



28.2.2017

Akp/8

8

Vartioharjun Linnavuorenpuiston asemakaavaehdotus (nro 12435) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

HEL 2016-000206 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 1482_4

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 28.2.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12435 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) lähivirkistysaluetta ja 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) lähivirkistysaluetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin / antaa päätöksen perusteluista ilmenevän vastineen esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12435 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee lähivirkistysaluetta, joka sijaitsee Itäväylän eteläpuolella Linnavuorenpuistossa Vartioharjun teollisuusalueen ja rakenteilla olevan Tankomäen asuntoalueen välisel-



lä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden siirtolapuutarhan toteuttamisen teollisuusalueen reunaan ja itään aukeavalle rinteelle sekä laakson säilymisen yleisessä virkistyskäytössä. Tavoitteena on, että puutarhapalstojen vyöhyke muodostaa mittakaavaltaan ja kasvillisuudeltaan virkistysalueelle luontevan reunan. Palstat on ryhmitelty siten, että kulttuuriympäristö, I maailmansodan aikainen linnoituslaitteiden ketju ja nykyinen polkuverkosto säilyvät. Ajoneuvoliikenne siirtolapuutarhalle ohjataan Linnanherrankujan kautta ja pysäköinti on keskitetty kadun päässä olevalle pysäköintialueelle siirtolapuutarhan reunaan.

Alueelle on suunniteltu siirtolapuutarha, jossa on 87 puutarhapalstaa, yhteisrakennus ja 54 autopaikkaa. Noin 200 m²:n kokoiselle palstalle on mahdollisuus rakentaa Helsingin rakennusvalvontaviraston alueelle hyväksymien rakennustapaohjeiden ja tyyppiirustuksien mukainen siirtolapuutarhamökki. Mökki koostuu kahdesta, yhteensä 25 m² kokoisesta asunto- ja varastomodulaarista Mökkien kerrosala on yhteensä 2175 k-m² ja yhteistilan 200 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa maan. Asemakaava on tehty kaupungin aloitteesta.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus päätti (3.5.2010) kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa asemakaavoituksen yhteydessä osoittamaan uuden siirtolapuutarhan Mellunmäkeen. Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja yleisten töiden lautakuntaa huolehtimaan siitä, että kaupunginosassa myös viljelypalstojen lukumäärä säilyy riittävänä.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunginosia kehitetään monipuolisina ja tarjotaan edellytyksiä hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on virkistysaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 7.6.2016 jatkosuunnittelun pohjaksi

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (nro 12008) alue on merkitty virkistysalueeksi (VL), jossa on sa-alueita, (avoimena tai puoliavoimena



28.2.2017

Akp/8

säilytettävä kulttuurihistoriallisesti arvokas alueen osa), rp-2-alueita (palstaviljelyyn varattu alue) ja sm-alue (alueen osa jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne).

Alue on avointa kumpuilevaa kulttuurimaisemaa, jota reunustavat lehtipuuvyöhykkeet. Itäreunassa kulkeva Mellunkylänpuro ei hahmotu alueen reunoilta metsittyvässä laaksomaisemassa. Rakenteilla oleva Tankomäen uusi asuntoalue on kaava-alueen ulkopuolella purouoman itäpuolella sijaitsevalla metsäselänteellä. Alue rajoittuu etelässä Vartiovuoreen ja tiheään lehtimetsään. Teollisuusalue, Borgsin tila ja rivitalojen korttelialue reunustavat suunnittelualuetta lännessä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Gasum Oy

Kannanotot on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa periaatteetkäsittelyn yhteydessä. Vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Vuorovaikutus periaatteet käsittelyn 7.6.2016 jälkeen kaavaehdotusta laadittaessa

Kaupunginmuseon, Museoviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston neuvotteluissa päädyttiin siihen, että asemakaavassa 2 metrin etäisyys tykistöasemien yhdyshautojen ja siirtolapuutarhapalstojen välillä on riittä-



28.2.2017

Akp/8

vä. Lisäksi Sm- alue ulottuu 1–6 metriä kolmen palstan pihalle palstan rakennusalan ulkopuoliselle alueelle.

Ympäristökeskuksen, rakennusviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston neuvottelussa päädyttiin laajentamaan arvokkaan luontokohteen, kukkaniityn, rajausta asemakaavaan vastaamaan päivitetyn luontokohteen rajausta. Samalla muutettiin pääulkoilureitin linjausta siten, että kukkaniitty säilyy mahdollisimman eheänä ja kulku kanavoituu reitille.

Vuorovaikutusraportti on esityksen liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Linnavuorenpuiston maaperän pilaantuneisuudesta on tehty selvitys. Selvityksen tulosten perusteella maaperän ei arvioitu olevan pilaantunutta. Pohjavesitutkimusten tulosten perusteella kaavaan sisällytettiin kaivojen ja muiden pohjavettä hyödyntävien rakenteiden rakentamiskielto. Kiellon arvioitiin olevan tarpeellinen, jotta vältetään alueen pohjaveden käytön mahdollisilta haitallisilta vaikutuksilta.

Kaavamääräyksissä on hulevesien viivyttämiseen kohdistuvia velvoitteita. Näillä pyritään viivyttämään huleveden kulkua ja vähentämään mahdollista siirtolapuutarhan hulevesistä johtuvaa kuormitusta Mellunkylänpuroon. Linnavuorenpuiston arvokkaan kasvillisuuskohteen koko on laajentunut huomattavasti luontokohteen päivityksen (30.12.2012) myötä. Arvokas kasvillisuuskohte on rajattu siten, että se sisältää voimassaolevaan kaavaan merkityn lu-2 alueen ja sitä ympäröivää kukkaniittyä. Kohde on kaavassa merkitty luo-merkinnällä, jonka rajaus on ohjeellinen. I maailmansodan aikaisen puolustusaseman, tulipesäkkeiden ja yhdyshautojen, ympärille on jätetty avointa tilaa. Vesihuoltolinjat on otettu huomioon alueen suunnittelussa.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 6 kpl ennen 7.6. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa periaatteetkäsittelyn yhteydessä. Vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Vuorovaikutusraportti on esityksen liitteenä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että siirtolapuutarha-alue on jaettu kolmeen alueeseen, joiden välissä on puistoa ja avoimia näkymiä. Siirtolapuutarha ei estä poikittaista kulkua. Kulttuurimaisema,



28.2.2017

Akp/8

avoin laakso ja kukkaniitty säilyvät yleisenä virkistysalueena. Kaavassa on määräyksiä alueen reunoille kehitettävistä puustoisista suojavyöhykkeistä. Siirtolapuutarhan alueella on pysäköintialue jossa on tilaa 54 autolle. Puutarhapalstojen vyöhyke istuu hyvin teollisuusalueen ja virkistysalueen rajalle ja tuo kulttuurimaisemaan sopivan ja luontevan reunan. Suunnittelualue on yleiskaavassa 2012 ja Helsingin uudessa yleiskaavassa virkistysaluetta, eikä sitä ole yleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi. Siirtolapuutarhan ja lähimpien asuinrakennuksien etäisyys on 45 metriä, ja niiden välinen alue virkistysaluetta. Siirtolapuutarha on sijoitettu I maailmansodan linnoituslaitteiden itäpuolelle, kuten mielipiteessä esitettiin.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisen osalta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa kevyen liikenteen yhteyksien toteuttamisesta noin 70 000 euroa. Siirtolapuutarhan toteuttamishankkeeseen kuuluvia kustannuksia tulee kadulla sijaitsevan hulevesiputkituksen jatkamisesta pysäköintialueen läpi noin 30 000 euroa ja siirtolapuutarhan pysäköintialueen toteuttamisesta noin 150 000 euroa. Siirtolapuutarhan toteuttamisen kustannukset eivät muilta osin sisälly kustannusarvioon.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto



28.2.2017

Akp/8

- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- Gasum Oy
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, pilaantunut maaperä ja pohjavesi, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403
juha-pekka.turunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12435 kartta, päivätty 28.2.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12435 selostus, päivätty 28.2.2017
- 5 Havainnekuva, 28.2.2017
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 7.6.2016, täydennetty 28.2.2017 ja asukastilaisuuden (16.2.2016) muistio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola