käynnistymisestä ja asemakaavaluonnoksen esillä olosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.





Suunnittelualue sijaitsee Vartioharjussa Vartiokylän linnavuorta reunustavalla pientaloalueella, Varjakanvalkaman länsi ja luoteispuolella. Alueen rakennuskannan muodostavat rakennustavaltaan ja iältään vaihtelevat yksi-, kaksikerroksiset pientalot. Vanhimmat asuinrakennukset on rakennettu 1930-luvun kuluessa, uusimmat edustavat 2000-luvun pientalorakentamista. Myös kooltaan rakennukset vaihtelevat pienehköstä kesähuvilatyyppisestä puutalosta kookkaiisiin kellarillisiin kivitaloihin. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Broändan purolaakson reunalla, joka on yleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu tonttitehokkuusluvun nostaminen nykyisestä  $e=0,2$ :sta lukemaan  $e=0,25$ , jotta saavutettaisiin nykytilannetta paremmat mahdollisuudet olemassa olevien asuinrakennusten laajentamiselle tai uusien pientalojen rakentamiselle. Ympäröivällä Vartioharjun pientaloalueella tonttitehokkuudet ovat pääsääntöisesti tasolla  $e=0,20$  tai  $e=0,25$ . Esitetty muutosalueen tonttitehokkuuksien nostaminen noudattaa siten alueen yleistä pientalotonttien tilannetta.

Rakennusten ulkoasuun liittyvinä määräyksinä asemakaavaluonnoksessa on julkisivujen pääasialliseksi materiaaliksi määritelty puu tai rappaus. Rakennusten suurin sallittu kerroslukumäärä tässä erillispientalojen korttelissa olisi edelleen kaksi ja kattomuotona yli neljä metriä korkeassa rakennuksessa kaltevuudeltaan 30-40 asteen harjakatto. Sekä asuinrakennuksille että autosuoja- ja talousrakennuksille on määritelty suurimmat kokonaiskorkeudet. Kaavamääräyksen mukaisesti rakennusten on kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopeuduttava ympäristöönsä. Lisäksi samalla tontilla olevat rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne sijoittelultaan ja etäisyydeltään vastaavat alueen perinteistä omakotimaista rakennetta. Rakennusta ei saisi kokonaan rakentaa yhteen kerrokseen.

Asemakaavaluonnoksessa on voimassaolevan kaavan tapaan maisemaan ja viheralueisiin liittyviä määräyksiä. Varjakanvalkaman vehreää ilmettä on pyritty vaalimaan ja vahvistamaan säilyttämällä kaavamääräys, jonka mukaan kadun varressa tulee olla pensasaita. Linnavuoreen rajautuvilla totin takaosilla olevaa puustovyöhykkeen säilyttämismääräystä on täsmennetty ja kolmen tontin osalla aluetta on myös laajennettu. Kaupunginmuseo pitää esitettyjä kaavamääräyksiä tarpeellisina ja tärkeinä alueen ominaisuutensa säilymisen kannalta. Maisema-arvoja sisältävä, vaalittava alue varjelee linnavuorta ja sen herkkiä rinteitä rakentamisen vaikutuksilta ja toimii myös tärkeänä maisemallisena suojavyöhykkeenä muinaismuistoalueen suuntaan.



Varjakanvalkaman asemakaavamuutosluonnos ei sisällä varsinaisia rakennuksiin kohdistuvia suojelumääräyksiä, vaikka alue on yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota tulee kehittää siten, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Kuten edellä on todettu, kaava-alueen rakennukset ovat eri aikoina valmistuneita, eivätkä siten arkkitehtuuriltaan muodosta yhtenäistä kokonaisuutta. Ilmeeltään ne ovat rakennusajalleen melko tyyppillisiä omakotitaloja, osin melko vaatimattomiakin. Edellä mainituista syistä kaupunginmuseo ei näe yksittäisissä rakennuksissa erityisiä suojelutarpeita, vaikka niiden vähäeleisten ja tietyllä tavalla vetäytyvien hahmojen toivoisikin toki säilyvän linnavuoren maisemassa.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan toivottavaa olisi tulevaisuudessakin rakennusten pääasiallinen sijoittuminen tontin takaosaan nykytilanteen tapaan, niin että Varjakanvalkamalta tarkasteltaessa ne muodostaisivat ikään kuin jalustan itse linnavuorelle. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei Varjakanvalkaman katutilaa rajaamaan nousee korkeita rakennuksia, jotka sulkevat näkymät linnavuorelle. Tärkeää onkin, että kaava-alueen rakennusten korkeuteen ja hahmoon liittyen on annettu määräyksiä niin, että alueelle suunniteltavat uudet rakennukset noudattaisivat arkkitehtuuriltaan maltillista ja ympäristöönsä sopeutuvaa linjaa. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tarkasteltaessa keskeistä on, että linnavuori säilyy näkymässä niin katutilasta kuin Varjakanpuiston rannasta maisemaa tarkasteltaessa.

Kaava-alueen tontit rajoittuvat Linnavuoren muinaislinna-alueeseen, joka kuuluu myös pääkaupunkiseudun 1. maailmansodan linnoitusalueisiin ja valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009). Linnoituslaitteet ja RKY-alue eivät varsinaisesti ulotu kaavamuutosalueelle. Kaavaluonnokseen on kuitenkin määriteltä, että ennen rakennusluvan myöntämistä on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto. Näin kaupunginmuseolla on mahdollisuus ottaa kantaa paitsi alueen kulttuurihistoriallisiin ja maisemakulttuuriin liittyviin arvoihin ja muutoksiin, myös erityisesti rakennushankkeissa mahdollisesti tarvittaviin arkeologisiin selvityksiin toimittaessa tällä muinaismuistolain nojalla suojellun linnoitusalueen ja muinaislinnan rajavyöhykkeellä.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501  
anne.salminen(a)hel.fi