



VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Veräjämäen huvilatonttien asemakaavan muutos (nro 12403)

Vuorovaikutusraportin sisältö ja siinä käytetyt koodit

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

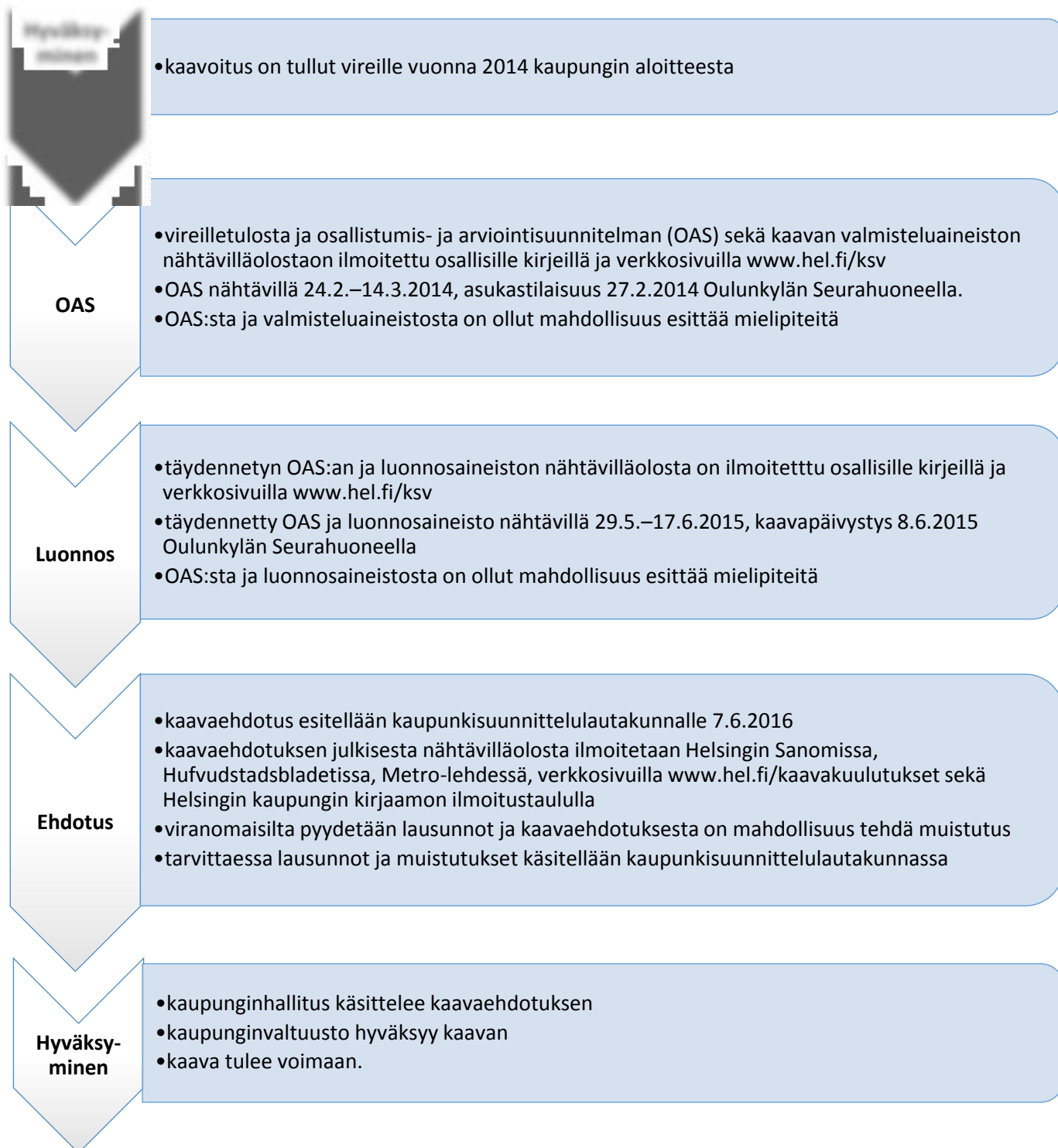
Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on tarvittaessa ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole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

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

LIITE

Asukastilaisuuden 27.2.2014 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ MIELIPITEISTÄ, KANNANOTOISTA JA LAUSUNNOISTA SEKÄ VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 24.2.–14.3.2014

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin Energia, (nykyisin Helen Oy)
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista ja lausunnoista

Kaupunginmuseo pitää erittäin tärkeänä esillä olevaa asemakaavan muutoshanketta ja sille asetettuja tavoitteita kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Veräjämäen huvilayhdyskunnan aikaisten rakennusten säilyttämiseen tähtääviä toimenpiteitä on kaivattu vuosikymmeniä, jotta Veräjämäen harvalukuiseksi käyneen vanhimman rakennuskannan tulevaisuus voidaan turvata ja rakennusten ominaispiirteet säilyttävää korjaamista voidaan tukea. Nyt käynnistyneellä asemakaavan muutoksella voidaan vastata näihin pyrkimyksiin laatimalla rakennuksille riittävät suojelumääräykset. Asemakaavamuutoksen tavoitteeksi asetettu tonttitehokkuuden säilyttäminen mahdollistaisi edelleen alueen tiivistymisen ja sen myötä huviloiden ja asuintalojen pihat ja istutettavat alueet pienenisivät. Rakennusoikeutta leikkaamalla suunnittelun kohteena olevilla tonteilla olisi paremmat mahdollisuudet säilyttää huvilalueille alun perin ominainen rakennuksia ympäröivä vehreys ja puutarhamaisuus. Veräjämäen alue on kuitenkin vuosikymmenten kuluessa rakentunut jo niin tiiviiksi, että alkuperäistä huvilayhdyskunnan vehreää väljyyttä ei kokonaisuudessaan enää ole mahdollista saavuttaa.

Kaupunginmuseo esittää, että asemakaavan muutoksen kohteena olevilla tonteilla selvitetään mahdolliset puutarhakulttuurin kannalta arvokkaat säilyneet kokonaisuudet ja ne osoitetaan säilytettäviksi kohteiksi myös tulevassa asemakaavassa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä myös uudisrakennusten rakennusalat tulee määritellä nykyistä

tarkemmin niin, että alueen komeaa vanhaa puustoa ja tonttien istutuksia ja sitä kautta alueen huvilakaupungin piirteitä voidaan säilyttää. Huvilatonteilla tärkeää on myös tukea vanhan rakennuskannan asemaa niin, että uudisrakennusten korkeudessa ja materiaaleissa otetaan lähökohdaksi olemassa olevat rakennukset. Tavoitteena tulee olla, että Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakenteesta ja asuinympäristön luonteesta olisi edelleen mahdollista muodostaa jonkinlainen kokonaiskuva.

Kaupunginmuseo haluaa olla asemakaavamuutoksen jatkotyössä mukana laatimassa Veräjämäen vanhimpien säilyneiden rakennusten ja niiden ympäristön suojelutavoitteita ja niihin vastaavia kaavamääräyksiä. Asianmukaisilla määräyksillä tuetaan Veräjämäen arvokkaimman vanhan rakennuskannan säilymistä ja kannustetaan omistajia rakennusten ominaispiirteitä ja alkuperäisyyttä vaalimaan kunnostustyöhön. Reunaehtoja määrittelemällä mahdollistetaan myös alueen kehittäminen sen moni-ilmeisessä kokonaisuudessa vielä hahmottuvia huvilakaupungin piirteitä ja historiaa kunnioittaen.

Oulunkylän ja Veräjämäen rakennuksista ei ole tehty varsinaista rakennusinventointia, joka olisi tärkeää pohjamateriaalia arvotukselle ja kaavatyölle.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Vastine kaupunginmuseon lausuntoon

Tonttitehokkuudet säilytetään pääsääntöisesti ennallaan. Kaavoituksen yleisenä periaatteena on pyrkiä kohtelemaan maanomistajia tasavertaisesti. Kolmella tontilla tehokkuutta on kuitenkin laskettu $e = 0,3$:een, koska nykyinen tehokkuus $e = 0,4$ ei toteutuessaan mahdollistaisi vanhan rakennuksen säilyttämistä. Korkea tonttitehokkuus ei mahdollista laajojen puutarha-alueiden säilyttämistä, joten erillistä selvitystä niistä ei ole tehty. Kaavamääräyksiin ohjataan uusien rakennusten muotoa, materiaalia, sijaintia sekä tontin maastonmuotoilua, istutuksia ja pintamateriaaleja. Tavoitteena on, että uusi rakentaminen voidaan sovittaa tonteille kauniisti maastoa ja istutuksia säästäen ja täydentäen omaleimaista vehreää kaupunkikuvaa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 7 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteissä todettiin, että nykyrakentaminen on tuhonnut alueen eikä rakennuksia enää kannata suojella. Suojelu laskee rakennusten arvoa ja asettaa alueen tontinomistajat eriarvoiseen asemaan. Joissain mielipiteissä suojelua pidettiin myös hyvänä.

Mielipiteissä toivottiin suojelumerkinnän poistamista osoitteissa Aidasmäentie 39, Lohimiehenpolku 5 ja 8, Lohenpyrstö 4, Veräjämäenkuja 3, ja Pellavakaskentie 9. Pikkukoskentie 5:n omistaja vastustaa alueen suojelua yleensä ja Pikkukoskentie 5a:n tontinomistaja toivoo, ettei tontin rakennusta suojella maaperäongelmien ja rakennuksen perustusten huonon kunnan takia. Pellavapellontie 1a:n suojelumerkinnän poistamista toivottiin, jos koko Veräjämäen alueelle ei laadita uutta asemakaavaa, joka velvoittaa muuttamaan rakennukset alkuperäisen rakennusluvan mukaiseen kuntoon tai asettaa niille uusia vaatimuksia. Veräjämäenkuja 3:n tontille toivottiin toista ajoyhteyttä tontin länsipuolen puistoalueelta, jolloin tontin käyttämätön rakennusoikeus olisi nykyistä helpompi toteuttaa. Pellavakaskentie 9 omistajan pelkona on, että vuosien varrella toteutetut muutokset on purettava suojelun seurauksena. Lisäksi toivottiin tietoja alueen toteutuneesta ja toteutumattomasta kerosalasta.

Vastineet mielipiteisiin

On valitettavaa, että huvilayhdyskuntaan kuuluneista rakennuksista on jo purettu suurin osa. Rakennuksia on kuitenkin jäljellä 47, joista tämän kaavamuutoksen alueella 35.

Veräjämäen alueella on omaleimainen ilme, joka syntyy mm. paikoin jyrkästä maastosta, vehreydestä, hyvin säilyneistä vanhoista huvilajan rakennuksista ja toisaalta tehokkaasta pientalorakentamisesta. (Oulunkylän pientalotonteilla on Helsingin korkein pientaloalueiden tehokkuus $e = 0,4$). Jäljellä olevien huvilayhdyskunnan aikaisten rakennusten suojelu on perusteltua tämän omaleimaisen kokonaisuuden säilymisen turvaamisen kannalta.

Veräjämäen tonttien (Oulunkyläntien kummallakin puolella) rakennusoikeus on yhteensä n. 176 500 k-m², josta käyttämättä on n. 17 %. Kolmasosa käyttämättömästä rakennusoikeudesta on kaavamuutosalueen tonteilla, joiden rakentamista kaavamääräykset ohjaavat muodon, materiaalin, värin sekä maastomuokkauksen osalta. Parhaimmillaan uudet rakennukset istuvat hyvin maastoon ja ympäristöön sekä täydentävät osaltaan omaleimaista aluetta.

Alueen liikenteen voidaan olettaa lisääntyvän samassa suhteessa tonttien täydentymisen kanssa. Liikennemäärän mahdollinen lisääntyminen on melko vähäistä eikä nykyisin alueen kaduilla ei ole havaittavissa ruuhkautumista.

Lohimiehenpolku 5 on jätetty pois kaavamuutoksesta, koska rakennuksen ominaispiirteet ovat muuttuneet huomattavasti eivätkä eri rakennusvaiheet muodosta tasapainoista kokonaisuutta.

Veräjämäenkuja 3 on jätetty pois tästä kaavamuutoksesta, vaikka tontin rakennuksella on suojeluarvoa. Tontin rakentamattomalle takaosalle on vaikea järjestää ajoreittiä ja pysäköintiä vanhan rakennuksen sijainnin vuoksi. Tarkoituksenmukainen reitti uudelle rakennukselle on tontin länsipuolelta, nykyiseltä puistoalueelta. Lähivuosina on tarkoitus tehdä puistoalueelle ja ko. tontille kaavamuutos, jossa tontin vanha rakennus suojellaan. Ajoyhteyden järjestämistä tontin länsipuolelta tutkitaan tässä yhteydessä.

Suojelumerkintää ei ole poistettu niiltä tonteilta, joilla on suojeluarvoa ja joiden tonteilla jäljellä oleva rakennusoikeus on mahdollista käyttää rakennusta purkamatta. Pikkukoskentie 5:n rakennus on suojeltu lievimmällä sr-3-merkinnällä, jossa otetaan huomioon rakennuksen mahdollinen korjauskelvottomuus. Rakennuksen purkamiselle on kuitenkin oltava vahvat perusteet.

Jos tontilla tai rakennuksessa tehdään rakennuslupaa vaativia muutoksia, rakennusvalvontavirasto ottaa lupaprosessin yhteydessä kantaa rakennuksessa myöhemmin tehtyihin muutoksiin. Kaavan voimaan tulo ei velvoita muuttamaan rakennusta.

Kaikista rakennuksista on kuvaus ja suojeluperusteet erillisessä Suojeltavat rakennukset -liitteessä.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 27.2.2014

Yleisötilaisuudessa oli paikalla n. 50 asukasta. Tilaisuudessa keskusteltiin suojelukysymyksistä. Suojelua pidettiin tarpeellisena, mutta toisaalta nähtiin sen mm. alentavan kiinteistön arvoa.

Täydennetyn OAS:n ja luonnosaineiston nähtävilläolo 29.5.–17.6.2015

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot

Luonnosaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - liikuntavirasto
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - ympäristökeskus
-

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista ja lausunnoista

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on ilmoittanut, että Helsingin kaupungin meluselvityksen 2012 mukaan muutamalla tontilla liikenteen aiheuttama melutaso on 55–65 dB. Näillä tonteilla voi olla tarpeen antaa kaavassa ääneneristysvaatimus vähintään uudisrakentamiselle.

Kaupunginmuseo toteaa esittäneensä aiemmassa lausunnossaan, että asemakaavan muutoksen kohteena olevilla tonteilla selvitetään mahdolliset puutarhakulttuurin kannalta arvokkaat säilyneet kokonaisuudet ja ne osoitetaan säilytettäväksi kohteiksi myös tulevassa asemakaavassa. Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä myös uudisrakennusten rakennusalat tulee määrittellä nykyistä tarkemmin niin, että alueen komeaa vanhaa puustoa ja tonttien istutuksia ja sitä kautta alueen huvilakaupungin piirteitä voidaan säilyttää. Kaupunginmuseo toteaa, että varsinaista puutarha- tai maisemahistoriallista selvitystä Veräjämäestä ei ole tehty. Maastokäyntien perusteella huvilatonttien ilmeen kannalta merkittävä puusto ja maisemalliset ominaispiirteet on kuitenkin pyritty ottamaan huomioon uusien rakennusalojen sijoittelussa. Myös tonttien kadunpuoleiselle osuudelle määrättyllä vihervyöhykkeellä ja tonteille annetuilla puuston ja kasvillisuuden säilyttämis- ja istutusmääräyksillä on pyritty vaalimaan huvilayhdyskunnalle ominaista vehreyttä.

Nyt esillä olevassa kaavaluonnoksessa on esitetty rakennuskohtaisia suojelumääräyksiä. Osalla rakennuksista on jo voimassa olevassa asemakaavassa suojelumääräys, joita tässä yhteydessä tarkistetaan ja tarkennetaan. Suojeltavaksi esitetyt rakennukset on valittu yhdessä kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseolla ei siten ole huomautettavaa suojeltavaksi esitettyihin kohteisiin. Myös kaavaluonnoksen suojelumääräysten tavoitteita kaupunginmuseo pitää periaatteessa hyvinä. Kyseisissä suojelumääräyksissä on kuitenkin kaupunginmuseon näemyksen mukaan kohtia, joiden tulkintaa ja toteutumisen todentamista museo pitää haastavana. Tällainen on esimerkiksi sr-1-määräyksessä oleva alkuperäistoteutuksen mukaiseksi palauttamisen määräys, mikäli rakennuksessa on tehty korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että tämän kaltaiset palauttamisratkaisut perustuvat rakennushistoriaselvityksessä esiin tulleisiin, todennettuihin seikkoihin ja alkuperäispiirustuksiin, joita Veräjämäen kohteista ei välttämättä ole löydettävissä. Lisäksi kaupunginmuseo esittää, että määräysten sr-1 ja sr-2 sisällössä olisi selkeämmin muukin ero, kuin sr-1 määräyksen palauttamista koskeva määräys. Kaupunginmuseo katsoo, että myös sr-2-merkinnän alaisilla kohteilla voi olla myös arkkitehtonisia arvoja. Edellä mainittujen seikkojen perusteella kaupunginmuseo esittää omat vaihtoehdotensa suojelumääräyksiksi, jotka kuuluvat seuraavasti:

sr-1: Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia, rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä ja materiaaleja kunnioittaen.

sr-2: Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia, rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- tai muutostöiden yhteydessä rakennusta tulee korjata sen ominaispiirteitä kunnioittaen ja alkuperäisten rakennusosien, materiaalien ja yksityiskohtien säilymistä edistävällä tavalla.

Kaupunginmuseo toivoo, että rakennuskohtaisia suojelumääräyksiä ei koeta ainoastaan omistajien toimia rajoittavina ja rasittavina määräyksinä, vaan kannustavina ja ohjaavina määräyksinä. Suojelumääräyksillä pyritään herättämään omistajien ja kaupunkilaisten arvostus vanhoja, ilmeeltään hyvinkin erilaisia huvilayhdyskunnan rakennuksia kohtaan. Suojelumääräyksillä pyritään myös tuomaan esiin rakennuksiin liittyviä arvoja ja ominaispiirteitä ja ohjaamaan niitä säilyttävään korjaamiseen ja vaalimiseen. Vanhan rakennuskannan asemaa on kaavamääräyksillä lisäksi pyritty korostamaan niin, että uudisrakennusten korkeudessa, hahmossa ja materiaaleissa otetaan huomioon olemassa olevat rakennukset. Alueelle ei enää haluta kerrostaloja, vaan uudenlaisia huviloita, jotka jättävät vanhan rakennuskannan ja miljöönsä päärooliin. Tavoitteeksi on asetettu myös se, että Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakenteesta ja asuinympäristön luonteesta olisi tulevaisuudessakin mahdollista muodostaa jonkinlainen kokonaiskuva.

Kaupunginmuseo katsoo, että sen ensimmäisestä Veräjämäen huvilayhdyskunnan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassa lausunnossa esittämät kaavalliset tavoitteet on pääosin hyvin otettu huomioon esillä olevassa asemakaavaluonnoksessa. Kaavaluonnoksessa on kuitenkin pääsääntöisesti säilytetty nykyisissä asemakaavoissa oleva rakennusoikeus, minkä kaiken toteuttaminen tulisi väistämättä johtamaan huomattavan suureen muutokseen Veräjämäen huvilayhdyskunnan ominaisluonteesta huolimatta erilaisista rakennuskannan ja ympäristön vaalimistavoitteista ja määräyksistä. Uusien rakennusten toteuttaminen alueelle ympäristöään kunnioittaen asettaakin huomattavia haasteita suunnittelijoille ja rakentajille.

Rakennusoikeuden säilyttämisellä on kuitenkin pyritty kohtelemaan huvilatonttien omistajia mahdollisimman tasavertaisesti.

Edellä mainituin huomautuksin kaupunginmuseo katsoo Veräjämäen asemakaavaluonnoksen eteenpäin viemisen mahdolliseksi. Lisäksi kaupunginmuseo toivoo, että asemakaavamuutoksen laadinnan myötä tonttien ja rakennusten omistajilla herää vielä aiempaa vahvempi kiinnostus ja ymmärrys oman lähiympäristönsä ainutlaatuisuudesta ja arvoista. Tämä ymmärrys on edellytys, jotta asemakaavamuutoksen tavoitteiden mukaisesti Veräjämäkeä voidaan tulevaisuudessa kehittää tämän kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilayhdyskunnan olennaiset osat ja piirteet myös tuleville sukupolville säilyttäen.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Jokiniementien varren tonteilla 28009/9 ja 28011/3 uuden rakennuksen rakennusalan kadun puoleiselle osalle on merkitty 30 dB:n ääneneristävyyismääräys.

Muutokset suojelumerkinnoissä on otettu huomioon. Kaupunginmuseon kanssa on tehty kaavan laatimisen aikana tiivistä yhteistyötä. Kaavaselostuksen Suojeltavat rakennukset -liite on pääosin kaupunginmuseon laatima.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 7 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty kaavapäivystyksessä.

Mielipiteissä toivottiin suojelumerkinän poistamista osoitteissa Lohenpyrstö 4 ja Aidasmäentie 7b (aitta), vastustettiin Pikkukoskentien viereiselle puistoalueelle suunniteltua uutta tonttia, toivottiin tehokkuuden lisäämistä Veräjämäentie 15 a:n tontilla sekä pidettiin tärkeänä, ettei kaavamuutos kiellä yritystoimintaa.

Vastineet mielipiteisiin

Aidasmäentie 7b:n aitan suojelumerkintä on poistettu, koska jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei voi käyttää aittaa purkamatta.

Lohenpyrstö 4 on jätetty pois kaavamuutoksesta, koska tontti on erittäin jyrkkä ja vanha rakennus sijaitsee niin, ettei pysäköintiä ja ajoyh-teyttä voi kohtuullisin keinoin järjestää uusille asunnoille.

Pikkukoskentie pään puistoalueelle merkityn uuden tontin rakennusala on sijoitettu niin, että pieni suojeltava rakennus näkyy jatkossakin kävelyn ja pyöräilyn reiteiltä ja uimarannalta. Rakennuksen ensimmäiskerroslukua on madallettu kerroksella.

Veräjämäentie 15 a:n tonttitehokkuus $e = 0,3$ on korjattu kaavakarttaan tonttitehokkuudeksi $e = 0,4$. Tyhjän tontin rakentaminen tällä tehokkuudella ei vaaranna kantatontti 15 b:n suojeluarvoja.

Kaavaan ei tule määräystä, joka estää yritystoiminnan pientaloalueella. Rakennusvalvontavirasto arvioi, kuten tähänkin asti, kaikki tapaukset erikseen.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.8.–12.9.2016

Muistutukset

Ehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat rakennusten suojeluun ja rakennusalojen rajoihin.

Anmärkningarna riktades mot byggnadsskydd och byggnadsytornas gränser.

Vastineet aihepiireittäin

Kaupunkikuva

On valitettavaa, että huvilayhdyskuntaan kuuluneista rakennuksista on purettu suurin osa. Rakennuksia on kuitenkin jäljellä 47, joista tämän kaavamuutoksen alueella 35.

Veräjämäen omaleimainen ilme syntyy mm. vaihtelevasta maastosta, huvila-ajan rakennuksista, tehokkaasta uudemmasta pientalorakentamisesta sekä vehreydestä. Tehokkaasta rakentamisesta huolimatta monet suojelluista rakennuksista isokokoisina ja mäen päälle rakennettuina muodostavat edelleen hienoja kokonaisuuksia ja viestivät kiinnostavasti alueen historiasta. Huvilayhdyskunnan aikaisten rakennusten suojelu on perusteltua alueen omaleimaisen ja kerroksellisen kokonaisuuden säilymisen kannalta.

Suojeluperusteet

Kaikkia ennen vuotta 1946 valmistuneita rakennuksia ei ole perustelluista syistä otettu mukaan kaavamuutokseen. Osa rakennuksista on muuttunut huomattavasti tai muutokset on tehty rakennukseen sopi-

mattomalla tavalla. Osa rakennuksista sijaitsee tontilla niin, ettei käyttämättömää rakennusoikeutta voi tarkoituksenmukaisella tavalla käyttää, kuten Pellavapellontie 12:ssa. Aidasmäentie 39:n rakennus ei ole mukana kaavamuutoksessa, koska se ei ole kuulunut huvilayhdyskuntaan, vaan on alun perin rakennettu erämaahuvilaksi metsäalueen taakse. Pellavapellontie 7:n rakennus on rakennusvalvontaviraston rakennuspiirustusarkiston (Arskä) mukaan saanut nykyiselle muodolleen rakennusluvan 1951. Rakennusta ei rakentamisajankohdan takia ole otettu mukaan kaavamuutokseen, vaikka rakennuksessa on tätä vanhempaa runkorakennetta.

Yleiskaava ja uusi hyväksytty yleiskaava

Kaavaratkaisu on nykyisen yleiskaavan ja uuden hyväksytyin yleiskaavan mukainen. Uuteen yleiskaavaan merkitty enimmäistonttitehokkuus $e=0.4$ on sama kuin nykyinen tonttitehokkuus pääosalla alueen tonteista.

Rakentaminen

Asemakaavaehdotukseen on suojeltavien rakennusten tonteille merkitty sama tonttitehokkuus kuin nykyisin, lukuun ottamatta kolmea tonttia, joilla tonttitehokkuus on tontinhaltijan toivomuksesta hieman pienempi. Pellavakaskentie 18 a ja b:n tontilla on siten sama tehokkuusluku $e = 0.4$ kuin nykyisessä asemakaavassa.

Asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrä ei kasva suojeltavien rakennusten tonteilla. Asemakaava ei myöskään velvoita rakentamaan uusia rakennuksia tai purkamaan talousrakennuksia. Havainnekuva kertoo yhden mahdollisen ratkaisun tontin käyttämättömän rakennusoikeuden sijoittamiseen tontilla, vaihtoehtoja on muitakin. Havainnekuvaan on valittu ratkaisu, jossa suojeltavalle rakennukselle on muodostettavissa oma tontti aina kun se on mahdollista. Sijoittelua voi miettiä muullakin tavalla.

Alueen suojeltavissa rakennuksissa on alun perin ollut lasikuisteja ja niitä on myös rakennettu jälkikäteen. Kaavamuutos mahdollistaa uuden enintään 10 k-m²:n lasikuistin rakentamisen kaikkiin, myös suojeltaviin rakennuksiin rakennusalan estämättä. Muulla tavalla pääosin suurikokoisia rakennuksia ei saa laajentaa. Monilla suojeltavien rakennusten tonteilla on runsaasti rakennusoikeutta jäljellä, jolloin asumisen aputiloja kuten sauna-, vierashuone-, työ-, askartelu- ja varastotilaa voi tarpeen vaatiessa sijoittaa erilliseen talousrakennukseen.

Kaavamuutos poikkeaa alueen aiemmista asemakaavoista siten, että se mahdollistaa aiempaa pienempien asuntojen rakentamisen. Yhden asunnon saa rakentaa tontin täyttä 350 m²:ä kohti. Myös pien- tai siivuasuntojen rakentamiseen kannustetaan: määräysten mukaan

500 m²:n tonttia kohti saa rakentaa enintään 50 k-m²:n pienasunnon ilman, että sitä varten on varattava 25 k-m²:n kerrosala autosuojalle ja varastolle.

Sileä ja tumma katemateriaali on profiililtaan ja väriltään rauhallinen ja yksinkertainen, jolloin suojeltavat rakennukset korostuvat. Vanhojen rakennusten katemateriaalia ei tarvitse muuttaa.

Pysäköinti ja autosuojat

Tonttitehokkuuden $e=0.4$:n toteuttaminen säilyttäen alueen vihreä pientaloilme, on haastava suunnittelutehtävä. Tehokkailla pientaloalueilla kuten Oulunkylässä, asemakaavat on viime vuosikymmeninä (autojen määrän kasvaessa) laadittu niin, että kerrosalasta tulee varata autosuojaa ja varastoa varten 25 k-m²/asunto. Autokatos on siis kerrosalaa, ellei asemakaavassa muuta määrätä. Jos autokatoksen saisi rakentaa kerrosalan lisäksi, tonteille jäisi istutettavaa pinta-alaa vähemmän.

Joillekin suojelurakennusten tonteille on vaikeaa sijoittaa järkevästi autosuojaa. Siksi asemakaavaehdotus antaa mahdollisuuden käyttää suojelurakennusten asuntojen kohdalla autosuoja- ja varastokerrosalan muuhun talousrakennukseen sopivaan käyttöön kuten sauna-, vierashuone-, työ-, askartelu- ja varastotilaksi.

Kaikkiin asemakaavoihin merkitään tonteille kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän pysäköintiohjeen mukaan minimiautopaikkamäärä.

Autosuojaa, autopaikkaa tai suojelurakennuksen kohdalla mahdollista muuta talousrakennustilaa ei ole pakko rakentaa, jos autoa ei ole tai talousrakennukselle ei ole tarvetta. Toimintojen sijainti tulee kuitenkin tonttia täydennettäessä tai tontin jaon yhteydessä suunnitella tulevaisuutta ajatellen.

Rakennusalueen rajat

Kaava-alueen tonteilla rakennusalan rajan etäisyys naapuritontin rakennusalueen rajasta on aina vähintään 8 m. Naapurin suostumuksella voi uuden rakennuksen rakentaa lähemmäs naapurin rajaa. Alle 8 m:n etäisyydelle rakennettaessa rakenteiden palomääräykset ovat vaativammat. Talousrakennuksen saa kaavan mukaan sijoittaa rakennusalueen rajan ulkopuolelle.

Pikkukoskentie 18:n ja Aidasmäentie 7b:n tonteilla rakennusaloja on tarkistettu niin, että uudisrakentamiselle on enemmän vaihtoehtoja. Pikkukoskentie 18 suojelurakennuksen rakennusala on muutettu niin, että huonokuntoisen kuistin ja parvekkeen voi purkaa ja rakentaa tilalle

uuden. Pikkukoskentie 4:n tontilla rakennusalojen rajaa on muutettu niin, että etäisyys naapurin rajaon on neljä metriä. Rakennusaloja on samalla levennetty niin, että niiden välinen etäisyys tontilla on muutettu kahdeksasta neljään metriin.

Byggnadsytans gränser

På planområdets tomter är avståndet mellan byggnadsytans gräns och motsvarande byggnadsytas gräns på granntomten av brandsäkerhetskäl alltid minst 8 m. Med grannens medgivande kan en nybyggnad byggas närmare gränsen. Då man bygger på mindre än 8 meters avstånd ställs högre krav på konstruktionernas brandsäkerhet. Enligt detaljplanen får en ekonomibygnad placeras utanför byggnadsytans gräns.

Maanalainen tunneli

Pellavakaskentie 18 a:n ja b:n kohdalla oleva tunneli on n. 10–15 m:n syvyydessä, jolloin se ei oleellisesti haittaa uuden rakennuksen rakentamista. Tontinomistajan tulee selvittää tunnelin tarkka syvyys HSY:ltä (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) rakennuslupaa vaativan toimenpiteen yhteydessä.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- liikuntavirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Yhteenveto lausunnoista

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Kiinteistövirasto totesi, ettei maankäytösopimusneuvotteluja tarvita. Kaupunginmuseo katsoi, että Veräjämäen huvilatonttien asemakaavan muutosehdotus ohjaa riittävällä tavalla säilytettävien ja suojeltavien huvilarakennusten korjaus- ja muutostöitä ja uudisrakennusten sijoittelua ja ulkoasua niin, että Veräjämäen kehittäminen sen moni-ilmeisessä kokonaisuudessa vielä hahmottuvia huvilakaupungin piirteitä ja historiaa kunnioittaen on mahdollista.

VERÄJÄMÄEN HUVILATONTIT
Asemakaavan muutos, OAS**Paikka:** Oulunkylän seurahuone, Larin Kyöstin tie 7.**Aika:** 27.2.2014, suunnittelija tavattavissa klo 17 alkaen, keskustelutilaisuus klo 18-20**Läsnä kaupunkisuunnitteluvirastosta:**

Päivi Sarmaja	arkkitehti
Riitta Salastie	arkkitehti
Sari Ruotsalainen	arkkitehti
Juha-Pekka Turunen	vuorovaikutussuunnittelija, tilaisuuden puheenjohtaja
Teina Ryyänen	viestintäassistentti, tilaisuuden sihteeri

Osallistujia: n. 55 henkilöä**Tilaisuuden kulku**

Tilaisuuden aluksi Juha-Pekka Turunen kertoi tilaisuuden tavoitteista, suunnittelun aikataulusta ja suunnittelutilanteesta. Turunen kertoi, että tavoitteena on, että asemakaavaluonnos olisi lauantunnassa kesään mennessä ja asemakaavaehdotus taas valmis loppuvuodesta 2014. Hän kertoi, miten suunnittelijoihin voi olla yhteydessä joko sähköpostitse, puhelimitse tai kirjaamon kautta.

Paikallisen runoilijan Larin Kyöstin runo *Lumihutaleet* esitettiin ennen esityksiä.

Arkkitehti Riitta Salastie kertoi rakennussuojelusta ja mitä se merkitsee Helsingissä. Salastie näytti ensimmäisenä koko Helsingin karttaa, jossa näkyivät rakennukset, joilla on jo suojelustatus. Yleiskaavassa 2002 Veräjämäki on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Veräjämäessä on tähän mennessä suojeltu asemakaavalla yhteensä 14 rakennusta. Tarkoituksena on nyt suojella huvilarakennukset, joita ei ole vielä suojeltu.

Rakennusten suojelu ei ole uutta; Helsingissä on n. 4 500 suojeltua rakennusta, eli n. 5-6 prosenttia kaikista Helsingin rakennuksista. Salastie kertoi eri suojelutasoista, jotka ovat sr-1, sr-2 ja sr-3, joista sr-1 on tiukin. Suojelun tavoitteista tärkeimpänä on se, että rakennuksia ei pureta. Suojelulla myös mm. vaalitaan ominaispiirteitä ja edistetään säilyttävää korjaamista. Suojeltavaksi voidaan esittää myös puistoja sekä alueen arvokkaita puustoryhmiä, huvilapuutarhan osia ja kivimuureja ja pengermiä.

Arkkitehti Päivi Sarmaja esitteli alueen ilmakuvausta. Jo 1980-luvulla on tehty kartta, johon huvilat ovat merkittynä. Alkuperäisiä huviloita on jäljellä enää 44, mutta kuitenkin sen verran, että kaavamuutos kannattaa tehdä. Sarmaja näytti kuvat 14 rakennuksesta, joilla on jo suojelumääräys sekä kuvia jo puretuista taloista alueelta. Sarmaja kertoi Veräjämäen huviloiden ominaisuuksista kuten niiden tyypillisistä julkisivumateriaaleista ja kattomuodoista. Kaavamuutoksella on tarkoitus suojella arvokkaat rakennukset.

Pientaloja voidaan alueelle jatkossakin rakentaa, mutta niiden tulee soveltua ympäristöönsä. Uudet rakennukset eivät saa nousta korkeammaksi kuin vanhat. Sarmaja näytti karttaa, jossa ovat tontit, jotka ovat tarkastelussa mukana. Sama kartta on nähtävänä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaava-alueeseen kuuluu yhteensä 44 rakennusta, 2 puistoa ja 2 rakentamattomia tonttia.

Illan esitykset tulevat esille kartta.hel.fi-palveluun Veräjämäen hankekorttiin, johon pääsee [kaupunkisuunnitteluviraston sivulta](#) kohdasta Suunnitelmat kartalla.

Tilaisuudessa esitetyt mielipiteet ja kysymykset:

Muistioon on kirjattu tilaisuudessa esitetyt mielipiteet ja kysymykset. Kysymyksiin vastattiin tilaisuudessa, mutta vastauksia ei ole kirjattu muistioon.

Jos rakennus menee pakkosuojeluun ja sitä pitää korjata, niin se on suuri kustannus. Saako siihen mitään avustusta kaupungilta? Onko se lainaa vai avustusta ja millaisista summista on kyse?

Vanhoissa taloissa pitää ikkunat teettää käsityönä eli kustannukset ovat ihan erilaiset kuin uusissa taloissa. Kuinka suurelle prosentille myönnetään avustuksia, onko se muutama prosenti, ketkä saavat avustuksia?

Asuuko teistä suunnittelijoista kukaan sellaisessa rakennuksessa, joka on suojeltu?

Eikö yli suojeltua rakennusta 4000 ole jo tarpeeksi Helsingissä?

Onko yksikään valitus siitä, että ei tarvitsisi suojella toteutunut? Onko tietoa, että on mennyt korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti joku asia?

Jos tänä päivänä hakisi rakennuslupaa tai purkulupaa, niin onnistuisiko se? Tarkoittaako, että lautakunta ei päästä nyt mitään läpi, vai voiko vielä tehdä purkihakemuksia ja rakentamishakemuksia?

Onko eriluokkaisia suojeluluokkia? Voiko suojeluluokka muuttua, ilman, että minulta kysytään?

Miten rakennusmääräykset voivat vain muuttua? Ensin oli ihanteena harjakatto, sitten tulivat tasakatot. Miksi alueella ei voi olla yhtenäinen linja?

Olen miljöösuojelun ystävä. Veräjämäessä on tontteja halottu todella ahtaiksi ja kulttuuriympäristöä on pilattu. Ennen huvilat olivat näkyvissä, mutta eivät enää. Yhtäkkiä on nyt muuttuneet suunnitelmat ja rakennukset pitäisikin suojella. Ymmärtäisin jos tämä muutos huonompaan olisi pitkän aikajänteen tulos, mutta ihan viime vuosina on ollut suuria muutoksia, tehty tonttilohkomista jne. Saako tänne rakentaa ihan minkälaista vain?

Te voitte vaikuttaa siihen millaisella tyylillä alueelle rakennetaan. Miksi tähän ei ole vaikutettu aikaisemmin? Mihin tyyliin on nyt tarkoitus mennä?

Miksi olette hyväksyneet kaavapoikkeamia, jotka ovat vaarantaneet näkymiä?

Mikseivät rakennusvalvonta- ja kaupunkisuunnitteluvirasto tee yhteistyötä?

Larin Kyöstin tien kulmassa, onko se muka puisto? Oletteko käyneet katsomassa millainen pieni pusikkomainen alue se on?

Puisto, joka on Oulunkylän varressa, onko siellä kaavamuuos vireillä?

Miten vanha talo voi olla, että siitä tulee terveysriski? Mikä niiden tekninen elinkaari on, jokin ikä näillä taloilla kaiketi on?

Minulla on 120 vuotta vanha talo eikä siinä ole mitään terveysriskejä tai ongelmia. Teimme juuri kuntotarkastuksen.

Olen hämmentynyt pienestä puistosta, asun sen vieressä. Onko se todellakin puisto? Meidän talossamme on vanha sr3-merkintä. Merkitseekö vanha suojelupäätös vai lähdetekö katsomaan kaikkia nollapohjalta?

Esityksissänne ei ole tullut esille se, miten uudisrakennuksia voidaan rakentaa, että se soveltuu miljööseen. Joissakin tapauksissa olisi mielekkäämpi ratkaisu rakentaa uusi. Vanha purettaisiin ja uusi rakennus olisi miljööseen sopiva. Mikä teidän kanta on siihen, uudisrakentamisessa olisi miljöön suojeleaspekti, ja ne olisivat sen mukaisia?

Olen tykännyt asua alueella, koska täällä on monipuolisia rakennuksia.

Uudesta suojelukaavasta: koskeeko suojeltavia tontteja vai kaikkia tontteja alueella?

14 taloa on suojeltu omistajien vapaaehtoisilla tavoilla. Yleissuunta pitäisi olla, että suojeltaisiin vapaaehtoisesti, ei pakolla suojeltaisi.

Myydessä sillä ei ole arvoa jos talo on suojeltu.

Mihin se perustuu, että talon hinta nousee kun talo vanhenee?

Veräjämäentie 11, tontti 3, se on pantu suojelukohteeksi? Onko tuo punainen lätkä oikeassa kohdassa?

Veräjämäentie jatkuu Maaherrantielle. Autot kiertävät nyt isot mutkat. Veräjämäentieltä pitäisi tehdä jatke, jotta tie jatkuisi.

Vastustan tienjatketta. Näen ikkunastani jokeriliikenteen ja se on kovaa. Lapsia jää auton alle ja se vaan lisää liikennettä jos vedetään tie.

Punatäplätonteissa on varmasti käyttämätöntä rakennusoikeutta. Tuleeko kaavaan rajoitteita? Miten käyttämättömät rakennusoikeudet, mitä niille käy? Saako tontit säilyttää puutarhana tai pihana? Ei siis tarvitse rakentaa?

rakennusoikeudesta: Osassa tonteista se on 0,3. Kuinka tarkkaan se on kiveen hakattu, vaikuttaako tontin muoto tai muu siihen?

Metsäalue, onko siihen mitään suunnitelmia? Se on aika huonossa kunnossa tällä hetkellä. Metsässä kukkulalla on talo, jossa asutaan. Se ei näy kaava-alueessa. Tiedoksi vain. Mitä sille tapahtuu?

Pikkukoskentiellä on vanhoja taloja, ovatko ne tosiaan kaikki 46 vuoden jälkeen rakennettu?