

VALLILAN SIIRTOLAPUUTARHA-ALUEEN JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEEN SEKÄ PUISTOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN (NRO 11990)

Khs 2010-1322

Kaupunkisuunnittelulautakunta (5.5.2011)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 10.6.2010 päivätyn ja 5.5.2011 muutetun 22. kaupunginosan (Vallila) siirtolapuutarha- ja katualuetta koskevan asemakaavaehdotuksen ja puistoaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11990 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset:

- Asemakaavaehdotuksesta on poistettu määräys: "Siirtolapuutarha-alueella, sekä yleisillä alueilla että palstoilla tulee noudattaa alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita."
- Asemakaavamääräys "Palstoille ei saa rakentaa pysyviä aitoja" on muutettu muotoon "Palstat saa aidata enintään 90 cm korkealla värisävyltään tummalla teräsverkkoaidalla, joka tulee sijoittaa 60–100 cm palstan rajan sisäpuolelle".
- Asemakaavakarttaan on lisätty kioskin rakennusala sekä rakennusoikeus 15 k-m².
- Asemakaavakarttaan on lisätty suojellun paviljongin kerrosala 22 k-m².
- Asemakaavakarttaan on tarkennettu saunan kerrosala 55 k-m².
- Asemakaavakarttaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Muut muutokset:

- ehdotukseen on lisäksi tehty joitakin teknisiä tarkennuksia
- asemakaavan selostus on tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

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

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

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.6.2010 lähettää 10.6.2010 päivätyn 22. kaupunginosan (Vallila) siirtolapuutarha- ja katualueen asemakaavaehdotuksen ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 11990 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa siirtolapuutarhatoiminnan jatkumisen, alueen edelleen kehittämisen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilyttämisen sekä kunnostamisen. Siirtolapuutarhan kulttuurihistoriallisesti sekä puutarhataiteen kannalta tärkeät arvot ja ominaispiirteet säilytetään ja kadonneet puistosommitelmat ja kasvillisuusaiheet palautetaan. Vallilan siirtolapuutarhaa kehitetään osana laajempaa virkistysaluetta ja alueen läpikuljettavuutta parannetaan uusien kevyen liikenteen yhteyksiä avaamalla.

Siirtolapuutarhan eteläpuolella kulkeva tie muutetaan hidaskaduksi.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pinta-ala on 7,8 ha. Siirtolapuutarha-alueen pinta-ala kasvaa nykyisestä on 0,9 ha:lla. Kokonaiskerrosala kasvaa ehdotukseen tehtyjen tarkistusten johdosta 42 k-m² ja on yhteensä 5 470 k-m².

Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.8.–13.9.2010.

Ehdotuksesta on tehty kuusi muistutusta. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, rakennuslautakunta, pelastuslautakunta, HSY Vesi ja Vallilan siirtolapuutarhayhdistys r.y.

Muistutukset

Saadut muistutukset kohdistuivat joukkoliikennekadun aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin, alueen tulvimisongelmaan, alueen suojeluun, viljeli-

jöiden yhdenvertaisuuden toteutumiseen, rakentamistapaohjeisiin, rakennusoikeuden määrään ja kerrosaloihin.

Muistutukset on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kaavasta on poistettu määräys rakentamistapaohjeen noudattamisesta, koska asemakaavamääräykset ovat riittävän yksityiskohtaisia ja kerrosaloja sekä rakennusoikeuden määrää on tarkennettu.

Lausunnot

Saadut lausunnot kohdistuivat joukkoliikennekadun aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin, kaavan lähtökohtiin, kaavamääräysten yksityiskohtaisuuteen, rakentamistapaohjeisiin, alueen tulvimisongelmaan, aluepalon torjumiseen sekä teknisiin yksityiskohtiin.

Lausunnot on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kaavasta on poistettu määräys rakentamistapaohjeen noudattamisesta ja kaavaan on lisätty merkintä maanalaisia johtoja varten varatusta alueen osasta.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Jatkotoimenpiteet

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 11990 kartta, päivätty 10.6.2010, muutettu 5.5.2011
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 11990 selostus, päivätty 10.6.2010, muutettu 5.5.2011
- vuorovaikutusraportti 10.6.2010, täydennetty 5.5.2011
- lausuntopyyntöasiakirjat

Pöytäkirjanote, vuorovaikutusraportti ja muutoksenhakukielto niille muistutuksen lähettäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

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

Kiinteistölautakunta (2.11.2010)

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11990 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että koko kaava-alue on kaupungin omistuksessa ja, että siirtolapuutarha-alue on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Vallilan Siirtolapuutarhayhdistys r.y:lle ajaksi 1.1.1997 - 31.12.2026. Yhdistys on vuokrannut alueella olevat 169 puutarhapalsta edelleen mökkien ja istutusten omistajille vastaavaksi ajaksi.

Kaava-alue on Helsingin yleiskaava 2002:ssa kaupunkipuistoaluetta, jota kehitetään monipuolisena toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luontoympäristönä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä. Lisäksi alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Siirtolapuutarha-alue on asemakaavoittamatonta aluetta ja sen eteläreunassa oleva alue voimassa olevan asemakaavan mukaista puistoa.

Nyt laadittu asemakaava- ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen ja se on suojeleva ja säilyttävä. Keskeisenä tavoitteena on siirtolapuutarhan osalta historiallisten arvojen yhteensovittaminen alueen nykykäyttöön ja -tarpeisiin siten, että asemakaava mahdollistaa alueen edelleen kehittämisen siirtolapuutarha-alueena.

Siirtolapuutarhan vanha rakennuskanta suojellaan asemakaavalla ja korjataan siten, että sen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet säilyvät. Asemakaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet värisuunnitelmiseen, uusi tyyppimökkisuunnitelma sekä puron ja puistovyöhykkeen kunnostussuunnitelma. Ajoyhteys siirtolapuutarhaan sekä viereisille urheilukentille järjestetään muuttamalla Elisabeth Kochin tie (entinen Kumpulankatu) hidaskaduksi. Siirtolapuutarha liitetään kiinteämmin ympäröivään puistoalueeseen ja kevyen liikenteen reitistöön mahdollistamalla julkinen kävely-yhteys siirtolapuutarha-alueen läpi. Siirtolapuutarha-alueen pinta-ala kasvaa sen kaakkoiskulmasta 0,898 ha:lla ja alueelle on mahdollista toteuttaa muutama lisämökki.

Kaavaehdotuksen vahvistuttua tullaan tekemään Vallilan siirtolapuutarha-aluetta koskevaan rakennusviraston sisäiseen vuokraukseen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen edellyttämät pinta-ala- ym. mahdolliset muutokset. Rakennusvirasto tulee vuorostaan siirtolapuutarhoja hallinnoivana virastona tekemään Vallilan siirtolapuutarhan vuokrasopimukseen vastaavat tarpeelliset muutokset ja lisäykset sekä sisällyttämään rakentamistapaohjeet ja tyyppimökkisuunnitelman vuokrasopimusehtoina noudatettaviksi.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen. Lautakunta puoltaa sen hyväksymistä.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Yleisten töiden lautakunta (12.10.2010)

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asemakaavaehdotus koskee 22. kaupunginosan (Vallila) katu- ja siirtolapuutarha-alueita. Asemakaavan muutosehdotus koskee 22. kaupunginosan puistoaluetta.

Suomeen siirtolapuutarha-aate tuli vajaa 100 vuotta sitten. Helsinki sai ensimmäisen siirtolapuutarhan Brunakärr Koloniträgård'in eli Ruskeasuon siirtolapuutarhan vuonna 1918. Seuraavina perustettiin Kumpulan (1924), Vallilan (1931) ja Herttoniemen (1934) siirtolapuutarhat.

Asemakaavan tavoitteena on siirtolapuutarha-alueen historiallisten arvojen yhteensovittaminen alueen nykykäyttöön siten, että asemakaava mahdollistaa alueen kehittämisen edelleen siirtolapuutarha-alueena. Kaava perustuu arkkitehti Birger Brunilan ja puutarha-arkkitehti Elisabeth Kochin alkuperäisiin suunnitelmiin ja niissä esitettyihin periaatteisiin. Vallilan siirtolapuutarha on kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti arvokas kohde.

Kaupunki tukee siirtolapuutarhojen kehittämistä Helsingissä niiden yleisen virkistyskäytön ja viheraluemerkityksen pohjalta.

Siirtolapuutarha liitetään kiinteämmin ympäröivään puistoalueeseen ja kevyen liikenteen reitistöön mahdollistamalla julkinen kävely-yhteys siirtolapuutarha-alueen läpi.

Määräykset porttien aukiolosta ja yleisellä alueella liikkumisesta ovat sopimusasiaa eivätkä kuulu asemakaavamääräyksiin.

Kaupunki osallistuu alueiden perusparannus- ja huoltokustannuksiin ja huoltotehtäviin vain erikseen sovittaessa.

Yhdistysten tehtäviin kuuluu muun muassa alueittensa jätehuolto, vesihuolto ja yleisten alueiden nurmikoiden ja rakennusten kunnossapito.

Mökeissä on vaihtelevasti omia kuivakäymälöitä. Niitä on useaa tyyppiä kuten tavallisia, sähkökuivakäymälöitä ja nesteiden erottelevia käymälöitä ym. Omat käymäläjätteet kompostoidaan palstoilla. Palstakohtainen jätteiden ja jätevesien käsittely pitää järjestää lain ja määräysten mukaiseen kuntoon ja ohjeistaa yhdenmukaisesti.

Yksityisiä lämminvesiboilerilla varustettuja suihkuja on rakennettu mökkeihin jonkin verran. Yksityisiä saunoja on ehkä 1–2 kpl. Siirtolapuutarhassa ei ole varmaa tietoa siitä, miten palstojen omat jätevedet on johdettu maahan.

On erityisen tärkeää, että sekä nykyisillä että uusilla mökkialueilla hoidetaan jätehuolto ja jätevesien käsittely asianmukaiseen tilaan ja asetetaan velvoitteet ja sisäinen valvonta jätehuollon ja jätevesien hoitam-

seksi sekä myös mökkien varustelun hallitsemiseksi mahdollisesti alueen vuokrasopimusta tarkistamalla, koska lainsäädäntö on sopimuksen tekemisen jälkeen oleellisesti muuttunut.

Jätevesien käsittelystä saa lisätietoa myös ympäristöhallinnon www-sivuilta: www.ymparisto.fi.

Siirtolapuutarhaa varten on laadittu asemakaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet, uusi tyyppimökkisuunnitelma sekä puron ja puistovyöhykkeen kunnostussuunnitelma.

Asemakaavassa määrätään, että siirtolapuutarha-alueella tulee noudattaa alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita.

Vallilan siirtolapuutarhan rakennustapaohje tulee käsitellä rakennusvalvontavirastossa. Tyyppimökkisuunnitelmat tulee hyväksyttää rakennusvirastossa ja rakennusvalvontavirastossa. Siirtolapuutarhayhdistys valvoo osaltaan ohjeen noudattamista. Viranomaisvalvonta kuuluu rakennusvalvontavirastolle. Tällä hetkellä käytössä olevat rakennustapaohjeet tulee myös päivittää Vallilan siirtolapuutarhan osalta.

Kaavassa on annettu määräys mökkien katon lappeen kallistussuunnasta. Merkintä on vaikeasti tulkittavissa ja koskee vain osaa alueen rakennuksista. Merkinnät tulee tarkentaa ymmärrettäväksi.

Asemakaava ja rakentamistapaohje vaativat siirtolapuutarhan sisällä toimenpiteitä ja muutoksia palstojen rajauksissa sekä palstojen sisäisessä rakenteessa. Samoin kaava sisältää määräyksiä olemassa olevien rakennusten korjaustavasta sekä uudisrakentamisesta. Ristiriittilanteiden ratkaiseminen ja alueen suojeleuarvojen vaaliminen kuuluvat yhdistykselle ja rakennusvalvontavirastolle.

Rakennusvirastolla on voimassa oleva vuokrasopimus siirtolapuutarhayhdistyksen kanssa vuoden 2026 loppuun. Sopimukseen ei voi lisätä vuokrasopimuskaudella uusia vaatimuksia. Lakeja, asetuksia sekä viranomaisvaatimuksia ja ohjeita on alueella noudatettava.

Käytössä olevat jätevesijärjestelmät on saatettava vastaamaan uusien määräysten vaatimuksia talousjätevesien käsittelyä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla koskevan valtioneuvoston asetuksen määräämässä aikataulussa.

Rakentamistapaohjeessa tulee käyttää kasvien nimeämisessä nykyisin käytössä olevaa suomenkielistä ja tieteellistä nimestä. Kaikki ohjeessa mainittavat kasvilajit ja lajikkeet tulee esittää ohjeellisina. Yksittäisellä palstalla oleva kasvillisuus ei saa ulottua toiselle palstalle tai yleisille alueille.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen aiheuttaa rakentamiskustannuksia kaupunkisuunnitteluviraston teknillistaloudellisen toimiston laskelmien mukaan noin 3 miljoonaa euroa. Vuosittaiset ylläpitokustannukset eivät merkittävästi muutu katualueiden osalta.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle, katu- ja puisto-osastolle ja HKR-Rakennuttajalle.

Merkittiin, että esittelijä jakoi pöydälle korjatun esityslistatekstin.

HSY Vesi (14.10.2010)

22. kaupunginosan (Vallila) siirtolapuutarha- ja katualueen asemakaavaehdotus ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotus.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kaupunginhallitukselle 17.6.2010 osoittamassa kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa siirtolapuutarhatoiminnan jatkumisen, alueen edelleen kehittämisen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilyttämisen sekä kunnostamisen. Siirtolapuutarhan kulttuurihistoriallisesti sekä puutarhataiteen kannalta tärkeät arvot ja ominaispiirteet säilytetään ja kadonneet puistosommitelmat ja kasvillisuusaiheet palautetaan. Vallilan siirtolapuutarhaa kehitetään osana laajempaa virkistysaluetta ja alueen läpikuljettavuutta parannetaan uusia kevyen liikenteen yhteyksiä avaamalla. Siirtolapuutarhan eteläpuolella kulkeva tie muutetaan hidaskaduksi. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pinta-ala on 7,7972 ha. Siirtolapuutarha-alueen pinta-ala kasvaa nykyisestä on 0,898 ha:lla. Kokonaiskerrosala on 5 428 k-m².”

Vesihuollon osalta HSY Vesi esittää seuraavaa:

Asemakaavan muutosehdotusta koskevaa aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Siirtolapuutarhan alueella sijaitsevia yleisiä viemäreitä varten tulee merkitä vähintään 6 metriä leveä johtokuja.

Kumpulanpuro mukaan lukien putkitetut osuudet ja puroaltaat kuuluu HKR:n vastuulle.

Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy (13.10.2010)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

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

Pelastuslautakunta (12.10.2010)

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Uudisrakentamisen yhteydessä aluepalon mahdollisuuteen ja sen ehkäisyyn tulee kiinnittää huomiota.

Ympäristölautakunta (5.10.2010)

Ympäristölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunta toteaa, että Vallilan siirtolapuutarha-alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus toteuttaa hyvin sille asetetut tavoitteet. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle virkistysalueelle saadaan asemakaavan suoja, ja alueen yleistä virkistyskäyttöä parannetaan avaamalla reitti alueen läpi. Hämeentien meluhaittoja vähennetään meluaidalla ja melukaiteella.

Samanaikaisesti Vallilan siirtolapuutarhan asemakaavavalmistelun kanssa on laadittu asemakaavaa Vallilan joukkoliikennekadulle. Asemakaavaehdotuksen mukainen joukkoliikennekatu kulkisi välittömästi Vallilan siirtolapuutarhan vieressä. Ympäristölautakunta huomauttaa, että sekä joukkoliikennekadun asemakaavaselostuksessa että Vallilan siirtolapuutarhan asemakaavaselostuksessa tulee kertoa sekä joukkoliikennekadun vaikutukset siirtolapuutarhalle että haittojen lieventämismahdollisuudet.

Siirtolapuutarhan läpi virtaavan Kumpulanpuron vesi on ajoittain erittäin ravinteikasta, öljyn likaamaa ja hygieeniseltä laadultaan heikentynyttä. Asemakaavoituksen yhteydessä laaditun kunnostuksen yleissuunnitelman mukaan nykyinen betonikouru korvataan jatkossa purouoman ja kahden rinnakkaisen putken yhdistelmällä. Vesien viivytys puron yläjuoksulla parantaisi veden laatua ja tasaisi tulvahuippuja sekä siirtolapuutarhan alueella että edelleen Arabianrannassa.

Merkittiin, että Pyhälahti Alhojärven kannattamana ehdotti ennen ensimmäisen varsinaisen kappaleen viimeistä virkettä, joka alkaa "Hämeentien meluhaittoja vähennetään..." kohdan "...reitti alueen läpi" lisäystä "Reitin olisi kuitenkin oltava, toisin kuin nyt, yleisesti käytettävissä".

sä myös talvisaikaan. Alueen kulkureittien tulisi useiden muiden vastaavien kesämaja- ja siirtolapuutarha-alueiden tavoin olla pääsääntöisesti päiväsaikaan avointa julkista virkistys- ja puistoaluetta."

Suoritetussa äänestyksessä esityslistan ehdotus voitti äänin 6 – 3, vähemmistöön jäivät Ilkka, Pyhälä ja Alhojärvi.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle (PL 1) ja ympäristönsuojelu- ja tutkimusyksikölle (Pulkinen).

Vallilan Siirtolapuutarhayhdistys r.y. (4.10.2010)

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto ehdotetusta Vallilan siirtolapuutarhan asemakaavasta.

Vallilan Siirtolapuutarhayhdistys r.y. pitää erittäin tärkeänä sitä, että siirtolapuutarhatoiminnan jatkuminen alueella turvataan mahdollisimman nopeasti voimaan astuvalla asemakaavalla ja että asemakaava mahdollistaa alueen edelleen kehittämisen siirtolapuutarha-alueena. Tärkeää on kulttuurihistoriallisten-, puutarhataiteellisten- ja rakennustaiteellisten ominaispiirteiden säilyminen alueella. Samalla pitää ottaa huomioon nykyiset tarpeet, kuten esimerkiksi kanivaurioiden torjunta. Kaavan kuuluu kunnioittaa viljelypalstojen luonnollista monimuotoisuutta.

Pidämme tärkeänä, että aluetta vaivaaviin tulviin saadaan ratkaisu puron uudistamissuunnitelman myötä, mutta ehdotamme, että maan alle vedettävät putket vedettäisiin siirtolapuutarha-alueen pohjoispuolelle.

Toivomme, että kaupunki osallistuisi merkittävällä panoksella alueen kehittämiseen. Kaavalla ei voi olla merkittäviä kustannusvaikutuksia yhdistykselle, koska yhdistyksellä ei ole ylimääräisiä varoja ja yhdistyksen kustannukset ovat muutenkin korkeat.

Kaupunginmuseon johtokunta (28.9.2010)

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Vallilan siirtolapuutarha perustettiin vuonna 1932 ja se on Helsingin vanhimpia ja parhaiten säilyneitä siirtolapuutarha-alueita. Alue on rakentunut hyvin pitkälle alkuperäisiä asemakaava- ja istutussuunnitelmia noudattaen. Nyt esillä oleva asemakaavaehdotus perustuu alueen kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävien arvojen säilyttämiseen, jotka määriteltiin kaavoituksen lähtökohdaksi laaditussa siirtolapuutarhan historiallisessa selvityksessä. Birger Brunilan laatiman asemapiirroksen mukaiset klassistiset piirteet kuten geometrisuus ja alueen suorakulmainen kokonaisuus sekä käytävien ja aukioiden akselisommitelmat puurivistöineen ovat alueella edelleen nähtävissä.

Elisabeth Kochin laatimaa istutussuunnitelma on noudatettu alun perin tarkasti ja sen peruspiirteet ovat säilyneet etenkin siirtolapuutarhan yhteisalueilla hyvin. Kaupunginmuseo on osallistunut historiallisen selvityksen ohjaukseen yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Asemakaavaehdotuksessa siirtolapuutarha-alue on suojeltu RP/s-merkinnällä, jolla määrätään säilytettäväksi siirtolapuutarhan kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja puutarhataiteen kannalta merkittävät ominaispiirteet. Nämä ominaispiirteet tulee säilyttää ja palauttaa alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Alkuperäisten tyyppimökkien yhtenäisyys on alueella lähes kadonnut. Vallilan siirtolapuutarhassa ei ole juuri säilynyt 1930-luvun mökkejä museomökin lisäksi. Vanhimmat mökkityypit pohjaavat 1950-luvun muutokseen. Mökin kokonaispinta-ala kasvoi tuolloin n. 20 m²:iin. Asemakaavaehdotuksessa yksittäisen palstan rakennusoikeus on 30 m² ja tyyppimökin kerrosala saa olla enintään 26 m². Kaavan liitteenä on myös uuden tyyppimökin suunnitelma, joka pohjautuu 1950-luvun tyyppimökkiin. Esittelijä katsoo, että alueella tulisi kuitenkin ensisijaisesti kunnostaa ja korjata vanhoja mökkejä. Kaavaehdotuksessa vain muutamat yksittäiset rakennukset ovat saaneet suojelumerkinnän. Taucherin suunnittelema Toimela on suojeltu sr-1-merkinnällä, 30-luvulta peräisin oleva ns. museomökki sr-1-merkinnällä ja alkuperäinen vaja sr-merkinnällä. Esittelijä katsoo, että suojelumerkinnät ja niiden määräysosat ovat asianmukaiset.

Asemakaavaehdotuksen liitteenä on rakentamistapaohje. Ohje sisältää paljon suosituksia, jotka tukevat siirtolapuutarha-alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja puutarhataiteellisten piirteiden säilyttämistä tai palauttamista alkuperäisten suunnitelmien mukaiseksi. Kasvillisuuden palauttamisesta on annettu hyvin yksityiskohtaisia ohjeita Elisabeth Kochin suunnitelmien mukaan toteutettaviksi. Lisäksi yksityisten palstojen jäsentelyä on ohjeistettu alkuperäisen tilallisen periaatteen mukaiseksi sekä ohjeistettu yhteisten rakennusten ja rakennelmien korjaamista ja täydentämistä. Rakentamistapaohjeisiin kuuluu myös värisuunnitelma ja maalaustapaohje. Värisuunnitelma perustuu alueelta tehtyyn väritutkimukseen.

Kaupunginmuseon aiemmin annetussa lausunnossa (26.4.2010) Vallilan siirtolapuutarhan asemakaavaluonnosta todetaan, että kaavaluonnos on huolellisesti valmisteltu eikä siitä ole huomautettavaa.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että Vallilan siirtolapuutarhaa koskeva asemakaavaehdotus on luonnoksen mukainen ja puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Rakennuslautakunta (28.9.2010)

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Vallilan siirtolapuutarhan asemakaavoitustyötä ovat ohjanneet Helsingin yleiskaava 2002:n asettamat tavoitteet, jotka ovat toisaalta suojelevia ja toisaalta edellyttävät alueen kehittämistä avoimempaan ja monipuolisempaan suuntaan. Laadittu asemakaavaehdotus pyrkii toteuttamaan yleiskaavan tavoitteita ensisijaisesti alkuperäiseen tilanteeseen viittaavien palauttavien ja nykytilannetta säilyttävien määräysten kautta. Tärkeimmäksi muodostuu koko aluetta koskeva kaavamääräys RP/s: ”Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteen kannalta arvokas siirtolapuutarha-alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien rakennusten, tyyppimökkien, palstojen ja yhteisalueiden kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää ja palauttaa alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti”. Nämä periaatteet on selostettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta täydentävässä rakentamistapaohjeessa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavoitustyön pohjaksi kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt aluetta koskevan kulttuurihistoriallisen selvityksen. Sen perusteella on tehty johtopäätökset, jotka on kaavoitustyön aikana muotoiltu alkuperäistä tilannetta tavoitteleviksi osin tiukkojakin rajoituksia sisältäviksi kaavamääräyksiksi. Valituksi on tullut tiukka säilyttämisen linja. Linjaa on perusteltu siirtolapuutarhan historialla ja hyvin säilyneellä nykytilanteella. Vastaavia puutarhataiteellisesti merkittäviä kohteita on Suomessa varsin vähän. Asemakaava-ehdotuksen tavoitteena ei kuitenkaan ole ollut alueen museoiva säilyttäminen, vaan selkeiden raamien luominen sille toiminnalle, jota siirtolapuutarhassa harjoitetaan. Tämä tavoite näyttää kuitenkin hukkuneen ylimitoitettujen rajoitusten sekaan.

Yleiskaava 2002:n tavoite kehittää aluetta monipuolisena toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luontoympäristönä luo paineita perinteisesti varsin suljetuksi miellettyä siirtolapuutarha-aluetta kohtaan. Tavoitteiden toteutuminen edellyttää alueen aikaisempaa suurempaa avoimuutta ulkopuolisille kävijöille. Tätä taustaa vasten asemakaavaehdotukseen on sisällytetty määräys porttien pitämisestä avoinna tiettyihin kelloaikoihin 1.5.-15.9. välisenä aikana. Määräys on sisällöltään toiminnallinen ja sen toteutuminen jää aluetta pääasiallisesti käyttävien harjoille. Tämän kaavamääräyksen valvominen ei kuulu rakennusvalvontaviraston tehtäviin.

Rakennusvalvontavirasto on työn aikana kommentoinut asemakaavaehdotuksen määräyksiä silmällä pitäen niiden selkeyttä, valvottavuutta

sekä soveltuvuutta alueen nykymuotoiseen käyttötapaan. Viraston kommentit perustuvat kaupungin siirtolapuutarha-alueiden valvonnasta saatuihin kokemuksiin. Kaikin osin näitä kommentteja ei asemakaavaehdotuksessa ole otettu huomioon. Esimerkkinä on mm. asemakaavaehdotuksen kieltä palstojen pysyvistä aitaamisesta, mikä ei ota huomioon viime vuosien uutta ja ympäri vuoden vaikeasti hallittavissa olevaa citykani-ilmiötä. Täyskiellon sijasta parempi lopputulos saataisiin aikaan pysyvää aitaamista ohjaavalla määräyksellä. Myös palstalle rakennettavista rakennelmista, kuten kasvihuoneista annetut määräykset jakautuvat useaan eri kohtaan, mikä vaikeuttaa asiakokonaisuuden hahmottamista ja valvottavuutta.

Asemakaavamääräysten lopullinen soveltuvuus alueen käyttöön ja erityisesti valvottavuuteen voidaan todeta vasta jälkepäin. Elävän toiminnallisuutta sisältävän maisemakokonaisuuden suojeleminen on vaikea haaste, sillä suojelun lähtökohdat ovat aivan erilaiset kuin rakennussuojelussa. Yleisesti voidaan todeta, että maisemaa suojelevien kaavamääräysten tulee olla ehdotettuja paljon joustavampia ja niiden tulee pohjautua olemassa olevien ongelmien tiedostamiseen. Tiukat historiallisiin syihin vetoavat ja osin idealistiseen tilanteeseen tähtäävät kaavamääräykset, joissa nykyhetken ongelmia ei riittävästi tunnusteta, johtavat ristiriitaiseen ja erityisesti valvonnan kannalta hallitsemattomaan lopputulokseen. Tällaisista joustamattomista kaavamääräysehdoituksista mainittakoon seuraava:

Jokaiselle palstalle tulee istuttaa vähintään yksi hedelmäpuu. Puulajeista palstoilla saa kasvattaa vain hedelmäpuita. Puiden enimmäiskorkeus on 4 m.

Siirtolapuutarhapalstoilla tapahtuvan rakentamisen valvonta siirtyy asemakaavan hyväksymisen myötä ensisijaisesti siirtolapuutarhayhdistyksen tehtäväksi. Alueen lopullinen valvonta esimerkiksi ristiriitailanteissa jää kuitenkin edelleen rakennusvalvontaviraston ja vuokranantajan, rakennusviraston, tehtäväksi. Muun muassa yhdistyksen valvontatyötä helpottamaan on kaavoitustyön yhteydessä laadittu asemakaavaselostuksen liitteenä oleva rakentamistapaohje. Lisäksi on laadittu tyyppimökkisuunnitelma ja väriyssuunnitelma. Asemakaavamääräyksissä todetaan, että ”Siirtolapuutarha-alueella, sekä yleisillä alueilla että palstoilla tulee noudattaa alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita”. Rakentamistapaohjeita ei ole tarkoitus hyväksyttää rakennuslautakunnassa, vaan niistä todetaan ohjeissa yleisesti: ”Rakennusvirasto sisällyttää rakentamistapaohjeet ja tyyppimökkisuunnitelman siirtolapuutarhan vuokrausehtoina noudatettaviksi”.

Kaikille siirtolapuutarhoille on rakennusvalvontaviraston toimesta yhteistyössä rakennusviraston ja siirtolapuutarhojen aluejärjestön kanssa laadittu ohje ”Siirtolapuutarhoissa rakentaminen” (päivitetty viimeksi 3.3.2010), jota on kaavaselostuksen mukaan tarkoitus osin edelleen

noudattaa: ”Niiltä osin kuin tässä rakentamistapaohjeessa ei ole ohjeistettu tai asemakaavalla määrätty, noudatetaan Helsingin siirtolapuutarhoja koskevia yleisiä ohjeita.” Rakennusvalvontaviraston ohje ”Siirtolapuutarhoissa rakentaminen” on lausunnon liitteenä. (Liite 4)

Uudelle tyyppimökille ja värityssuunnitelmille on kuitenkin haettava lupa rakennusvalvontavirastosta ennen kuin ne voidaan ottaa käyttöön. Rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt Vallilan siirtolapuutarha-alueelle kolme tyyppimökkisuunnitelmaa vuonna 1998. Samalla kun haetaan uudelle tyyppimökille ja värityssuunnitelmille lupa tulisi päättää voidaanko myös vanhoja tyyppimökkisuunnitelmia edelleen käyttää. Asemakaavaselostus antaa ymmärtää että molemmat em. dokumentit tulisivat asemakaavan hyväksymisen myötä automaattisesti hyväksytyiksi ilman rakennusvalvontaviraston toimenpidelupaa. Tältä osin asemakaavaselostus on virheellinen ja johtaa erittäin vaikeasti tulkittavaan tilanteeseen.

Asemakaavaehdotukseen liittyvät yksityiskohtaiset rakentamistapaohjeet ja tyyppimökin suunnitelmat luovat sinänsä hyvän ohjeiston alueella, jossa rakentamisen valvonta on ensisijaisesti siirtolapuutarhayhdistyksen käsissä. Tämän johdosta on kyseenalaista, tarvitaanko näiden lisäksi pikkutarkkoja kaavamääräyksiä sisältävä asemakaava. Lainvoimainen asemakaava on juridisesti sitova ja lukitsee alueen rakentamisen ja kehittymisen vuosikymmeniksi eteenpäin. Onko tässä yhteydessä riittävästi arvioitu, millaisia virkistäytymisen ja vapaa-ajan tarpeita tulevat sukupolvet asettavat siirtolapuutarhainstituutiolle? Onko tarkoituksenmukaista rajoittaa mökkien käyttö vain kesäaikaan ja nimenomaisesti kieltää niiden liittäminen vesijohto- ja viemäriverkostoon? Historiallinen autenttisuus ei voine vaatia sitä, että mökkien käyttäjiltä kielletään nykyaikaiset, myös vapaa-aikaan erottamattomasti kuuluvat mukavuudet. Tiukat suojelumääräykset merkitsevät, että niistä poikettaessa tarvitaan valtion viranomaisen (ely-keskuksen) poikkeamispäätös (maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 3 kohta).

Ihmetystä herättää myös tarkat mökkien rakentamista säätelevät kaavamääräykset, kun kerran rakentamisen tulee joka tapauksessa perustua rakentamistapaohjeisiin ja noudattaa tyyppimökkisuunnitelmia. Miksi sen lisäksi tarvitaan kaavamääräyksiä, kuten:

Tyyppimökkien julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua pestyrimalauoitus. Tyyppimökeissä on oltava pituussuuntaiset huopakatteiset harjakatot, kattokaltevuus on 1:4,5. Harjakorkeus saa olla enintään 3,3 m maan pinnasta mitattuna. Tyyppimökin enimmäiskorkeus alapohjan alapinnasta katon harjaan saa olla 3,0 m. Räystäiden ulkonema saa olla enintään 20 cm ja niiden alapinta tulee laudoittaa umppeen. Tyyppimökit on perustettava 30 cm korkean avosokkelin varaan.

Rakennuslautakunta ei myöskään ole täysin vakuuttunut siitä, että palstan rakennusoikeus on rajoitettu enintään 30 kerrosneliömetriin, josta tyyppimökin kerrosala saa olla enintään 26 kerrosneliömetriä. Aivan yhtä perusteltua olisi antaa kerrosalaan enemmän väljyyttä.

Lausuntonaan rakennuslautakunta katsoo, että ehdotettu asemakaava on sekä maisemasuunnittelun että rakennussuunnittelun osalta liian yksityiskohtainen ja tarkka. Kaava johtaisi toteutuessaan nykytilanteen lukkiuttamiseen erityisesti mökkien osalta; maisemakulttuurin osalta kaava tarkoittaisi jopa palauttavaa suojelua. Minkäänlainen, nykyaika ja muuttuvat vapaa-ajan vieton tarpeet huomioon ottava, mutta silti taitava ja alueen ominaispiirteitä kunnioittava alueen kehittäminen ei olisi enää mahdollista. Alueesta tulisi eräänlainen ”siirtolapuutarha-aatteen Seurasaari”.

Rakennuslautakunta esittää, että kaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteluun ja lähtökohdaksi valitaan muu kuin nyt esitetty täydellisen historisoiva linja.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (23.8.2010)

Uudenmaan ELY-keskuksen mielestä asemakaava on hyvin laadittu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (17.6.2010)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 10.6.2010 päivätyn 22. kaupunginosan (Vallila) siirtolapuutarha- ja katualueen asemakaavaehdotuksen ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 11990 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Vallilanlaaksossa, Kumpulan kasvitieteellisen puutarhan, Hämeentien ja nykyisen Kumpulankadun rajaamalla alueella.

Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa siirtolapuutarhatoiminnan jatkumisen, alueen edelleen kehittämisen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilyttämisen sekä kunnostamisen. Siirtolapuutarhan kulttuurihistoriallisesti sekä puutarhataiteen kannalta tärkeät arvot ja ominaispiirteet säilytetään ja kadonneet puistosommitelmat ja kasvillisuusaiheet palautetaan. Vallilan siirtolapuutarhaa kehitetään osana laajempaa virkistysaluetta ja alueen läpikuljettavuutta parannetaan uusien kevyen liikenteen yhteyksiä avaamalla.

Siirtolapuutarhan eteläpuolella kulkeva tie muutetaan hidaskaduksi.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pinta-ala on 7,7972 ha. Siirtolapuutarha-alueen pinta-ala kasvaa nykyisestä on 0,898 ha:lla. Kokonaiskerrosala on 5 428 k-m².

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kaupunkipuistoaluetta, jota kehitetään monipuolisena toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luontoympäristönä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä. Lisäksi alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Siirtolapuutarha-alue on asemakaavoittamatonta aluetta.

Alueen eteläreunassa on voimassa asemakaava nro 9035 (vahvistunut 16.12.1985). Kaavan mukaan alue on puistoa.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Vallilan siirtolapuutarhan historiallinen selvitys, kehittämisperiaatteet ja -ohjeet. *LOCI maisema-arkkitehdit Oy*.

Uuden tyyppimökin viitesuunnitelma, *Arkkitehdit Frondelius+Koppo+Salmenperä Oy*.

Rakentamistapaohjeet, *kaupunkisuunnitteluvirasto*.

Puron ja puistovyöhykkeen kunnostussuunnitelma, *LOCI maisema-arkkitehdit, vesitekniisenä asiantuntijana Henry Lindgren, Infrako Oy*.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa. Siirtolapuutarha-alue on vuokrattu Vallilan Siirtolapuutarhayhdistys r.y:lle ajaksi 1.1.1997–31.12.2026.

Alueen yleiskuvaus

Vuonna 1932 perustettu Vallilan siirtolapuutarha on kaupungin vanhimpia ja parhaiten säilyneitä siirtolapuutarha-alueita. Arkkitehti Birger Brunila laati siirtolapuutarhan asemakaavan v. 1931 ja puutarha-arkkitehti Elisabeth Koch istutussuunnitelman v. 1932.

Alueen toteutus noudattaa hyvin pitkälle alkuperäisiä suunnitelmia ja sen geometrinen sommitelma ilmentää ajalle tyypillistä klassismia. Vallilan siirtolapuutarha on kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteen kannalta arvokas kohde.

Kaava-alueella on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia. Alueen alkuperäisen rakennuskantaan kuuluvat Gunnar Taucherin suunnittelemat paviljonki ja vaja sekä siirtolapuutarhayhdistyksen omistama ja ylläpitämä museomökki edustavat 30-luvun klassismia puhtaimmillaan. Säilyneet tyyppimökit ovat kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus.

Rakennettu ympäristö

Alueen yhtenäinen rakennuskanta on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennukset on sijoitettu tarkoin puutarhan osaksi ja niille on ominaista matala mittakaava ja puumateriaalin luonteva käyttö.

Luonnonympäristö

Vallilan siirtolapuutarha sijaitsee kahden selänteen välisessä Vallilanlaaksossa. Laakson pohjalta yli 20 metrin korkeuteen nousevat melko jyrkkärinteiset selänteet muodostavat selkeät reunat laakson pohjois- ja etelälaidoille. Maisematila avautuu itä-länsisuuntaisena kohti Vanhankaupunginselkää. Idässä Hämeentien silta sulkee yhteyden mereen, lännessä puistotila kaartuu pohjoiseen ja sen sulkevat päärata sekä Itä-Pasilan ja Käpylän kaupunginosat. Laakson maaperä on entistä merenpohjaa, huonosti rakentamiseen soveltuvaa painuvaa savikkoa. Laakson pohjalla virtaa Kumpulanpuro, jonka alkupää on Ilmalassa ja laskee Vanhankaupunginlahteen. Alue oli Kumpulan kartanon viljelysmaata ennen siirtolapuutarhan perustamista vuonna 1932.

Suojelukohteet

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kumpulan kartano, jonka historia ulottuu 1400-luvulle. Nykyinen päärakennus on rakennettu 1840-luvulla. Toinen siirtolapuutarhaan näkyvistä suojelluista rakennuksista on arkkitehti B. Liljeqvistin suunnittelema Paavalin kirkko vuodelta 1931. Rakennukset on suojeltu asemakaavalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella sijaitsee yleistä vesihuoltoa palvelevia sekavesiviemäreitä, sähkö- ja puhelinkaapeleita sekä Vallilan siirtolapuutarhayhdistys ry:n omistuksessa oleva kesävesijohtoverkosto. Alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä

Maaperä

Alue on savialuetta, jossa saven paksuus vaihtelee 5 metristä 16 metriin. Ohuin savikerros on alueen eteläreunassa ja paksuin alueen keskivaiheilla. Maanpinnan korkeustaso on välillä +4,0...+1,7, laskien lännestä itään. Pohjavesipinta on lähellä maapintaa.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan Hämeentien ajoneuvoliikenne aiheuttaa alueelle melua. Kumpulan puron veden laatu on siirtolapuutarhan kohdalla ollut ajoittain melko huono.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on siirtolapuutarha-alueen osalta historiallisten arvojen yhteensovittaminen alueen nykykäyttöön ja -tarpeisiin siten, että asemakaava mahdollistaa alueen kehittämisen edelleen siirtolapuutarha-alueena. Kaava perustuu arkkitehti Birger Brunilan ja puutarha-arkkitehti Elisabeth Kochin alkuperäisiin suunnitelmiin ja niissä esitettyihin periaatteisiin niitä kuitenkin nykyaikaan soveltaen.

Vallilan siirtolapuutarha on kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti arvokas kohde. Tavoitteena on säilyttää ja palauttaa Vallilan siirtolapuutarhan kulttuurihistorialliset, puutarhataiteelliset ja rakennustaiteelliset ominaispiirteet sekä selkiyttää siirtolapuutarhan rajautuminen laaksotilassa kaakkoiskulmaa suoristamalla. Siirtolapuutarhaa varten on laadittu asemakaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet, uusi tyypimökkisuunnitelma sekä puron ja puistovyöhykkeen kunnostussuunnitelma. Tavoitteena on turvata siirtolapuutarhatoiminnan jatkuminen ja kehittyminen.

Rakennusvirasto sisällyttää rakentamistapaohjeet ja tyyppimökkisuunnitelman siirtolapuutarhan vuokrasopimusehtoina noudatettaviksi. Ohjeita ei ole tarkoitus käsitellä rakennuslautakunnassa, koska alueen rakentamista ja korjaamista valvoo ensisijaisesti siirtolapuutarhayhdistys. Rakentamistapaohje ja tyyppimökkisuunnitelma ovat asemakaavavastuun liitteinä.

Ajoyhteys siirtolapuutarhaan sekä viereisille urheilukentille järjestetään muuttamalla Elisabeth Kochin tie (entinen Kumpulankatu) hidaskaduksi. Siirtolapuutarha liitetään kiinteämmin ympäröivään puistoalueeseen ja kevyen liikenteen reitistöön mahdollistamalla julkinen kävely-yhteys siirtolapuutarha-alueen läpi.

Siirtolapuutarha on merkitty kaavassa kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteen kannalta arvokkaaksi siirtolapuutarha-alueeksi (RP/s), jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien rakennusten, tyyppimökkien, palstojen ja yhteisalueiden kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja puutarhakulttuurin kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää ja palauttaa alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Siirtolapuutarhan kerhorakennus Toimela on alunperin rakennettu paviljongiksi arkkitehti Gunnar Taucherin suunnitelmien mukaan. Rakennuksen alkuperäiset osat suojellaan merkinnällä sr-1 ja paviljonki palautetaan alkuperäiseen asuunsa purkamalla myöhemmin tehty laajenusosa. Kaavassa osoitetaan mahdollisuus laajentaa paviljonkia sen itäpuolella. Vallilan siirtolapuutarhayhdistyksen omistama ja ylläpitämä museomökki on hyvin säilynyt esimerkki alkuperäisten suunnitelmien mukaan toteutetusta 30-luvun tyyppimökistä. Museomökki on suojeltu merkinnällä sr-1. Alkuperäinen vaji on suojeltu merkinnällä sr, suojeltava rakennus.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kumpulan purosta laaditussa yleissuunnitelmassa esitetään, että nykyinen betonikouru korvataan purouoman ja kahden rinnakkaisen putken yhdistelmällä. Kumpulan kartanolta tulevan sekavesiviemärin ja Kumpulanpuron uusien putkien risteilykohtaan on rakennettava erikoiskaivo. Elisabeth Kochin tien pintavedet johdetaan olemassa olevaan sekavesiviemäriin.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti 20.8.2008 esittää nyt Kumpulankatuna tunnetulle tielle nimeä Elisabeth Kochin tie–Elisabeth Kochs väg.

Asemakaavan vaikutukset

Siirtolapuutarhan vanha rakennuskanta suojellaan kaavalla ja korjataan siten, että sen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet säilyvät. Alkuperäisten säilyneiden rakennusosien käyttöä suositetaan ja korjaukset tehdään alkuperäisillä tai niitä vastaavilla materiaaleilla ja menetelmillä. Siirtolapuutarhamökkejä voidaan ryhtyä kunnostamaan ja uusimaan uusien tyyppiirustusten sekä rakennustapaohjeiden mukaan. Julkisivujen kunnostamisen yhteydessä noudatetaan värisuunnitelmaa, mikä yhtenäistää alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan. Asemakaavassa on osoitettu muutama uusi rakennuspaikka, jotka tukevat puutarhan historiallista sommitelmaa.

Puutarhataiteellisesti arvokas sommitelma säilytetään ja palautetaan asemakaavalla. Vanhat puutarhataiteen kannalta arvokkaat kasvillisuusaiheet kunnostetaan ja palautetaan ja yksittäisten palstojen rajautuminen yhteisalueisiin ohjeistetaan.

Siirtolapuutarhan alueella betonikourussa kulkeva Kumpulanpuro kunnostetaan. Purouoman kunnostuksella pyritään vähentämään puron tulvimista siirtolapuutarhassa.

Helsingin meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa (2008) on esitetty Hämeentien varteen Vallilan siirtolapuutarhan kohdalle melusteitä. Suunnitelman mukaisilla melusteillä (meluaidalla ja melukaiteella) saadaan alue suojattua siten, että pääosalla siirtolapuutarhan alueesta päivämelutaso alle 55 dB.

Kaavan liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset. Elisabeth Kochin tien liikennejärjestelyt selkeytyvät ja liikennettä rauhoitetaan muuttamalla katu hidaskaduksi. Jalankulkureitit täydentyvät mahdollistamalla julkinen kävely-yhteys siirtolapuutarhan läpi.

Toteutus

Kaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille n. 3,0 milj. euron kustannukset (alv 0 %). Kustannuksiin sisältyvät Kumpulanpuron kunnostus, Elisabeth Kochin tien rakentaminen, alueen ympärysaidat (teräsverkkoita + pensasaita), istutettavat puut, yleisten alueiden pensasaidat, kulkukäytävien kunnostukset ja tarvittavat maaston muotoilut.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vallilan siirtolapuutarha oli kaavoitustyön alkaessa yhdistetty Vallilanlaakson joukkoliikennekadun kaavahankkeeseen. Vallilan siirtolapuutarha

tarhaa ja joukkoliikennekatua koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 7.3.2007.

Vallilan siirtolapuutarha ja Vallilanlaakson joukkoliikennekatu erotettiin omiksi kaavahankkeiksi vuonna 2008.

Siirtolapuutarhan kaavoitustyön vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 31.3.2010). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2009 ja 2010 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä Vallilan siirtolapuutarhayhdistyksen kanssa.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Pasilan ja Vallilan kirjastoissa 12.4.–30.4.2010 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 20.4.2010.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä pelastuslaitoksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, Helsingin Veden, ympäristökeskuksen ja kiinteistöviraston geoteknisen osaston kanssa.

Kaupunginmuseo totesi kannanotossaan (26.4.2010), että asemakaavaluonnos on huolellisesti valmisteltu eikä sillä ole kaavaluonnoksesta muuta kommentoitavaa.

Esitetyt mielipiteet

Vallilan siirtolapuutarhan ja Vallilanlaakson joukkoliikennekadun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli vuonna 2007 yhteensä 14 mielipidettä. Lisäksi ympäristökeskus ja kaupunginmuseo lähettivät kannanotonsa. Mielipiteet kohdistuivat joukkoliikennekatuun. Siirtolapuutarhaa käsiteltiin vain neljässä mielipiteessä, joissa todettiin säilyttävän asemakaavan laatimisen siirtolapuutarhalle olevan hyvä asia.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11990 valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 13 mielipidettä, jotka koskivat kaavaluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saadut mielipiteet kohdistuivat alueen läpikuljettavuuden parantamiseen ja porttien lukumäärän lisäämiseen, palstojen aitauskieltoon, uu-

teen tyyppimökkisuunnitelmaan, rakennelmien kokoon, puron kunnostussuunnitelmaan ja hidaskadun rakentamiseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että porttien lukumäärää on vähennetty kuudesta neljään ja kesäajan päivittäistä aukioloaikaa on lyhennetty kahdella tunnilla. Lisäksi rakennelmien koot on muutettu rakennusvalvontaviraston ohjeita vastaaviksi.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät saapuneista mielipidekirjeistä sekä kannanotoista ja niiden vastineet laajemmin. Keskustelutilaisuuden 20.4.2010 muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Puisto (VP)	1 678	0
Yhteensä	1 678	0

Asemakaavoittamaton alue

Yhteensä

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Katu	1 678	
Yhteensä	1 678	

Asemakaavaehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Siirtolapuutarha-alue (RP/s)	74 476	5 428
Katu	3 496	
Yhteensä	77 972	5 428
Yhteensä		5 428

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11990 kartta, päivätty 10.6.2010
- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11990 selostus, päivätty 10.6.2010
- vuorovaikutusraportti 10.6.2010

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa