

**MELLUNKYLÄN TONTTIEN 47131/5, 12 JA 14–22, KORTTELEIDEN
47133 JA 47134 YM. ALUEIDEN (VESALAN HAKOSTARONTIEN –
JÄÄMÄENTIEN – RIKALANTIEN ALUE) ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN
(NRO 11651)**

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen 14.6.2007 sivut 8–22
(Esitetyt mielipiteet)**



Esitetyt mielipiteet

Seuraavassa selostetaan mielipiteet tiivistelminä vaiheittain ryhmiteltyinä ja kaavaluonnokseen 2006 tehdyt muutokset.

Kirjeet ennen ensimmäistä luonnosta

XXXXXXXXXXXXX ja 51 muuta tontin omistajaa vastustavat ns. tiili-
adressissa pintamateriaalirajoitusta, jossa puu olisi määräävä raken-
nusaine. Nykyisestä rakennuskannasta jälleenrakennustaloja on 23, tii-
liverhoiltuja 30, rapattuja 5 ja uusia puuverhoiltuja ja saneerattuja 25,
joten mikään ryhmä ei tällä hetkellä ole määräävässä asemassa.

Rajoitus rajoittaisi kohtuuttomasti 14 rakentamatonta rakennuspaikkaa
tontinmyyntiarvoissa. Ilman rajoitusta valinnat päättyisivät todennäköi-
sesti tasapuolisesti puuhun ja huoltovapaaseen tiileen.

Alueen tunnelma ei ole niinkään riippuvainen materiaaleista vaan vä-
reistä, rakennusten muodoista ja viherrakentamisesta. Rakennusten
väri on kokonaisuus, jota ei saa kahlita katon värimääräyksillä.

XXXXXXXXXXXXX kiinnittää huomiota julkisivun maalaukseen ja katon kat-
teen teknisiin seikkoihin ja niiden ajanmukaisuuteen – kattamista kos-
kevat määräykset onkin myöhemmin kaavaluonnoksista poistettu.

Perusteellisessa etupihoja koskevassa mielipiteessään hän oudoksuu
etupihojen laajuutta ja sitä, että yksityisen tontinomistajan mahdolli-
suuksia käyttää tonttiaan rajoitetaan näinkin paljon.

Mielipiteet ensimmäisessä luonnosvaiheessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos
olivat nähtävillä 29.2.–17.3.2000. Luonnoksesta esitettiin 15 mielipidet-
tä, joista 4 laajemman ryhmän allekirjoittamia ja 11 yksittäisiltä tontin-
omistajilta. Kaupunginmuseo ja ympäristökeskus antoivat lausunnon.



XXXXX ja XXXXXXXXXXXX ja 38 muun allekirjoittaneen kirjeessä katsotaan, että tämä on oikein hyvä suojelukaava, koska se estää kaiken täydennysrakentamisen, jolloin saadaan paras suojelu alueen puutarhamaiselle luonteelle. Mielipiteessä lähtökohtana on, ettei suojelun tarvetta kiistetä.

Asemakaavan tavoitteet (säilyttää rakennuksia, säilyttää miljöötä, lisätä asukkaita lähelle metroasemaa) ovat keskenään jossain määrin ristiriidassa.

Luonnos perustuu kaavamaiselle kieltämiselle ja komentamiselle ja sisältää ristiriitaisia tai mahdottomia määräyksiä. Se perustuu myös suunnitteluoptimismiin, jolloin taitava arkkitehti asettaa määräykset, jotka turvaavat tontin käytön pitkälle tulevaisuuteen, vaikka tulevaisuudessa on erilaisia tarpeita.

Istutettavan tontin laajuus johtaa mahdollisesti kohtuuttomuuteen ja korvaushakemuksiin.

Täydennysrakentamista ei tämän luonnoksen puitteissa tule tapahtumaan. Tarvitaan taitavaa suunnittelua, jolla asukkaat houkutellaan rakentamaan.

Suunnitteluaiakataulu on aiheuttanut mm. sen, ettei asukkaiden toivomuksia ole tarpeeksi otettu huomioon kaavaluonnoksen valmistelussa.

Alueen alkuperäisen ympäristökokonaisuuden keskeiset piirteet, joita ovat mm. väljyys ja puutarhamaisuus, tyyppi- ja rakennusten yhtenäinen sijoittelu katumiljöössä ja vino sijoitus katulinjaan nähden sekä rakennusten yksityiskohtien vaihtelu tulee olla suojelun perustana. Keskeisinä arvoina korostetaan omaa rauhaa ja väljyyttä. Suurempi rakennusoikeus ei toteudu, ellei rakentaminen ole asukkaiden ja alueen perusarvojen kanssa samansuuntaista ja jos lisärakentaminen koetaan hankalaksi toteuttaa.

Suunnitteluaiakataulun katsotaan olleen kiireinen ja rakentamisen tapaa ohjaavien määräysten liian tarkkoja. Aikataulun tiukkuuden katsotaan vaikuttaneen mm. siihen, ettei asukkaiden tai kaavanseurantaryhmän asukasjäsenten esittämiä asioita ole otettu riittävästi huomioon. Esille tuodaan mm. se, että tonttien etuistutusalueet ovat liian laajoja ja tonttien istuttamista koskevat määräykset liian tiukkoja. Alueen rakennuskannan tulisi säilyä kerrosluvultaan alueelle sopivana eli pääosin 1 ½-kerroksisena, erityisesti suojeltujen talojen välittömässä läheisyydessä.



KPi/RiS/PS/MN/kju

14.6.2007

Havainnekuvassa lisä- ja täydennysrakentaminen tulisi esittää tämän tavoitteen mukaisesti.

Jälleenrakennuskauden taloihin ei tulisi sallia laajennuksia. Väriyksessä tulisi saada käyttää vaaleiden sävyjen ohella myös tummempia sävyjä. Täydennysrakentamisen sijoittaminen liikaa tonttien sisäosiin katsotaan olevan ristiriidassa alueen perusarvojen kanssa. Tonttien sisäosien tulisi säilyä asukkaiden ulko-oleskelupaikkoina ja puutarhoina.

Alkuperäisten jälleenrakennuskauden rakennusten suojelu tulisi tehdä asukkaille houkuttelevammaksi ja suojelusta koituvien haittojen tulisi olla mahdollisimman pieniä. Asumismukavuus alkuperäisissä rakennuksissa tulisi taata ja suojelumääräystä pehmentää. Suojelusta ei saisi koitua asukkaille kohtuutonta haittaa eikä korjauskustannusten tulisi olla liian korkeita. Vielä korostetaan tontinomistajien tasavertaista kohtelua.

Mielipiteessä huomautetaan luonnoksessa olevista teknisluontoisista virheistä, jotka saavat alueen "alkuperäisemmäksi" kuin se onkaan ja väljemmäksi kuin se on, kun rakennusoikeus käytetään kokonaan. Osa rakennusoikeudesta jää käyttämättä. Talojen väliset etäisyydet ovat liian tai kohtuuttoman pieniä. Jäämäentien varressa harjan suunnan kaavamääräys ja vastaava merkintä eivät pidä yhtä.

Määräys "... ja lisärakentamisessa on oltava avoräystäät" on poistettava ja korvattava määräyksellä "lisärakentamisessa saa noudattaa jatkettavan rakennuksen tyyliä, kattokaltevuutta, väriystä ja pintamateriaaleja".

Mielipiteessä esitetään edelleen seuraavat muutosehdotukset:

- Kadunvarren tonttien etuistutusalueiden, "etupihojen" laajuutta tulee huomattavasti supistaa ja sitä koskevia istutus- ja muita määräyksiä tulee väljentää.
- Pisimmän yhtenäisen julkisivun mittaa tulisi pidentää 13 metristä 14 metrin.
- Rakennuksen suojelumerkintä sr-3 tulee poistaa paitsi niiltä tonteilta, joiden omistaja hyväksyy sen. Sen sijaan ehdotetaan, että puretun rakennuksen tilalle on rakennettava pääpiirteittäin alkuperäisen rakennuksen tyyliä noudattava rakennus.



- Puolitoistakerroksinen rakentamistapa tulisi saattaa kaavamääräyksillä alueella hallitsevaksi, erityisesti rintamiestalojen välittömässä läheisyydessä ja 2-kerroksista rakentamista tulisi vastaavasti rajoittaa.
- Talojen värityksessä tulisi sallia vaaleiden sävyjen lisäksi myös tummahkoja murrettuja sävyjä. Puun määrääminen pintamateriaaliksi ei ole järkevää siellä, missä tiili on vallitsevana.
- Kattokaltevuutta esitetään vapaasti valittavaksi.
- Prosenttiosuus, jonka kerroslasta enintään saa sijoittaa yhteen kerrokseen tulee muuttua 65 %:sta 70 %:iin, mikä edistäisi liikuntaesteistä vapaata rakentamista.
- Rakennuspaikan vähimmäiskooksi esitetään 600 m².
- Aitoja ei saa määrätä pakollisiksi tonttien väliin. Aitaamisesta ei haluta määräyksiä pensas- tai puuaidasta tai aidan korkeudesta. Rakennusjärjestyksen aitamääräykset riittävät.
- Rakennusten sijoittelua koskevat määräykset kuten määräys kadunvarren istutusalueisiin kiinnirakentamisesta, on poistettava ja vinoja rajauksia on vältettävä.

Kadunvarren etuistutusalueita on kavennettava Penttalantiellä ja Penttalankujalla 3 metriin ja muulla alueella 4 metriin. Vihreyden säilyttämiseksi autokatoksen tai -paikan sijoittaminen kadun tuntumaan, noin 3 m päähän kadusta tulisi sallia, mutta ei vajoja aitamaisesti kadun varteen. "Istutettavalle alueelle" tulisi sallia autojen pysäköinti ja autosuojat, jätteastiat, puutarhavajat ja pihatoimintojen välineet. Asetettu vaatimus istutusalueilla (puu/50 m²) on liian kaavamainen, isot puut tarvitsevat enemmän tilaa. Tonttien keskiosissa ei jää tilaa puutarhalle vaan ne siirtyvät kadun varteen. Yleinen istutusmääräys ehdotetaan muotoon: "Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimiseen, leikki- tai urheilupaikkoina tai oleskelupaikkoina, on hoidettava puistomaisesti tai puutarhamaisesti."

Liitteenä 1 on kuvaus jälleenrakennuskauden rakennusten rakentamisesta ja asuttavuudesta sekä niiden korjaamisessa ilmenevistä ongelmista. Liitteenä 2 on kuvaus alueen sosiaalisen rakenteen erityispiir-



KPi/RiS/PS/MN/kju

14.6.2007

teistä. Monen sukupolven asuminen samalla alueella ja vierekkäisillä tonteilla tulisi olla mahdollista tulevaisuudessakin.

XXXXXXXXXXXX ja 11 muuta allekirjoittajaa ehdottavat, että kaavoitettava alue ulotettaisiin idässä Länsimäentiehen tai ainakin Mellunkylänpuuroon saakka, koska tämä kaistale ei liity mihinkään muuhun alueeseen yhtä tärkeästi kuin nyt kaavoitettavaan alueeseen. Kaistale on tärkeä melun vaimentamiseksi, joten sille tulisi kaavassa määrätä istutettavaksi sekä lehti- että havupuita. Periaatteen "aiheuttaja maksaa" mukaan kaavaluonnoksen määräys, jolla meluntorjunnan vastuu asetetaan vain tonteille, on kohtuuton.

XXXXX ja XXXXXXXXXXXXXXXX ja 5 muuta allekirjoittanutta sekä erikseen XXXXXXXX katsovat, että kaavan aikataulua tulee tarkistaa ja laatia uusi tarkistettu kaavaluonnos. Yhteisymmärryksen saavuttaminen on tärkeämpää kuin yksittäisten rakennushankkeitten nopea edistäminen. Virheelliset pohjatiedot on oikaistava ja saatettava korjatut tiedot asukkaiden tarkistettavaksi.

Alueen suojelulle on hyviä yleisiä perusteita, ja siksi suojelutavoitteet ja -toimenpiteet tulisi tehdä yhteistyössä asukkaiden kanssa ja luoda yhteinen toimiva malli. Alueen tulee säilyä puutarhamaisena ja väljähkönä. Mahdollisimman moni rintamamiestalo ja kaksi muuta, vanhinta Kontula-Vesalaa olevaa taloa tulee säilyttää. Säilyttämisessä maaomistajia tulee kohdella tasavertaisesti.

Alueen rakennusoikeutena on säilytettävä tonttitehokkuus 0,20. On selvää, että tehokkuusluvun nosto vähentää alueen puistomaisuutta ja avaruutta, lisää paineita purkamiseen ja vähentää kiinnostusta suojelemaan. Suuremman rakennusoikeuden käyttö järkevästi rintamamiestalotonteilla on ongelmallista ja lisää tonttien eriarvoisuutta.

Suojelua puoltaa erityisesti alueen omaleimaisuus. Rintamalta palanneet invalidit ja sotaveteraanit rakensivat yleensä omin käsin samojen piirustusten mukaan talot. Vain muutamia taloja on viime vuosina purettu. Yleensä talot ovat yllättävän käytännöllisiä ja mukautuvia. Alkuperäinen pienviljelytoiminta on melkein väistynyt ja alueen luonne on muuttunut. Se on jättänyt alueelle kuitenkin omaleimaisia piirteitä.

Asukkaat pelkäävät suojelusta mahdollisesti koituvia haittoja, jotka tulisi uskottavasti selvittää ja jotka lienevät kuitenkin pienemmät kuin on pelätty.



KPi/RiS/PS/MN/kju

14.6.2007

Tontin etuosan viheralueet on määritelty aivan liian suuriksi. Suuresti poikkeavat viheralueet asettavat tonttien omistajat hyvin eriarvoiseen asemaan. Kadunvarsirakentamista on syytä estää, mutta autotallien sijoittaminen tonttien perälle ei ole järkevää. Aitaamisessa on suositettava viheraitoja ja niiden monimuotoisuutta, ja asukkaiden on voitava olla sekä katujen varsilla että tonttien välillä kokonaan ilman aita. Puusta rakennettujen aitojen tulee olla matalia.

Autopaikkojen määrä ei ole riittävä, vaan todellinen tarve tulee selvittää niin, että pysäköiminen kadulla ei lisäänty.

Tonttien minimikokoa tulee suurentaa (esim. 750 m²:iin) ja asuntojen enimmäislukua erikokoisilla tonteilla vähentää.

Kaava-alueeseen tulee ottaa mukaan Muinaistutkijantien pohjoispuoli ja Länsimäentien laita.

Rakennusten etäisyyksiä tontinrajoista tulee tarkistaa.

XXXXX ja IXXXXXXXXXX (tontit 47133/17 ja 18) ilmoittavat, että Asunto Oy Muinaistutkijatie 13 omistaa molemmat tontit, joten niitä on käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena.

Mielipiteessä vastustetaan kaavamerkintää kadunvarren istutusalueeseen kiinnirakentamisesta tontilla 18, koska nykyisen tontille 17 johtavan ajoluiskan ja naapuritontin 9 väliin jäävä tontinosa jää liian kapeaksi kadunrajan suuntaiselle asuinrakennukselle. Tontin kadunpuoleiselle osalle halutaan sijoittaa pysäköintitilaa ja "syvemmälle" tontin peräosaan uusi suurperheelle mitoitettu asuinrakennus.

Kaavaluonnoksessa Muinaistutkijantien varressa asuinrakennusten katonharjan suunta on esitetty kadun suuntaiseksi. Jos uuden kaavan ajatuksena on "säilyttää" vanha miljöö, on huomioitava, että alkuperäisen rakennuksen harjan suunta on katua vastaan 90 asteen kulmassa. Harjan suuntaa ei tule rajoittaa.

Julkisivumateriaalia ei ole aiheellista rajoittaa vain peittomaalattuun puuhun, koska kaikki rakennukset Muinaistutkijanteilla ovat jo tiiliverhoituja. Jos ihmiset haluavat helppohoitoisen pintamateriaalin, se heille suotakoon.

XXXX ja XXXXXXXXXXXXX (tontti 47133/20) eivät puolla omistamansa kiinteistön suojelua, koska rakennus ei ole alkuperäisessä asussaan. Nykyisen rakennuksen suunnitelmat ovat 1960-luvun puolesta välistä,



ja muutokset valmistuivat 1970. Etupuutarha on kohtuuttoman iso ja merkitsisi käyttövallan rajoittamista. Sopiva etupuutarha olisi neljä metriä katurajasta. Kylän suojelu olisi ollut hyvä ennen olemassa olevia uusia rakennuksia. Yleisiilme tulee muuttumaan lisää, mistä kärsii asuismukavuus. Tornimaiset uudisrakennukset vanhoihin rakennuksiin eivät puolla suojelua.

,XXX ja XXXXXXXXXXXXXXX (tontti 47133/30) pitävät voimassaolevan asemakaavan perusteella tehtyjen Penttalanpolun ja Penttalanpolun varteen merkittyjä 3 m:n istutuskaistoja myös uudessa kaavassa ainoina järkevinä. Näille kaduille liikennöidään 13 kiinteistöstä, joista yhdeksällä on autotalli, -katos tai -paikka asuinrakennuksen ja kadun välissä.

Asukkaiden yhdenvertaisuuteen nojautuen myös tontilla 47133/30 on saatava rakentaa autotalli asuinrakennuksen Penttalanpolun puoleiseen päätyyn keskimäärin 3 metrin etäisyydelle kadusta. Esimerkkeinä mainitaan tontit 47133/10 ja 47136/22, joka on rakennettu asemakaava-muutoksen ollessa vireillä.

XXXXXXXXXXXXXXXXX ym. (tontti 47134/12) esittävät mielipiteessään, että kaavamääräyksen rajoitus, että yhteen kerrokseen saa sijoittaa enintään 65 % tontin rakennusoikeudesta, asettaa yksikerroksisten rakennusten tontinomistajat eriarvoiseen asemaan rakennusta laajennettaessa. Yksikerroksisia asuinrakennuksia on alueella kaikkiaan yli kolmannes (28 rakennusta 72 rakennuksesta). Tämä kohta on poistettava tai rajatta koskemaan vain 1 ½–2-kerroksisia rakennuksia.

Ko. rajoitus voi yksikerroksisten rakennusten osalta johtaa epäonnistuneisiin tornimaisiin ratkaisuihin. Voimassaoleva asemakaava vuodelta 1982 on suhteellisen uusi, eikä siinä ole ollut kerrosrajoitusta, mikä selittää myös yksikerroksisten rakennusten määrää. Määräys rajoittaa vanhusten ja liikuntaesteisten mahdollisuutta käyttää rakennusta täysipainoisesti.

XXXX ja XXXXXXXXXXXXXXX (tontti 47135/21) ehdottavat, että kaikki tontin autopaikat on osoitettava tonteille, koska katupysäköinti heikentää talvikunnossapitoa. Jäämäentie on merkittävästi rauhoittunut, kun Untamalantie liitettiin Länsimäentiehen, joten ajoesteiden tarvetta ei Jäämäentiellä ole. Tien eteläpään tulee sijoittaa liikennemerkki, joka osoittaa Untamalantien etuajo-oikeuden.

Kaavamääräys tontin rakentamattomasta osasta tulee lyhentää muotoon: "Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leik-



KPi/RiS/PS/MN/kju

14.6.2007

kipaikkoina tai pysäköimiseen, on hoidettava puutarhamaisessa kunnossa" eli poistetaan "on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita".

Vinokulmaiset ja kirvesvarsitontit sekä tielunastukset heikentävät tonttien käyttö- ja rakentamismahdollisuuksia, joita vielä kaavaluonnoksen liian laajat etupuutarhat vähentävät radikaalilla tavalla. Näiden sijaan ehdotetaan katujen varsille 4 metrin leveätä kadunsuuntaista vihervyöhykettä.

Vuoden 1982 kaavan perusteella tapahtunut järkevä rakentaminen on nyt esitetty tiivistettäväksi jälkeensä (pelkästään) laskennallisin perustein, ja täydennysrakentaminen väkinäisesti ahtaen johtaisi pihojen slummiutumiseen. Siksi tontin minimipinta-alaksi tulisi määritellä 650 m^2 600 m^2 :n sijasta. Asuntojen enimmäislukumäärät tulisi porrastaa väljemmin seuraavasti: tontti alle $650 \text{ m}^2 \Rightarrow$ 1 asunto; tontti $650-1\,200 \text{ m}^2 \Rightarrow$ 2 asuntoa; tontti $1\,200-1\,600 \text{ m}^2 \Rightarrow$ 3 asuntoa ja tontti yli $1\,600 \text{ m}^2 \Rightarrow$ 4 asuntoa.

XXXXX ja XXXXXXXXXXXX (tontti 47135/29) esittävät, että uuden rakennuksen sijaintipaikan määrittelevä nuolimerkintä on kohtuuton mm. tontin huonojen perustamisolojen takia ja ehdottavat nuolimerkinnän poistamista oman tonttinsa osalta. Perustamisolojen takia on aiheutunut mm. perustusten painumista. Vastaavia ongelmia on myös tonteilla 47133/6 (tonttinumero virheellinen), 47135/4 ja 47136/7, joiden osalta esitetään sama vaatimus. Huonon maaperän ongelmat ovat suurimmat alueen kaakkoisosan tonteilla.

Huonojen perustamisolosuhteiden vaikutusta mm. rakennuksen laajentamiseen ja tonttien täydennysrakentamiseen ei ole otettu huomioon riittävästi ym. tonteilla mm. havainnekuvaa laadittaessa eikä uudisrakennusten sijaintia määriteltäessä nuolimerkinnöin. Asemakaavan muutosta valmistettavaa työryhmää tulisi vahvistaa teknisellä asiantuntemuksella.

Rikalantie 6:n koko lisärakennusoikeus tulee osoittaa uudisrakennukseen ja rintamamiestalon esittämistä havainnekuvassa laajentamattomana. Sama koskee myös muita em. tontteja.

Lopuksi mielipiteessä tehdään ehdotus sr-3-suojelumääräyksen poistamisesta oman tontin jälleerakennuskauden rintamamiestalon osalta mm. tontin perustamisolojen takia ja ehdotetaan tilalle suojelumerkintää vastaavia rakennuksen ulkonäköä sääteleviä määräyksiä. Alueelle tulisi laatia kaavanmuutoksen lisäksi tarkemmat rakentamistapaohjeet, johon sisältyisivät mm. ohjeet huonolle maaperälle rakentamisesta.



KPi/RiS/PS/MN/kju

14.6.2007

XXX ja XXXXXXXXXXXX (tontti 47131/16) esittävät, että etupuutarhat tulee määntää sen kokoisiksi, että käyttämätöntä rakennusoikeutta voi käyttää ilman naapurien suostumusta. Autotalli-varasto on voitava rakentaa 4 m päähän katurajasta, perusteluna tasapuolinen kohtelu saman korttelin tonttiin 47131/14 verrattuna; jossa on kaavanmuutoksessa merkitty uuden rakennuksen rakennusala Hakostarontien varteen.

Tonttien välisiä rajoja tulisi saada aidata vapaasti muutenkin kuin pensasaidalla ja myös jättää kokonaan aitaamatta. Tonttien välillä on alun perin ollut vain avo-ojat. Perusteluna on myös mm. pensasaidan kustannukset ja hoito. Rakennuksen korottaminen yläpohjan lisälämmöneristyksellä ei liene mahdollista kaavamääräysten mukaan, kun talon harjakorkeus on jo noin 7,1 m.

XXXXXXXXXX esittää, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei selviä, onko 29.2.–17.3.2000 nähtäville panossa kyseessä asemakaavan muutosluonnos vai asemakaavan muutosehdotus.

Ehdotetuilla asemakaavan muutosluonnoksen merkinnöillä ja määräyksillä tuhoetaan puusto, viheralueet ja tonttien nykyinen väljyys ja toimivuus. Luontoa ja rakennuskantaa voidaan suojella asukkaiden oma-toimisuudella ja harkintakyvyllä tehokkaammin kuin millään määräyksillä.

Luonnoksella pyritään rajoittamaan tontinomistajien käyttövaltaa. Mieli-piteessä kysytään, mistä äkillinen suojelutarve tällä alueella on syntynyt.

Liiaksi rajoittavilla määräyksillä ei saada takaisin mitään. Rintamamies-talot eivät voi olla vuosien päästä tälläkään kylällä enemmistönä, kun ne eivät ole sitä nytäkään. Kaavaa laaditaan tästä yksipuolisesta lähtökohdasta, vaikka suunnittelualue käsittää kaikki tontit ja rakennukset.

Alueella on jo 30 tiiliverhottua taloa, joten mihin tiiliverhouksen kieltämisellä pyritään? Marjaniemessä tiili on sallittu julkisivumateriaalina, ja tähän alueeseen rajoittuvissa rivitaloissa tiili ja puu tai pelkkä tiili on valitseva julkisivumateriaali.

On samantekevää, minkä julkisivumateriaalin tontinomistajat valitsevat kadunvarren rakennuksiin lukuun ottamatta Hakostarontietä ja pientä osaa Rikalantietä. Katualueiden ja maiseman yhtenäisyyttä ei enää voi palauttaa koko aluetta koskevilla määräyksillä. 12.11.1999 toimitetussa kirjelmässä 52 alueen asukasta vastusti pintamateriaalirajoitusta.



Kaavanseurantaryhmän työlle ei asetettu yhteisiä tavoitteita eikä vaihtoehtoisista voitu keskustella.

Etupuutarhan mahdottomuus olisi selvinnyt, jos nykyiset kulkutiet, istutukset (etenkin suurimmat puut) ja aidat olisi otettu huomioon. Idän ja pohjoisen puolen kadunvarsilla kasvavat isot puut, mutta ei puutarha.

Lopuksi mielipiteessä esitetään kritiikkiä suunnittelualueen rajauksen muutoksesta Länsimäentien varressa ja Muinaistutkijantiellä ja rajauksen muutoksen perusteluja kohtaan.

Asemakaavan muutosluonnoksesta annetun mielipiteen liitteenä on Pekka Kokon aloite kaupunginhallitukselle 13.3.2000: "Suunnitteluperiaatteiden ja -kulttuurin kehittämiseksi".

XXXXXXXXXXXX (tontti 47134/13) omistamalla tontilla on tällä hetkellä 1-kerroksinen asuinrakennus, jota kaavamääräysten mukaan ei saisi laajentaa 1-kerroksisena. Rakennuksen korottaminen olisi kohtuutonta. Penttalanpolun säilytettävän koivukujan myrskyn kestävydestä ja myrskyvahingoista vastaa kaupunki kujan säilyttäjänä. Etuistutusalueeksi merkitty alue on rajattu luonnoksen mukaan liian laajaksi, eikä tontin kadun puolelle jää riittävästi tilaa autosuojalle. Penttalanpolun varteen tulisi voida rakentaa 160 cm korkea lauta-aita, kuten lähiympäristössäkin on tehty.

XXXXXXXXXXXX (tontti 47135/23) toteaa, että kaavaluonnoksessa lähes koko tontti on esitetty "etupuutarhaksi" ja että autotallikatos / talousrakennus on merkitty ainoalle aurinkoiselle ja suojaiselle oleskelupaikalle. Tämä on kohtuutonta, kun tontti on vain 475 m². Autokatos/talousrakennus tulisi voida sijoittaa alkuperäisen suunnitelman mukaan (noin 2 m Rikalantiestä). Suojelukiinteistöjen omistajia pitäisi tulla vastaan esim. kiinteistöveron alennuksella.

Asunto Oy Jäämäentie 22 (tontti 47136/10) toteaa, että tontinmittauksessa saatiin tontin pinta-alaksi 34 m² vähemmän kuin alkuperäisessä tonttijakokartassa. Tontilla oleva pihavaja on mm. edellä mainitusta syystä rakennettu osittain tontin ja puiston välisen rajan päälle. Etelänpuoleinenkin naapuritontti ulottuu puiston suuntaan hieman kauemmaksi. Yhtiö haluaisi ostaa kiilamaisen alueen puistosta siten, että uusi puistonpuoleinen raja ulottuisi eteläpuoleisen naapurin rajapyykkiin, ja on neuvotellut asiasta myös kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.



Vartio- ja Mellunkylän kiinteistöyhdistys ry tuo esiin sen, ettei kaavoitusosasto ole asianmukaisesti informoinut yhdistystä kaavanmuutosluonnosta valmisteltaessa, vaikka yhdistys onkin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittu yhtenä osallisena. Yhdistys toivoo, että kaavoitusosasto jatkossa ottaa huomioon yhdistyksen lain edellyttämällä tavalla.

Helsingin ympäristökeskus viittaa vanhojen pientaloalueiden puutarhoihin ja toteaa, että tavoitteeksi esitetty miljöö ja ympäristötekijöiden säilyttäminen on erittäin hyvä.

Kaupunginmuseo mainitsee, että 1940-luvun lopulla muotoutunut omakotialue on säilyttänyt alkuperäisen luonteensa Hakostarantiellä ja Rikalantiellä sekä Jäämäentien alkupäässä. Penttalantien varsi on uudempaa eikä ilmeeltään yhtenäistä.

Alueen alkuperäiselle luonteelle on ominaista talojen sijoitus 60 asteen kulmaan katulinjaan nähden. Tontteja rajaavat pensas-, yleisimmin orapihlaja-aidat, ja piholla on etupuutarhat runsaine istutuksineen. Säleaidat ja monimuotoiset rakennusmassat ovat alueen luonteelle vieraita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen luonnokseen tehdyt muutokset

Esitettyjen mielipiteiden johdosta uuteen asemakaavan muutosluonnokseen tehtiin aikaisempaan luonnokseen verrattuna seuraavat muutokset:

- Aputilarakennusoikeus on nostettu 20 %:iin asuntorakennusoikeudesta eli samaan kuin muillakin vastaavilla alueilla.
- Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa enintään 60 % kerrosalasta (oli 65 % aiemmin). Rakentaminen voi tällä määräyksellä peittää tontista noin 20 %, joka on varsin yleinen peitto-osuus vastaavissa asemakaavoissa.
- On lisätty määräys, että yksikerroksista rakennusta voi laajentaa yksikerroksisena. Penttalantien länsireunassa nykyisten yksikerroksisten talojen ryhmässä sallitaan kokonaan yksikerroksinen rakentaminen.



- Etupiha-alueita on jonkin verran pienennetty.
- Rakennusalan rajaon kiinnirakentamismerkintä (nuoli) on poistettu kaikilta tonteilta. Tontin rakennusoikeuden järkevä käyttö johtaa luontevasti siihen, että tontin reunassa rakennetaan rakennusrajaan asti.
- Harjan suuntaa koskeva määräys on yksinkertaistettu ja osin poistettu.

Uusi luonnos vastaa muiden rintamamiestaloalueiden viime vuosina laadittuja asemakaavan muutoksia etupihan merkintää ja laajuutta luokun ottamatta. Etupiha on rakennusten katuun nähden viistosta asennosta johtuva tämän alueen erikoisuus.

Muilta osin esittelijän vastine esitetään yhteisesti ensimmäisen ja toisen luonnosvaiheen mielipiteille.

Jälkimmäisen luonnosvaiheen mielipiteet

Tarkistettu asemakaavan muutosluonnos lähetettiin tontinomistajille 10.4.2006 ja oli nähtävillä 20.4.–9.5.2006. Osallisille järjestettiin tilaisuus keskustella asemakaavan valmistelijan kanssa 27.4. ja 4.5.2006.

Muutetusta luonnoksesta esitettiin 4 kirjallista mielipidettä. Nämä kattavat myös päivystysaikana esitetyt näkökohdat.

Asemakaavan seurantaryhmä esittää, että suojelumerkinnän sr-3 sijasta miljöo suojeltaisiin tarkennetuilla kaavamääräyksillä siitä, minkälainen korvaava rakennus saadaan rakentaa rintamamiestalon tilalle.

Ryhmä ehdottaa rintamamiestalon merkinnäksi sr ja määräykseen seuraavaa uutta tekstiä: Jos rakennus puretaan, sen tilalle tulee rakentaa tyyliltään, ulkomuodoltaan ja julkisivumateriaaliiltaan samanlainen rakennus. Uusi rakennus on rakennettava vanhan rakennuksen paikalle. Jos uusi rakennus on vanhaa rakennusta laajempi, sen pääosan tulee sijoittua vanhan rakennuksen paikalle, mutta osa rakennuksesta saa ulottua vanhan rakennuksen paikan ulkopuolelle.

Ryhmän ehdotuksella pyritään samantasoiseen suojeluun kuin kaavaluonnoksessakin, mutta niin että omistaja arvioi pakottavan syyn rakennuslautakunnan sijaan. Suojelun ensisijainen tavoite on suojella yhtenäistä katunäkymää. Kuluneiden 60 vuoden aikana vain kaksi rintamamiestaloa on purettu. Hyväkuntoiset talot säilyvät ilman määräyksiä-



KPi/RiS/PS/MN/kju

14.6.2007

kin. Alun perin huonosti rakennettujen talojen kaavamainen purkamiskiello pitäisi poistaa.

Purkamiskiello olisi kohtuuton ja kaavan tarkoituksen vastainen. Savelle perustetuissa taloissa alueen itäosassa on liikkuminen aiheuttanut ja aiheuttaa edelleen rakenteisiin vaurioita. Vajoavaa perustusta ei voi kohtuullisin kustannuksin korjata eikä taloa laajentaa lisäksiivellä. Jyrkkiä sisäportaita ei voi loiventaa.

Ongelmataloja on toistaiseksi ylläpidetty normaalisti, mutta ongelmien pahentuessa talo on purettava. Asukkailla ei ole mitään mahdollisuutta ennakoida vuosien päähän, mikä syy silloin hyväksytään pakottavana, mikä ei. Ongelmataloissa asuvat eivät uskalla sitoutua tonttiin, mikä estää tontin lisärakentamisen. Kaavamainen suojelumääräys on siten asutuksen tiivistämistavoitteen vastainen.

Suojelumääräys on useille vastenmielinen jo periaatetasollakin. Nykyaikaisen hallintoihanteen mukaan päätöksenteon pitäisi tapahtua mahdollisimman lähellä asianomaisia. Miten kiireinen lautakunta voisi tehdä paremman päätöksen kuin asukas, jonka elämään päätös vaikuttaa?

Kirjeen täydennysosassa viitataan luonnoksen liitteenä olleeseen korjaus- ja laajennusohjeeseen ja arvioidaan, että niiden puitteissa toimien myös korvaava rakennus täyttää miljöön suojelemisen tavoitteet.

Kirjeen liitteenä on kuvia ja selostus perustusten vaurioitumisesta yhdessä suojelurakennuksessa.

XXXXXXXXXXXXX, ja XXXXXXXXXXXXXXXX toteavat, että kukaan alueen asukas ei tietävästi ole esittänyt asemakaavan muuttamista. Esittelytilaisuuksissa 2000 kaavamuutos ei saanut läsnäolijoilta minkäänlaista kannatusta.

Miksi sodan jälkeen rakennettujen puutalojen tulee säilyä asuttuina ikuisesti? Sahanpuru eristeenä on laskeutunut, perustukset on tehty savikerroksen päälle ja niiden rauditus aikansa mahdollisuuksien mukaista. Syntykö suojelusta korvausvaateita ja kenelle?

Mielipiteessä halutaan edelleen ajoyhteyden leveydeksi tontilla 4 m, arvostellaan sitä, että asuntojen lukumäärä perustuu kaavamaisesti myös kirveenvarren neliöihin, ja pihan puutarhamaisuus-määräystä.

Havainnekuva tulisi tehdä myös ihmissilmän tasolta.



KPi/RiS/PS/MN/kju

14.6.2007

XXXXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXX huomauttavat, että asemakaavan selostusta ei ole ollut nähtävillä. Vaikka pääosa selostusta on luonnoksen arvioinnin kannalta epäolennaista, on ympäristön, erityisesti maaperäolosuhteiden esittäminen ehdottoman oleellista.

Alueen useimmilla tonteilla on hyvä hiekkapohja. Noin 20 tontilla on pehmeä ja painuva savipohja. Tämä on sellainen paikallinen olosuhde, joka maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan tulee ottaa huomioon asemakaavassa. Kaavaluonnos ei näin ollen ole lainmukainen.

Savipohjalla sokkelin ja sydänmuurin varaan perustaminen on täysin väärä tapa. Rikalantie 6 on painunut keskeltä 15 cm ja painuminen jatkuu, eniten sokkelin osalta. Paaterot vaativat suojelumerkinnän poistamista talonsa osalta, ja toteavat, että olisi kohtuullista poistaa merkintä muiltakin perustamisongelmista kärsiviltä rintamamiestaloilta, joita lienee muutamia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaan suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Pahasti painuneen ja yhä painuvan talon purkamisen kieltä on omistajalle kohtuuton haitta.

Paaterot eivät vastusta suojelun päätarkoitusta, miljöön suojelua. Kaavassa itse asiassa jo onkin riittävät määräykset miljöön säilymiseksi, vaikka alkuperäinen rakennus jouduttaisiinkin purkamaan. "Aitouden" säilyttämisellä purkamiskiellon toisena tarkoituksena on akateeminen arvo verrattuna saveen vajoavan talon omistajalle aiheutuvaan kohtuutomaan haittaan.

Purkamiskiello on kohtuuton ja kaavan tarkoituksen vastainen. Tälle esitetään samankaltaiset perustelut kuin edellä asemakaavan seurantaryhmä mielipiteessään on esittänyt.

Kaavaluonnoksen liitteenä olevat korjaus- ja lisärakentamishjeet pyrkivät ohjaamaan muutoksia kohti jonkinlaista keskiarvoa, mikä on perustavassa ristiriidassa alueen alkuperäisen, vaihtelevan ilmeen kanssa. Esimerkkinä tästä esitetään vaaleita värisävyjä koskeva ohje.

XXXXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXX haluavat, että sr-3-merkintä poistetaan tältä talolta. Siihen on vuonna 1960 tehty kaksi seinää peittävä laajennus ja tehty myös julkisivumuutoksia. Jäämäentiellä rakennuskanta ei ole yhtenäistä, joten suojelua ei siltäkään kannalta tarvita.

XXXXXXXXXX (tontti 47136/7) pyytää, että tämän tontin rakennus jätettäisiin suojelun ulkopuolelle. Rakennus on pahoin painunut Jäämäen-



KPi/RiS/PS/MN/kju

14.6.2007

tien puoleisesta päästä. Vinous on selvästi nähtävissä ulkopuolelta sokkelissa, seinissä ja katossa. Kellarin lattiassa on painumia ja keski-kerroksen seinät ja katto ovat vinoja. Yläkerrassa lattia viettää eniten.

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
HELSINKI 10
<http://www.hel.fi/ksv>

Puhelin
+358 9 310 1673

Faksi
+358 9 310 37409

Tilinumero
800012-62637

Y-tunnus
0201256-6
Alv. nro
FI02012566