



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

**HAAGAN KULTAREUNA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12370**

Hankenro 0653_1
HEL 2013-011673

SISÄLLYS

Kaavoituskatsaus 2007

Mielipidekirjeet

Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 19.5.–6.6.2008

Viranomaisyhteistyö

Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Asukastilaisuus

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 30.9.–18.10.2013

Viranomaisyhteistyö

Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Yhteenveto keskustelutilaisuudesta

Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 29.1.–29.2.2016

Muistutus

Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine

Lausunnot

Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

LIITE

Keskustelutilaisuuden 10.10.2013 muistio



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on 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 internetversiossa.

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

Kaavoituskatsaus 2007

Mielipidekirjeet

Kaavoituskatsaukseen 2007 liittyen saapui asemakaavaosastolle kaksi mielipidekirjettä (**Mi1, Mi2**). Seuraavassa on esitetty tiivistelmät mielipidekirjeistä sekä niiden vastineet.

Mielipiteen esittäjä **Mi** piti hyvänä sitä, että yhtenäiselle, viihtyisälle, arkkitehtonisesti korkeatasoiselle ja lähes alkuperäisessä asussaan säilyneelle Kultareunan (kaavoituskatsauksessa Kangaspellon) alueelle laaditaan suojelukaava.

Mielipiteessä todetaan, että alueen iso ongelma on Lapinmäentien läpikulkuliikenne, joka huonontaa alueen viihtyisyyttä, vaarantaa liikenneturvallisuutta sekä aiheuttaa pakokaasu- ja meluhaittoja. Lapinmäentielle tulisi järjestää asuntokadulle kuuluvat olosuhteet. Mielipiteessä ehdotetaan, että liikenne ohjattaisiin opastein Haagan liikenneympyrän kautta, Lapinmäentielle asetettaisiin läpiajokielto vähintään raskaalle liikenteelle ja tielle rakennettaisiin hidasteita.

Vastine

Lapinmäentie on luonteeltaan alueellinen kokoojakatu, jolla on 40 km/h nopeusrajoitus. Liikennemäärä on 18 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärästä isojen ajoneuvojen kokonaismäärää on 5,3 % ja tästä yli 12 metristen rekkujen osuus 0,9 %. Kaksi linja-autolinjaa (linjat 52 ja 57) käyttävät reittinsä osana Lapinmäentietä.

Liikenne on pääosin asuinalueen läpiajavaa liikennettä Vihdintieltä Huopalahdentielle ja Turunväylälle. Ruuhka-aikoina Vihdintiellä Lapinmäentielle kääntymistä jonottavat autoilijat ruuhkauttavat liittymän sekä myös osittain Vihdintietä suoraa menevien kaistan ja Hakamäentien tunnelin länsipään. Autoilijoita on pyritty ohjaamaan sekä Vihdintiellä että Huopalahdentiellä sijaitsevilla yläpuolisilla opasteilla ajamaan Haagan liikenneympyrän kautta Huopalahdentielle ja Turunväylälle ja



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

päinvastoin. Huopalahdentielle Lapinmäentiestä etelään rakennettu kolmas kaista on vähentänyt ruuhkaisuutta Turunväylälle menevässä liikennevirrassa, joten käytännössä ruuhka-aikana on nopeampaa ajaa Haagan liikenneympyrän kautta Turunväylälle kuin käyttää Lapinmäentietä.

Kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosasto on laatinut Lapinmäentielle liikenneturvallisuuksuunnitelman, joka on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.5.2011. Suunnitelman tavoitteena on vähentää Lapinmäentien liikenneongelmia. Suunnitelman toimenpiteitä ovat:

- yli 12 metristen ajoneuvojen ajokiellon asentaminen,
- kolmen pitkän tyynyhidasteen asentaminen Lapinmäentien ylittävälle suojateille välille Niemenmäentie – Korppaantie,
- ajosuuntien välisen keskikorokkeen asentaminen Lapinmäentien keskiosan linja-autopysäkeille, pysäkkikatosten siirto ajoradan reunaan sekä polkupyöräreittien ohjaus katosten takaa.

Toimenpiteet tulevat vähentämään liikenteen aiheuttamaa meluhaittaa ja kadun houkuttelevuutta läpiajoon, hidastamaan autoilijoiden ajonepeuksia sekä lisäämään kadun ylityskohtien turvallisuutta ja parantamaan pysäkiltä nousevien matkustajien näkyvyyttä ja turvallisuutta. Suunnitelman toteuttaminen on siirtynyt alueella tehtävän runkovesijohdon saneerauksen seurauksena, suunnitelma on tarkoitus toteuttaa vuonna 2016.

Mielipiteen esittäjä **Mi2** toteaa, että Kultareunan (Kangaspellon) alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus, joka voidaan nähdä ruukki- ja teollisuusyhteisöjen kaupunkiympäristöön rakennettuna modernina jatkumona, yhtenä viimeisimmistä esimerkeistä työnantajien työntekijöilleen rakennuttamasta asuinaluekokonaisuudesta. Fyysisen miljööän rakentamisen lisäksi alueella on kiinnitetty huomiota sosiaaliseen hyvinvointiin ja asukkaiden yhteisöllisyyteen, jossa tärkeää roolia ovat näytelleet suuret, puistomaiset yhteispihat sekä alueelle rakennettu päiväkotito. Mielipiteen esittäjä ei hyväksy alueen lisärakennussuunnitelmia, eikä Ansaritien katkaisua. Lisäksi mielipiteessä esitetään huoli päiväkodin häviämisestä ja piha-alueiden (kasvillisuus, kahluuallas) rapistumisesta.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa lisärakentamisesta ja Ansaritien katkaisusta on luovuttu, ja päiväkodin tontti säilytetty sosiaalitoimintaa ja



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

terveydenhuoltoa palvelevana korttelialueena (YS). Piha-alueille on annettu säilyttämistä ja hoitamista edellyttäviä kaavamääräyksiä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 19.5.–6.6.2008

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävänä 19.5.–6.6.2008 kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, Etelä-Haagan kirjastossa ja viraston internetsivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 13 kirjallista mielipidettä sekä yksi viranomaiskannanotto.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupunginmuseon, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, sosiaaliviraston (nykyisin varhaiskasvatusvirasto), kiinteistöviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen sekä Helsingin Veden (nykyisin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY) kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kannanotto kaupunginmuseolta (6.6.2008)

Helsingin kaupunginmuseo toteaa kannanotossaan, että se pitää kaavamuutoksen lähtökohtaa - hyvin alkuperäisasussaan säilyneen Kultareunan alueen suojelemista niin rakennuskannan kuin ympäristön osalta - tärkeänä ja perusteltuna. Suojelukysymykset ovat jo nousseet esiin rakennuksissa ilmenneiden ja tulossa olevien korjaustarpeiden myötä. Museo asettaa tavoitteeksi aluekokonaisuuden (mm. kaikki alkuperäiseen kokonaisuuteen kuuluneet rakennukset sekä piha- ja välitilat) säilymisen, mikä tulee turvata riittäväillä suojelumääräyksillä.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan täydennysrakentamisen sijoittaminen Kultareunan kokonaisuuteen kuuluvien rakennusten tonteille rikkoisi poikkeuksellisen eheän, arkkitehtuuriltaan yhtenäisen ja korkeatasoisen kokonaisuuden. Päiväkotirakennuksen korvaamista uudisrakentamisella museo ei pidä mahdollisena; arkkitehtoniselta laadultaan päiväkotia ei museon mukaan yllä alueen asuinrakennusten tasolle.

Kaupunginmuseo haluaa olla mukana suojelumääräyksiä laadittaessa.

Vastine

Kaupunginmuseon kannanotossaan esittämät näkökohdat on otettu huomioon kaavamuutoksen valmistelussa.



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

Mielipidekirjeet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 13 kirjallista mielipidettä (**Mi3-Mi15**). Mielipiteistä kolme esitettiin suunnittelualueella sijaitsevien taloyhtiöiden nimissä. Muut mielipiteet on allekirjoittanut yhdestä kolmeen yksityishenkilöä. Lisäksi mielipiteitä on esitetty suullisesti asukastilaisuudessa kaavan valmistelijoille.

Mielipiteissä korostuivat seuraavat teemat:

- aluekokonaisuuden suojelun tärkeys
- lisä- ja täydennysrakentamisen vastustaminen
- Ansaritien katkaisun vastustaminen
- päiväkodin tarve alueella ja Lapinmäen päiväkodin purkamisen vastustaminen sekä
- Lapinmäentien häiritsevä läpiajoliikenne.

Seuraavassa käydään teemoittain läpi mielipiteet ja niiden vastineet.

Aluekokonaisuus

Mielipiteen esittäjät **Mi3, Mi4, Mi6, Mi8, Mi10, Mi11, Mi12, Mi13 ja Mi15** korostivat aluekokonaisuuden säilymisen tärkeyttä. Mielipiteissä Kultareunan aluetta luonnehdittiin mm. ilmaisuilla "poikkeuksellisen ehjä ja onnistunut", "arvokas", "kaunis", "vehreä", "harmoninen", "omaleimainen" ja "alkuperäisenä säilynyt". Alue koettiin sekä rakennetulta ympäristöltään että yhteisöllisesti viihtyisäksi kokonaisuudeksi, jossa vehreillä puistomaisilla pihoiden ja alueella sijaitsevalla päiväkodilla on iso merkitys. Aluetta pidettiin hyvän kaupunkisuunnittelun ja rakentamisen esimerkkinä. Arkkitehtonisesti korkeatasoisia rakennuksia ja lajistoltaan monipuolista piha- ja katu ympäristöä sekä paikallisia palveluja ja toiminnallisuutta arvostettiin.

Useammassa mielipiteessä viitattiin yleiskaavaan 2002, jossa Kultareuna on merkitty "Kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät".

Tärkeänä pidettiin alueen suojelua kokonaisuutena, erillisten rakennusten jättämistä suojelun ulkopuolelle sekä alueen lisä- ja täydennysrakentamista vastustettiin. Alueen sisäiset liikennejärjestelyt koettiin toimiviksi (Lapinmäen läpikulkuliikennettä lukuun ottamatta) ja niiden



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

muuttamista vieroksuttiin. Lapinmäen päiväkodin säilymistä pidettiin erittäin tärkeänä.

Vastine

Kultareunan alueen asemakaavamuutoksen tärkeimpänä tarkoituksena on ollut tämän kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan ja yhtenäisen kokonaisuuden suojeleminen. Lähtökohtana on ollut suojella Pohjola-yhtiöiden työntekijöilleen rakennuttama ja arkkitehti Eino Tuompon suunnittelema kerros- ja rivitaloalue, joka valmistui 1960-luvun puoliväliin mennessä.

Suojeltaviksi ovat valikoituneet rakennukset, joilla kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntijoiden laatiman selvityksen mukaan on kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, ja jotka aluekokonaisuuden kannalta edellyttävät suojeleminen. Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alueesta on jätetty pois ne korttelialueet, joilla ei ole katsottu olevan em. suojelutarpeita. Näiden rakennusten osalta olemassa olevat asemakaavat jäävät voimaan.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on suojeltu kaikki Kultareunan alkuperäiseen kokonaisuuteen kuuluneet punatiiliset, arkkitehti Eino Tuompon vuosina 1959–1970 suunnittelemat kerros- ja rivitalot. Osoitteissa Vanha Viertotie 13, 15 ja 17 sijaitseva kolmen 1950-luvun kerrostalon kokonaisuus on suojeltu mm. kaupunkikuvallisten arvojensa ansiosta, ja Vanha Viertotie 12–14. Tuompon suunnittelemaa kokonaisuutta täydentävänä rakennuksena. Myös Haagan kauppalan aikainen asuinrakennus osoitteessa Korppaantie 2 on muutosehdotuksessa suojeltu.

Kultareunan alueen pihat ovat kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeitä. Piha-alueita koskevat määräykset pyrkivät turvaamaan niiden maisemallisen merkityksen säilymistä; määräykset edellyttävät myös puutarhahistorialliseen selvitykseen perustuvaa kunnostus- ja hoitosuunnitelmaa. Korttelin 29065 yhteispihalla kahluualtainen sekä Lapinmäen puistikossa sijaitsevalla Haagan huvilayhdyskunnan aikaisella muistomerkillä on omat suojelumerkintänsä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa alueelle ei ole esitetty uusia rakennuspaikkoja. Lapinmäen päiväkodin tontti säilyy päiväkotikäytössä ja alueen sisäiset liikennejärjestelyt nykyisellään.



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

Täydennys- ja lisärakentaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa oli esillä korttelin 29065 tonttien 2 ja 3 sekä 8 ja 9 täydennysrakentamissuunnitelma sekä lisärakentamissuunnitelma, jossa purettavaksi esitetyn päiväkodin paikalle oli sijoitettu asuinrakentamista. Näihin täydennys- ja lisärakentamissuunnitelmiin suhtautuivat kielteisesti mielipiteiden esittäjät **Mi3, Mi4, Mi5, Mi8, Mi9, Mi10, Mi11, Mi12, Mi13, Mi14 ja Mi15**.

Mielipiteissä todetaan korttelin 29065 täydennysrakentamisen tarvelevän arvokkaan aluekokonaisuuden kulkureitteineen ja tuhoavan korttelin vehreän yhteispihan kahluuultaineen. Täydennysrakentamisen katsottiin toteutuessaan johtavan alueen rakennushistoriallisten arvojen ja arkkitehtonisen yhtenäisyyden heikkenemiseen, asumisviihtyvyyden vähenemiseen, autojen ja liikenteen lisääntymiseen, dramaattiseen maiseman muuttumiseen ja asunto-osakkeiden arvojen alenemiseen.

Päiväkodin purkamista ja tontin muuttamista asuinkerrostalotontiksi vastustettiin. Mielipiteissä tuotiin esiin päiväkodin tarve alueella ja nykyisen päiväkodin hyvä sijainti. Osassa mielipiteitä päiväkotia esitettiin suojeltavaksi. Päiväkodin tontin todettiin olevan osa Kultareunan alueen ominaispiirrettä, jossa Kangaspellontien eteläpuoleiset rakennukset ovat muuta rakennuskantaa matalampia (rivitalo, päiväkoti), minkä ansiosta alueelta avautuu näkymä etelään rakennusmassojen madaltuessa Kangaspellon puistoon.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa lisä- ja täydennysrakennuspaikoista on luovuttu. Kaavaratkaisu sallii lisää asuinrakentamista suojelluissa kerrostaloissa (AK/s) ullakoille (olemassa olevan vesikaton sisäpuolelle), sekä maantasokerrokseen. Korttelin 29069 asuinkerrostalotontilla (tontti 10, AK), jolla sijaitsevia rakennuksia ei ole suojeltu, voidaan olevia rakennuksia korottaa 1–2 lisäkerroksella. Ullakoiden ja lisäkerrosten rakentamista ohjataan kaavamääräyksiin.

Lapinmäen päiväkodin tontti säilyy päiväkotikäytössä (YL-1, Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten). Kaavaratkaisu mahdollistaa sekä olemassa olevan päiväkodin säilyttämisen ja laajentamisen, että korvaamisen uudella päiväkotirakennuksella.

Ansaritien katkaisu

Täydennysrakentamissuunnitelmassa Ansaritie oli esitetty katkaistavaksi Kangaspellontien ja Vanhan Viertotien väliseltä osuudelta ja toi-



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

nen suunnitelman uudisrakennuksista oli sijoitettu osittain sen päälle. Tämä herätti mielipiteiden esittäjissä **Mi3, Mi4, Mi5, Mi8, Mi10 ja Mi13** huolta ja vastustusta. Katkaisun pelättiin mm. hankaloittavan alueen sisäistä liikkumista, lisäävän liikennettä ja pysäköintiongelmia Ansaritien vilkkaasti liikennöidyllä alkuosalla ja kapealla Kangaspellontielle sekä johtavan nykyistä laajempaan läpiajoon pihojen kautta. Mielipiteissä todettiin alueen sisäisen liikenneverkon olevan nykyisellään toimiva, eikä häiritsevää läpiajoa Vihdintieltä Lapinmäentielle Ansaritietä pitkin koettu esiintyvän. Ansaritietä pidettiin sitä vastoin tärkeänä alueen asukkaiden reittinä Vihdintielle.

Ansaritien katkaisun siihen liittyvine täydennysrakennuksineen katsottiin rikkovan ehjän ja toimivan aluekokonaisuuden sekä pilaavan alueen yhtenäisen ja vehreän yleisilmeen.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa lisä- ja täydennysrakentamissuunnitelmista sekä täydennysrakentamiseen liittyneestä Ansaritien katkaisusta on luovuttu. Alueen sisäinen katuverkko säilyy entisellään.

Päiväkoti

Lapinmäen päiväkodin purkamista ja tontin ottamista asuinkäyttöön vastustivat mielipiteiden esittäjät **Mi3, Mi4, Mi5, Mi6, Mi13, Mi14 ja Mi15**.

Mielipiteissä todettiin alueella olevan suuri pula päiväkotipaikoista ja nykyisen päiväkodin sijaintia pidettiin ihanteellisena niin saavutettavuutensa kuin ympäristönsä puolesta. Kultareunan alueella on hyvä julkinen liikenne: alueen kautta kulkee useita bussilinjoja ja myös lähimmät runkolinjan 560 sekä raitiolinjan 10 pysäkit ovat kävelymatkan päässä. Päiväkotia reunustava Kultareunan viihtyisä asuinalue sekä eteläpuolella avautuva Kangaspellon puisto laajoine leikkialueineen tekevät ympäristöstä idyllisen. Katsottiin myös, että päiväkotikiikillä paikalla voisi palvella Etelä-Haagan lisäksi myös esimerkiksi Munkkivuoren lapsiperheitä.

Kangaspellontien eteläreunan matalan rakentamisen osana ja puistoon nivoutuvana päiväkotikiikillä nähtiin tärkeänä tekijänä Kultareunan alueen kokonaissommitelmassa, jossa alue avautuu etelään, aurinkoon sekä kaikkia ikäryhmiä palvelemaan puistoon laajoine leikki- ja ulkoilualueineen.



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

Useat mielipiteiden esittäjistä näkivät nykyisen, arkkitehti Eino Tuompon vuonna 1972 suunnitteleman päiväkodin olevan aikansa suunnitellun tuote ja rakennustaiteellisilta arvoiltaan alueen asuinrakennusten veroinen; päiväkotikiinteistöksi osaksi Kultareunan harmonista aluekokonaisuutta. Heidän mielestään päiväkotikiinteistö tulisi säilyttää ja suojella asemakaavassa.

Nykyisen päiväkodin katsottiin olevan hyvin ja tarkoituksenmukaisesti suunniteltu (mm. eri-ikäisten osastot omine sisäänkäynteineen ja leikkipihoineen) ja sen arveltiin olevan rakenteidensa puolesta terve sekä helposti kunnostettavissa ja ajanmukaistettavissa.

Mielipiteissä todettiin päiväkodin pitäneen huolta alueen ikärakenteen monipuolisuudesta. Päiväkotikiinteistö ympäröivine puistoineen nähtiin merkityksellisenä myös muille kuin lapsiperheille ja sen katsottiin edesauttavan alueen yhteisöllisyyden ylläpidossa antamalla mahdollisuuden esimerkiksi vanhenevan väestön ja pienten lasten kohtaamiseen.

Mielipiteissä esitettiin, että kaupungin tulisi neuvotella päiväkodin tontin saamisesta kaupungin omistukseen etsimällä nykyiselle omistajalle (SATO Oyj) korvaava tontti muualta.

Vastine

Lapinmäen päiväkodin tontti säilyy päiväkotikäytössä. Tontin rakennusoikeutta on nostettu 1 500 k-m²:iin, mikä mahdollistaa sekä olemassa olevan päiväkodin säilyttämisen ja laajentamisen, että korvaamisen uudella päiväkotirakennuksella.

Lapinmäentie

Lapinmäentien läpiajoa pitivät häiritsevämi mielipiteiden esittäjät **Mi7**, **Mi8** ja **Mi12**. Liikenne on jatkuvaa ja vilkasta aiheuttaen tapaturmariskejä ja meluhaittaa. Nopeudet ylittävät usein sallitun 40 km/h. Mielipiteissä ehdotetaan, että raskaan liikenteen läpiajo kiellettäisiin Lapinmäentiellä ja että ajonopeuksia hillittäisiin esimerkiksi rakentamalla hidasteita.

Vastine

Lapinmäentien liikenteen osalta viitataan kohdan "Kaavoituskatsaus 2007" mielipiteeseen (**Mi1**) annettuun vastineeseen. Lisäksi todetaan, että Haagassa 1970-luvulta lähtien olleet läpiajokiellot on poistettu vuonna 2003 ja korvattu rakentamalla läpiajoreiteille hidasteita (mm. kiertoliittymiä, korotettuja suojateitä ja kadunkavennuksia). Hidasteilla



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

on pyritty vähentämään reittien houkuttelevuutta läpiajoon ja pitämään mahdolliset nopeudet kurissa. Lapinmäentie luokitellaan alueelliseksi kokoojakaduksi, joten sen sulkeminen läpiajoliikenteeltä ei ole tarkoituksenmukaista.

Läpiajokieltojen valvonta kuuluu poliisille. Poliisilla on kuitenkin hyvin vähän resursseja tämän tyyppiseen liikenteen valvontaan (valvojalla tulee olla näköyhteys läpiajavaan autoon koko sillä katujaksolla, jolla läpiajokielto on) ja seurauksena on, ettei läpiajokieltoja juurikaan noudateta. Liikennesuunnitteluosasto ei ole tehnyt viimeaikoina uusia läpiajokieltopäätöksiä ja vanhoja läpiajokieltoja on purettu.

Mielipiteen esittäjä **Mi7** (Asunto Oy Helsingin Ruusutarhantie 7) tuo mielipiteessään 5.6.2008 esiin mahdollisen lisämaan oston viereisestä puistosta (Lapinmäenpuistikko) taloyhtiön lisäautopaikkoja varten. Pui-
stoalue on kaupunki omistuksessa.

Vastine

Taloyhtiön nykyinen isännöitsijä totesi, ettei asia enää ole ajankohtainen.

Asukastilaisuus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pidettiin asukastilaisuus 20.5.2008.

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 30.9.–18.10.2013

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 30.9.–18.10.2013 kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, Etelä-Haagan kirjastossa ja viraston internetsivuilla.

Asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut yhdeksän viranomaiskannanottoa ja kaksi mielipidekirjettä (**Mi16–Mi17**) koskien asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty nähtävillä olon yhteydessä Etelä-Haagan kirjastossa.

Viranomaiskannanotot saatiin Helsingin kaupungin ympäristökeskuksesta, rakennusvirastolta, kiinteistöviraston tonttiosastolta, kiinteistöviraston tilakeskuksesta, varhaiskasvatusvirastolta, kaupunginmuseolta ja rakennusvalvontavirastolta sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymältä (HSY) ja Helsingin Energialta (Nykyisin Helen Oy).



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

Viranomaisyhteistyö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Helsingin Energia, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto ja varhaiskasvatusvirasto toteavat kannanotoissaan, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kiinteistöviraston tilakeskus toteaa kannanotossaan, että alueen kaavoittajan kanssa on neuvoteltu vuonna 2014. Tilakeskus on käynnistänyt uudispäiväkotirakennuksen tutkimisen siten, että tonttia laajennetaan puistoon ja sen kerrosala kasvaa 1 500 k-m² suuruiseksi.

Vastine

Päiväkodin tontti on asemakaavan muutosehdotuksessa säilytetty Y-tonttina ja sen rakennusoikeus on nostettu 1 500 k-m²:iin. Tonttia ei ole laajennettu, koska puiston tulee säilyä julkisessa käytössä, myös mikäli päiväkotitoiminta joskus päättyisi. Päiväkotitontin laaja rakennusala ja kerrosaluku ½kll mahdollistavat erityyppiset päiväkotiratkaisut ja tontin rakentamatta jääville alueille jää tilaa myös pihojen sijoittamiselle. Puistoon on osoitettu leikki- ja oleskelualueet, joita myös päiväkotivoi käyttää.

Rakennusviraston lausunnossa todetaan, että asemakaavan muutosluonnoksessa puistossa sijaitsevan leikkipaikan luontevampi merkintä olisi *le* (leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa) kuin *vk* (leikkipuistoksi varattava puiston osa), koska alueella ei ole leikkipuistotoimintaa. Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa luonnoksesta.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa leikkipaikan merkintä on muutettu *Leikki- ja oleskelualueeksi varatuksi alueen osaksi (le)*.

Rakennusvalvontavirasto toteaa lausunnossaan, että Kultareunan alueen rakennukset muodostavat rauhallisen ja hallitun kokonaisuuden, joka on rakennettu runsaan vuosikymmenen kuluessa. Rakennusten muodot ovat yksinkertaiset ja materiaalit laadukkaat. Tarkoituksena on asemakaavalla varmentaa alueen yhtenäisyyden säilyminen, mihin tarpeeseen asemakaavan muutosluonnos viraston mukaan pääpiirteissään hyvin vastaa.

Rakennusvalvontavirasto kyseenalaistaa säilyvien asuinkerrostalojen kerrosalan ja -luvan merkitsemisen asemakaavaan. Virasto pitää lukujen merkitsemistä tarpeettomana ja tuo esiin mahdolliset ongelmat



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

asemakaavaa sovellettaessa. Myöskään ullakolle sijoittuvaa uutta kerrosalaa ei viraston mukaan tarvitse merkitä asemakaavakarttaan (u1/3), koska Haagan kaupunginosassa on voimassa alueellinen ullakkopoikkeamispäätös. Kahdessa paikassa olevat määräykset johtavat helposti tulkintaristiriitoihin.

Lisäksi rakennusvalvontavirasto toteaa,

- ettei luonnoksessa esiintyvien ilmanvaihtomääräysten kaltaisia taloteknisiä määritelmiä tule tehdä asemakaavassa,
- että julkisivumääräyksessä tulisi painottaa kuparisten rakennusosien ja listojen (ei ikkunapuitteiden) säilyttämistä ja
- että autopaikkojen sijoittamismääräykseen tulee lisätä mahdollisuus sijoittaa muitakin kuin lyhytaikaisia autopaikkoja asemakaavan osoittamiin maanpäällisiin pysäköintialueisiin.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa rakennusoikeusmerkintä on poistettu rakennuksista, joilla on suojelumerkintä. Määräysten mukaan asuinkerrosalaa voidaan rakentaa lisää ullakoille sekä maantasokerrokseen jo käytetyn kerrosalan lisäksi.

Kerroslukua osoittavat merkinnät on jätetty takaamaan rakennusvouumin säilyminen tilanteessa, jossa rakennus jostakin syystä tuhoutuisi ja sen tilalle rakennettaisiin uusi. Kerrosluvut on merkitty nykypäivän laskutavan mukaan: maantasokerros (maanpäällinen kellari) lasketaan kerrokseksi. Aikaisemman kaavan kerrosluku III tilalla on siis muutosehdotuksessa kerrosluku IV.

Ullakoille sijoittuvaa kerrosalaa ei myöskään ole merkitty asemakaavakarttaan lukuna, vaan siitä on periaatteellisesti määrätty AK/s-korttelialueita koskevan määräyksen yhteydessä. Määräys noudattelee alueellisen ullakkopoikkeamispäätöksen sanamuotoja. Määräys on katsottu tarpeelliseksi, koska alueellinen ullakkorakentamispäätös on voimassa määrääjän.

Talotekniset määräykset on poistettu, ja julkisivuja sekä autopaikkojen sijoittamista koskevia määräyksiä muokattu lausunnossa esitetyllä tavalla.

Mielipidekirjeet

Seuraavassa on esitetty tiivistelmät mielipidekirjeistä sekä niiden vastineet.



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

Mi16:n mielipiteessä harmitellaan sitä, että kaavaratkaisussa pyritään suojelemaan rakennukset, mutta miljöötä, alueen kokonaisuutta ja toiminnallisuutta ei. Erityisesti alueen kasvanut läpiajoliikenne aiheuttaa asukkaille jatkuvaa harmia ja epäviihtyisyyttä, sekä jakaa alueen täysin erillisiin pohjois- ja eteläosiin: "Kultareuna on kuin pieni kylä, jonka keskellä kulkee moottoritie, Lapinmäentie". Mielipiteessä pyydetään, että kaavaan liitettäisiin vaatimus rajoittaa Lapinmäentien käyttöä läpiajoliikenteeseen.

Vastine

Lapinmäentien läpiajoliikenteen osalta viitataan kohdan "Kaavoituskaavakatsaus 2007" mielipiteeseen (**Mi1**) annettuun vastineeseen sekä kohdan "Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 19.5.–6.6.2008" mielipiteistä (**Mi7**, **Mi8** ja **Mi12**) annettuun vastineeseen.

Mielipiteen **Mi17** esittäjä **SATO Oyj** kertoo, että se ja sen omistamat yhtiöt omistavat kaavamuutosalueella sijaitsevilla asuintaloissa yhteensä 320 vuokra-asuntoa, joko kokonaan tai osittain; SATO Oyj on merkittävin yksityinen kiinteistönomistaja alueella.

Mielipiteessä todetaan, että alueen 1950-luvun loppupuolella ja 1960-luvun alkupuolella rakennetut asuintalot edellyttävät peruskorjauksia. Energiatieteellistä on parannettava, rakenteita kunnostettava ja rakennusosia vaihdettava, jotta järkevä kiinteistönpito voidaan varmistaa. Kiinteistöjä onkin jo osittain korjattu, osan korjaus on käynnistymässä lähivuosina. Korjauksissa on SATO Oyj:n mukaan löydetty järkeviä ratkaisuja yhdessä Helsingin rakennusvalvontaviraston kanssa ja tärkeimmät suojelulliset elementit (vahva yhtenäinen ilme, samankaltainen horisontaalinen julkisivujäsentely, kaksoispulpettikattomuoto, yhtenäinen kattokaltevuus ja laadukkaista rakennusmateriaaleista lähtevä värimaailma) on pystytty turvaamaan.

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetyt alustavat määräykset eivät mielipiteen mukaan tue SATO Oyj:n tavoitteita. SATO Oyj on toimittanut asemakaavoitukseen listan (21.8.2013) niistä tavoitteistaan, joita alustavissa kaavamääräyksissä ei ole huomioitu. Nämä tavoitteet liittyvät mm. asuintilojen sijoittamiseen maantasokerrosten liiketiloihin (aiheuttaa mm. julkisivumuutoksia) ja ullakoille, rakennusosien muokkaamiseen ja lisäämiseen (mm. ikkunat, hormit, poistoilmakojeet), hissien rakentamiseen sekä pihoilla tehtäviin muutostöihin (jätehuolto, asfaltointi, autopaidat, kasvillisuus, esteettömät sisäänkäynnit).

Lisäksi mielipiteessä tuodaan esiin, että SATO Oyj on valmis luovuttamaan Lapinmäen päiväkodin kiinteistön kaupungille vaihtokaupalla,



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

jossa se saisi toteutettavakseen asuntotontin vastaavanlaiselta sijaintipaikalta. Mielenpitoessa todetaan, että vaihtokauppaa koskevat neuvottelut ovat alkamassa, ja että SATO Oyj edellyttää, että vaihdosta päästään sopimukseen ennen Kultareunan kaavamuutoksen viemistä päätettäväksi.

Vastine

Mielenpiteen esittämisen jälkeen SATO Oyj:n kanssa on jatkettu neuvotteluja kaavakartan ja kaavamääräysten sisällöstä.

Kultareunan alueen asemakaavan muutosehdotuksen valmistelussa on pyritty alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen ja monipuolisen toiminnallisuuden tukemisen lisäksi tutkimaan mahdollisuudet lisätä asuintilojen määrää nykyisissä asuinrakennuksissa.

Kaavamerkinnot ja -määräykset mahdollistavat asuintilojen lisäämisen suojeltujen lamellikerrostalojen ullakoille ja osin myös maantasokerroksiin. Ullakkorakentamisen tulee tapahtua olevan vesikaton sisäpuolella ja maantasokerroksissa tilamuutokset on tehtävä olevien ulkoseinien sisäpuolella.

Kaavamääräysten ja -merkintöjen sisällöstä on neuvoteltu rakennusvalvontaviranomaisten kanssa ja niitä on muokattu luonnosvaiheen jälkeen. Suojelurakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee lähtökohtana olla alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Porrashuoneet sijaitsevat rakennuksissa pääosin rakennusrungon keskellä ja jälkiasennushissien sijoittaminen ulkoseinien sisäpuolelle on mahdollista huolellisesti suunniteltuna. Rakennusrungon ulkopuolelle hissien sijoittaminen ei ole mahdollista. Piha-alueilla merkinnät tähtäävät ympäristön maisemallisten arvojen säilymiseen, mutta eivät kuitenkaan estä niiden kehittämistä esimerkiksi jätehuollon tai pysäköintipaikkojen osalta. Sekä rakennusten että pihojen kunnostaminen ja kehittäminen edellyttävät huolellista ja korkeatasoista suunnittelua.

SATO Oyj:n kanssa käydyissä neuvotteluissa on useasti ollut esillä myös mahdollisuudet muuttaa SATO Oyj:n omistamien rakennuksien ensimmäisen kerrosten liiketiloja asuinhuoneistoiksi. Alueen liiketilat on kaavoituksen yhteydessä käyty rakennuksittain läpi ja maantasokerroksessa sijaitsevien, suurilla ikkunoilla varustettujen liiketilojen säilyminen alueella on katsottu sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti tärkeäksi.



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

Liiketilat ovat pääosin vuokrattuina, niissä toimii mm. useita pienyrityksiä, ravintoloita ja toimistoja. Liiketilojen säilyttämistä edellytetään yhteensä viidellä tontilla. SATO Oyj omistaa näistä kaksi (Ansartie 3 ja Vanha viertotie 18), muut sijaitsevat osoitteissa Vihdintie 3–5 sekä Vanha viertotie 2 ja Vanha viertotie 10. Kaavaa laadittaessa tulee maanomistajia pyrkiä kohtelemaan tasapuolisesti. Tästäkin näkökulmasta liiketilojen säilyttämisvelvoitetta voi SATO Oyj:n osalta pitää kohtuullisena. On myös otettava huomioon, että kaava-alueeseen kuuluvissa SATO Oyj:n rakennuksissa Kangaspellontie 1:ssä ja 3:ssa on liike- ja toimistotilaa jo voitu muuttaa asumiskäyttöön (arviolta yhteensä noin 500 k-m²). Lisäksi lisärakennusoikeutta asumiseen on kaavassa osoitettu myös SATO Oyj:n omistamien lamellikerrostalojen ullakoille sekä niihin maantasokerrosten tiloihin, jotka soveltuvat asumiseen tonteilla, joihin ei sisälly liiketilojen säilyttämisvelvoitetta.

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Asemakaavan muutosluonnoksesta pidettiin asukastilaisuus 10.10.2013. Tilaisuus järjestettiin suunnittelualueella, Päiväkoti Lapinmäen tiloissa. Paikalla oli viranomaisia Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirastosta, kaupunginmuseosta, kiinteistöviraston tilakeskuksesta sekä kaupunginkansliasta. Osallistujia tilaisuudessa oli 14.

Tilaisuudessa arkkitehti Päivi Sarmaja piti kaavaratkaisusta ja suojelumääräyksistä diaesityksen, jonka jälkeen käytiin yleistä keskustelua.

Keskustelussa nousi esiin mm. kysymyksiä siitä, miksi osa alueen rakennuksista on esitetty suojeltaviksi ja osa ei, ja mitä suojelluiksi esitetyissä rakennuksissa saa jatkossa tehdä (esim. voidaanko ullakkokerroksia ottaa asuinkäyttöön, sallitaanko parvekkeiden lasittaminen, voidaanko rakennuksiin lisätä hissejä).

Paljon keskustelua herättivät myös Lapinmäen päiväkodin kunto ja tulevaisuus sekä liikenteeseen liittyvät kysymykset (mm. Lapinmäentien läpiajoliikenne ja mahdollinen tunneli, katujen ahtaus ja pysäköintipaikkojen riittävyys). Mielipiteissä toivottiin päiväkodin ja muiden palvelujen säilymistä ja pidettiin tärkeänä aluekokonaisuuden turvaamista. Tilaisuuden muistio on tämän vuorovaikutusraportin liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 29.1.–29.2.2016

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–29.2.2016.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), kaupungin-



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

museon, kiinteistöviraston, pelastuslautakunnan, rakennusvalvontaviraston, varhaiskasvatusviraston, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus (**Mu1**).

Muistutus

Muistutuksen **Mu1** esittäjä **SATO** Oyj toteaa, että se on alueella merkittävä kiinteistönomistaja omistaen yhteensä 322 asuntoa 14 kohteessa. Kaavakartan ja määräysten sisällöstä on neuvoteltu kaupungin kanssa prosessin aikana, ja on saavutettu yhteinen näkemys lukuun ottamatta Ansaritie 3 liiketilojen säilyttämisvelvoitetta.

SATO Oyj:n näkemyksen mukaan liiketilojen määrä alueella on ylimitoitettu suhteessa alueen asunto- ja väestömääriin sekä sen sijaintiin ja edelleen kaupalliseen potentiaaliin. Ansaritie 3:ssa olevat liiketilat ovat tällä hetkellä kaikki vuokrattuja, johtuen reilusti alle markkinahintojen olevan vuokratason. SATO Oyj:n mukaan vuokrien nostaminen vastaamaan markkinoilta saatavaa keskimääräistä tuottoa johtaisi hyvin suurella todennäköisyydellä liiketilojen vuokrausasteen romahtamiseen.

Muistutuksessa esitettiin, että Ansaritie 3:n pohjakerroksesta puolet (pohjoispää) varattaisiin liiketiloille ja puolet (eteläpää) asunnoille. Pohjakerrokseen voisi tällöin sijoittua 3–4 asuntoa ja 2–3 liiketilaa.

Vastine

Ansaritie 3 sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla Kultareunan alueella. Aikaisemmin Ansaritien 3 liiketilat ovat muodostaneet pienen alueen sisäisen liikekeskittymän Kangaspellontie 1 ja 3 liiketilojen kanssa, jotka on myöhemmin muutettu asunnoiksi. Ansaritien liiketilat ovat myös hyvin saavutettavissa: Ansaritien kautta kuljetaan Vihdintien ja Lapinmäentien/Huopalahdentien väliä ja sillä liikennöi mm. palvelubussilinja 31. Ansaritie 3 liikkeet ovat nähtävissä Lapinmäentieltä, joka on vilkkaasti liikennöity ja jonka kautta kulkee useita bussilinjoja, saakka.

Ansaritie 3:n maantasokerros asuttavuudeltaan heikko, koska se sijaitsee Kangaspellontien päätteenä erittäin näkyvällä paikalla. Suuret kadulle antavat ikkunat tulee kaavan suojelumääräysten perusteella joka tapauksessa säilyttää, mikä johtaisi siihen, että ne asumiskäytössä ne oletettavasti jouduttaisiin peittämään yksityisyyden takaamiseksi. Näin on käynyt esimerkiksi Kangaspellontie 1:ssä liiketiloista muutetuille asunnoille. Myös asuntoihin liittyviä ulkotiloja (terassit ym.) olisi hankala toteuttaa näin näkyvällä paikalla.



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

Kaavaa laadittaessa tulee maanomistajia pyrkiä kohtelemaan tasapuolisesti. Kaavamuutosalueella on yhteensä 27 suojeltavaa rakennusta, joista viidessä edellytetään maantasokerroksen liiketilojen säilyttämistä. Säilyttämistä edellytetään kahdessa SATO Oyj:n omistuksessa olevassa sekä kolmessa muussa yksityisessä omistuksessa olevassa kohteessa. Velvoitetta ei voi pitää SATO Oyj:n kannalta kohtuuttomana ottaen huomioon SATO Oyj:n omistuksessa/osaomistuksessa oleva kiinteistökonta alueella (yht. 14 rakennusta). Lisäksi SATO Oyj on jo ennen kaavamuutoksen valmistumista voinut muuttaa Kangaspellontie 1:ssä ja 3:ssa sijainneet liike- ja toimistotilat asumiskäyttöön (yhteensä 450 k-m²). Kaavaratkaisussa mahdollistaa myös osassa suojeltuja rakennuksia ullakko- ja maantasokerroksen tilojen ottamisen asuinkäyttöön.

Rakennusten kivijalkoihin suunnitellut ja toteutetut liiketilat ovat oleellinen osa nyt asemakaavalla suojeltavaa Kultareunan aluekokonaisuutta. Liiketilojen säilyminen rakennuksissa on tärkeää myös sekoittuneen ja tulevaisuuden tarpeisiin vastaamaan kykenevän kaupunkirakenteen näkökulmasta, joka on myös yksi valmisteilla olevan Helsingin uuden yleiskaavan päätavoitteista.

Etelä-Haagan alueen väestöpohja tulee jatkossa kasvamaan alueen täydennysrakentamisen myötä. Mm. Kultareunan alueen välittömään läheisyyteen ns. Pohjola-talon (Lapinmäentie 1) tontille ollaan parhailaan laatimassa kaavamuutosta, joka mahdollistaa asuntojen rakentamisen noin 900 asukkaalle. Kultareunan alueen liiketilat ja lähipalvelut ovat helposti uusien asukkaiden saavutettavissa, lyhyen kävelymatkan päässä.

Kaavaratkaisuun ei ole tehty muutoksia muistutuksen johdosta. Liiketilojen säilyttämistä liike-, toimisto- ravintola- ym. käytössä edellyttävä määräys on säilytetty kaavaratkaisussa ja se koskee siis SATO Oyj:n omistuksessa olevia kohteita osoitteissa Vanha Viertotie 18 ja Ansaritie 3 sekä muussa yksityisessä omistuksessa olevia kohteita osoitteissa Vanha Viertotie 1, Vanha Viertotie 10 ja Vihdintie 3-5.

Lausunnot

Helen Sähköverkko Oy, kaupunginmuseo ja yleisten töiden lautakunta totesivat lausunnoissaan, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa: rakennusvalvontavirasto ja varhaiskasvatusvirasto.



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

HSY toteaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Korttelin 29065 läpi kulkee käytössä oleva yleinen jätevesi- ja hulevesiviemäri, joita varten asemakaavaan on merkitty johtokuja. Korttelin keskellä sijaitsee puutarhataiteellisesti arvokas yhteispiha (kaavamerkintä S-1), jonka läpi johtokuja-alue menee. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai muutoin raskaita rakenteita eikä istuttaa puista tai pensaita, jotka voivat vaikeuttaa yleisten viemäreiden käyttöä tai kunnossapitoa.

Vastine

Lausunnossa mainitun johtokujan kaavamerkintä ("Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa") pitää sisällään sen, ettei alueelle saa sijoittaa sellaisia rakenteita tai istutuksia, jotka voisivat vaikeuttaa yleisten johtoverkostojen käyttöä tai kunnossapitoa. Kaavaratkaisuun ei ole tehty muutoksia HSY:n lausunnon johdosta.

Kiinteistövirasto katsoo lausunnossaan, että asemakaavan kaikille tonteille pitää määritellä rakennusoikeus. Asemakaava, jossa ei ole merkintöjä rakennusoikeudesta luo epävarmuutta kaupungin omistamien vuokratonttien lisärakentamisoikeuden hyödyntämiseen, kiinteistövero- ja järjestelmään ja vaikeuttaa kiinteistöjen hinnoittelua omistuvien vaihdosten yhteydessä. Rakennusoikeuksien puuttuvien merkintöjen vuoksi ei pysty määrittämään, saavatko yksityiset maanomistajat sellaista kaavamuutoksesta johtuvaa arvonnousua, joka edellyttäisi maankäyttösopimusneuvotteluja.

Vastine

Lausunnon johdosta järjestettiin neuvottelu kiinteistöviraston tonttiosaston sekä kaupunkisuunnitteluviraston edustajien kesken 16.3.2016. Asemakaavoituksen edustajat eivät pitäneet tonttikohtaisten rakennusoikeuksien merkitsemistä ko. suojelukaavassa tarkoituksenmukaisena, koska käytetyn rakennusoikeuden määrittäminen on kaavan valmistelun yhteydessä osoittautunut tulkinnanvaraiseksi; eri lähteistä johdetut tiedot ovat keskenään ristiriitaisia. Ullakoille ja maanpäällisiin kellareihin syntyvän uuden rakennusoikeuden mahdollinen määrä on selvitetävissä täsmällisesti vasta hankkeiden rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Suojeltavien rakennusten kohdalla rakentamisen määrä tulee määritellyksi kerrosluvun, täsmällisen rakennusalan sekä sanallisten kaavamääräysten avulla.

Jotta kiinteistöviraston tonttiosastolla voidaan arvioida, edellyttääkö kaavamuutos maankäyttösopimusta, sovittiin kokouksessa, että kaava-



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

kartassa ja -määräyksissä määritellään lisärakentamisen enimmäismäärä. Määrittely on toteutettu seuraavasti:

- rakennukset, joiden ullakoille saa rakentaa asuintiloja enintään 20 % normaalikerroksen kerrosalasta, on merkitty asemakaavakarttaan u -merkinnällä
- rakennukset, joissa ensimmäiseen kerrokseen (ent. maanpäällinen kellari) voidaan sijoittaa uutta asuintilaa, on merkitty kerrosalaneliömetrilukuna (esim. +a170).

Alueen suurimman yksityisen maanomistajan SATO Oyj:n kokonaan omistamien kiinteistöjen osalta ullakkorakennusoikeutta syntyy yhteensä 680 k-m² ja asuinrakennusoikeutta rakennusten ensimmäiseen kerrokseen yhteensä 540 k-m².

Ympäristölautakunnan lausunnossa todetaan, että Vihdintie aiheuttaa melu- ja ilmanlaatuhaittoja kaava-alueen itäosiin. Lautakunta pitää hyvänä, että Vihdintien varrella melulähteen puoleisille julkisivuille on osoitettu kaavamääräys, jolla pyritään rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen parantamaan rakennusten rakenteellista meluntorjuntaa. Myös sisäilmanlaatua tulisi pyrkiä parantamaan suojelluissa rakennuksissa esim. tuloilmaventtiileihin asennettavin suodattimin; tämä kaavaluonnokseen sisältynyt määräys on lausunnon mukaan tarpeellinen asumisterveyden kannalta.

Lausunnossa todetaan lisäksi, että myös Lapinmäentien vilkkaasta liikenteestä aiheutuu asukkaille ilmanlaatu- ja meluhaittoja; Lapinmäen liikenneturvallisuussuunnitelman pikainen toteuttaminen on tarpeen liikenteen ympäristöhaittojen vähentämiseksi. Liikenneturvallisuussuunnitelman toimenpiteet tulevat vähentämään mm. liikenteen aiheuttamaa meluhaittaa ja kadun houkuttelevuutta läpiajoon.

Vastine

Luonnosvaiheessa esiintynyt ilmanvaihtoa koskeva määräys on jätetty asemakaavaehdotuksesta pois rakennusvalvontaviraston kannanoton seurauksena. Asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista antaa yksityiskohtaisia taloteknisiä määräyksiä; mahdolliset sisäilmanlaadun parantamiseen tähtäävät toimenpiteet tulevat arvioitavaksi rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Lapinmäentien liikenneturvallisuussuunnitelma on tarkoitus toteuttaa vuonna 2016. Kaavaratkaisuuun ei ole tehty muutoksia ympäristölautakunnan lausunnon johdosta.



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

Pelastuslautakunta toteaa lausunnossaan, että asemakaavassa tulee huomioida ullakkorakentamisen osalta rakenteille asetettavat paloturvallisuuteen liittyvät erityisvaatimukset. Lausunnossa todetaan myös, että asemakaavassa on huomioitava riittävien pelastusteiden ja nostopaikkojen tilavaraukset ja suunnittelu. Lisäksi todetaan, että asemakaavassa on otettava huomioon asuinpinta-alan kasvun vaikutus tarvittavaan väestönsuojien suojapaikkojen määrään ja sitä kautta mahdolliseen väestönsuojien lisärakentamisen aiheuttamaan kasvaneeseen tilantarpeeseen.

Vastine

Alueen lamelli- ja pistetaloista suurin osa on niiden rakentamisajankohdasta tulkittu 3-kerroksiseksi rakennuksiksi, joissa on maanpäällinen kellarikerros. Rakennukset on toteutettu tuolloin voimassa olleiden määräysten mukaisesti. Asemakaavan muutoksessa rakennukset on merkitty nykyisen tulkinnan mukaisesti nelikerroksiseksi, vaikka rakennuksiin ei rakenneta lisää kerroksia. Asemakaavamuutoksen yhteydessä rakennukset suojellaan, eikä niihin ole mahdollista rakentaa lisäkerroksia nykyisten kerrosten yläpuolelle. Asemakaavan muutoksen seurauksena tonteilla kulkevat nykyiset ajo- ja kulkureitit eivät muutu. Siten olemassa olevien talojen pelastusturvallisuuden olosuhteet eivät muutu kaavamuutoksen johdosta.

Tontilla 29069/10 on mahdollista korottaa rakennuksia 1–2 lisäkerroksella. Näihin uusiin kerroksiin sijoittuvien asuntojen suunnittelussa on huomioitava nykyiset määräykset ja ohjeet palo- ja pelastusturvallisuudesta. Jatkosuunnittelussa on mahdollista suunnitella esimerkiksi tontille sijoitettavan pelastustien ja nostopaikkojen lisäksi nostopaikkoja myös tontin etelä- ja länsipuolella kulkevalle Kangaspellontielle.

Lisäksi joissakin olemassa olevissa rakennuksissa nykyisiä ullakkotiloja on mahdollista muuttaa asuintiloiksi laajentamalla nykyisiä ylimmän kerroksen asuntoja ullakolle, jolloin asunnoista muodostuisi kaksikerroksisia. Näiden uusien asuintilojen suunnittelussa on huomioitava nykyiset määräykset ja ohjeet palo- ja pelastusturvallisuudesta. Kohdekohtaiset suunnitteluratkaisut hyväksytetään rakennuslupavaiheessa.

Asemakaavan muutoksen mahdollistamat muutokset ovat sellaisia, ettei niistä muodostu Pelastuslain 379/2011 mukaista uutta väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta (Pelastuslaki 379/2011: 71§, 72§, 73§). Kun uutta väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta ei muodostu, väestönsuojien lisärakentamisen aiheuttamaan kasvaneeseen tilantarpeeseen ei ole tarpeen varautua asemakaavan muutoksessa. Kaavarat-



8.12.2015, täydennetty 14.6.2016

kaisuun ei ole tehty muutoksia pelastuslautakunnan lausunnon johdos-
ta.

**HAAGAN KULTAREUNA-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS****Paikka:** Lasten päiväkoti Lapinmäki, Kangaspellontie 6**Aika:** 10.10.2013 klo 17–20**Paikalla Kaupunkisuunnitteluvirastosta:**

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puheenjohtaja

Päivi Sarmaja, arkkitehti

Leena Makkonen, arkkitehti, suojeluasiantuntija

Nina Strengell, maisema-arkkitehti

Ami Hillberg, sihteeri

Lisäksi paikalla:

Johanna Björkman, Helsingin kaupunginmuseo

Riikka Henriksson, Talous- ja suunnittelukeskus

Marjut Rantapuro, Kiinteistövirasto, Tilakeskus

Osallistujia: 14 henkilöä**Tilaisuuden kulku**

Puheenjohtaja avasi tilaisuuden toivottamalla läsnäolijat tervetulleiksi ja esittelemällä paikalla olleet kaupungin työntekijät. Puheenjohtaja selvitti kaavoitusprosessin kulkua sekä muistutti, että tässä vaiheessa voi vielä vaikuttaa mielipiteillään. Asemakaavaluonnos on nähtävillä 30.9.–18.10.2013 muun muassa Etelä-Haagan kirjastossa ja verkossa www.hel.fi, kohdassa Nähtävänä nyt.

Arkkitehti Päivi Sarmaja kertoi kaava-alueesta sekä suojelumääräyksistä diaesityksen kera.

Esitysten jälkeen käytiin yleistä keskustelua. Tilaisuudessa vastattiin esitettyihin kysymyksiin, mutta näitä vastauksia ei ole kirjattu muistioon.

**Tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja kysymyksiä:**

- Kaaviokuvassa sanotaan, että keltaisella merkityt talot ovat mahdollisesti suojeltavia rakennuksia. Nyt näyttää siltä, että osa ei kuulu suojelun piiriin, esim. Ruusutarhantien itäpuolella olevat talot.
- Keltainen rakennus Vanhan viertotien varrella, onko suojeltava rakennus vai harkitaanko suojeltavaksi?
- Pääsääntöisesti hyvä asia, että kauniita hienoja suojellaan, mutta pitää tietää täsmällisesti mitä oikeuksia on.
- Mikä on päiväkodin tilanne tällä hetkellä? Missä vaiheessa neuvotteluissa mennään kaupungilla?. (Kv/Tilakeskus vastasi)
- Tämä ei ole oikea foorumi tälle keskustelulle, on hankalaa kun ei tiedetä missä mennään.
- Jos tilalle halutaan tehdä esim. kaksikerroksinen rakennus, niin ei varmaankaan ole Saton kannalta kannattavaa.
- Ymmärrän, että pitää edetä vaiheittain, tämä on iso asia, jota kehitetään vaiheittain. Olen haastatellut päiväkodin henkilökuntaa, ja on käynyt selväksi, että talo on terve, ei ole hometta, ei ole vuotoja, katto korjattu. Ei tarvitse isoja peruskorjauksia. Jos rakennettaisiin uusi rakennus, niin mitä tehtäisiin erilailla? Toivotaan, että joku kaupungilla katsoisi kokonaisuutta. Mitä säästetään? Tämän alueen rakennukset on rakennettu kunnan kestävästä materiaaleista, on käytetty kuparia ym..
- Kuinka paljon pitää olla autopaikkoja, ei selvinnyt materiaalista kirjastossa.
- Autot ovat nykyään niin isoja etteivät mahdu nykyisiin autotalleihin eivätkä oikein kaduillekaan.
- Alueen kokonaisuus on miljöökysymys. Rakennukset, päiväkotit, liiketilat, puistot, tarve pitää olla mukana.
- Ikkunoiden vaihdossa ollut hankaluuksia, rakennusvalvontavirasto, voiko kaavoittaja ohjata?
- Joissain rakennuksissa on pienet porraskäytävät. Parvekelasitus? Sallitaanko hissejä?
- Salliiko kaava ullakkokerroksia?
- Tämä on kyllä kaupungin kuulemistilaisuus eikä Saton, mutta haluaisin silti kysyä Saton edustajalta, mitä suunnitelmia Satolla on? (Saton edustaja vastasi)
- Esitän kiinteistöviraston tilakeskuksen edustajalle kysymyksen, onko tästä tulossa kaupungin sisäinen palaveri marraskuussa? (vastattiin)
- AYK tontilla on mökki, mikähän se mahtaa olla?
- Kuuluvatko toiminnallisuudet asemakaavaan? Tämä on kuin pieni kylä, jonka läpi kulkee moottoritie. Alue jakautuu kahteen osaan. Mi-



ten muut tiet/kadut, kuuluvatko kaavaan? Halutaan säilyttää tämä miljö.

- Alueella on paljon lapsiperheitä, kuten myös lähiympäristössä.
- Onko tiedossa milloin tunneli toteutuu? Jollei tunnelia tule, toivotaan läpiajokieltoa Lapinmäentiellä.
- Lapinmäentiellä ajaa paljon rekka-autoja.
- Lapinmäentien liikenne on kaaottinen.
- Täällä halutaan, että vain pihakaduille ajo sallittu.
- Huopalahdentieltä Lapinmäentielle on joskus ollut läpiajokielto
- Kello 18 jälkeen liikenneruuhka ja melu on kova.
- Tunneli olisi pelastus.
- Liikennemäärät vain lisääntyvät, jotain on tehtävä.
- Töyssyt?
- Jos ei tule tunnelia ja tilanne säilyy nykyisellään, jotain konkreettista on tapahduttava.
- On paradoksaalista, kun alueen asukkaat ryhtyvät vasemmalle kaistalle kääntyäkseen Lapinmäentielle, ruuhka on niin valtava, että nopeammin pääsee kun kiertää Vihdintien pohjoispäässä olevan rondellin kautta Lapinmäentielle.
- Olisi hyvä tietää perusteet nykytilanteelle Lapinmäentiellä.
- Taloyhtiömme on muuttanut paljon lapsiperheitä, mutta lapset eivät saa hoitopaikkaa lähipäiväkodissa vaan heidät joudutaan viemään kauemmaksi. Tarvittaisiin kokonaisvaltaisempaa näkökulmaa tähän asiaan. Päiväkodin tarve alueella on akuutti, kysyntä on aitoa ja konkreettista.
- Mitä mieltä päiväkodin johtaja, joka on täällä paikalla, on tämän rakennuksen kunnosta?
- Alue on miljöönä ainutlaatuinen, se pitää säilyttää ehjänä kokonaisuutena. Mikä on siis tuo tyhjä lohkoalue kaavan itäreunassa?
- Miksi puusto on mukana kaava-alueessa?
- Mikä on voimalinjan tilanne, miten liittyy puistoon?
- Autojen määrä on lisääntynyt siitä, kun alue on rakennettu. Nyt autot pysäköivät jalkakäytävälle molemmin puolin katua, laittomastikin.
- Kun autot pysäköivät molemmin puolin katua ja katu on ahdas, huoltoautoakaan eivät mahdu ajamaan läpi.
- Voiko tehdä syvennyksiä/taskuparkkeja?
- Kaavoittajan esityksessä näkyvät puidenkin paikat. Ovatko puiden paikat realistisia?
- Jos talonyhtiö haluaa kaataa puita, pitääkö hakea lupa?