



11.9.2012, täydennetty 13.2.2013

---

**VARTIOHARJUN HOIVAKOTI,  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS  
NRO 12139**

Hankenro 0749\_14  
HEL 2011-007117

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä  
10.–30.4.2012**

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

**Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 5.10.–5.11.2012**

Muistutukset

- Muistutuksia ei esitetty.

Lausunnot

- Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



11.9.2012, täydennetty 13.2.2013

---

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomais toiminnan 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.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos nähtävänä 10.–30.4.2012**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilta.

#### **Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisyhteistyötä on tehty sosiaaliviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston, pelastuslaitoksen, Helsingin Energian ja Helsingin seudun ympäristöpalvelujen/vesi kanssa, joilla ei ollut huomauttamista. Rakennusvalvontaviraston edustaja huomautti kerrosluuvun laskentatavasta ja toivoi tontin käyttötarkoitukseksi palvelurakennusta korttelialuetta. Kerroslukukommentti on otettu huomioon, mutta käyttötarkoitus on ennallaan, sillä rakennushanke sijoitetaan pientaloalueelle nimenomaan vanhemman väestön hoiva-asuntojen tarpeen vuoksi. Rakennusvirasto toteaa kannanotossaan, että hulevesien käsittely tulee järjestää ensisijaisesti tontilla ja kaavassa tulee taata kevyen liikenteen jatkuvuus Valkamatielle, koska väylä on osa seudullista ulkoilureittiä. Asemakaavaehdotuksessa on edelleen säilytetty rakennusviraston tarkoittama kevyen liikenteen yhteys. Hulevesien käsittely tulee ottaa rakennuslupavaiheessa huomioon rakennusviraston lausunnon esittämällä tavalla.

#### **Esitetyt mielipiteet ja vastineet**

Vastapäisen taloyhtiön ja 5 yksityishenkilön mielipiteissä vastustettiin rakentamista yleensä nykyisin viihtyisälle paikalle, liian korkeaa ja massiivista rakentamista ja talon sijoittamista liian lähelle Muinaislinnantietä

**Mi 1** vastustaa naapurissa Muinaislinnantie 1 asuvana hoivakodin lisärakennusta. Pientaloalueelle ei sovi rakentaa laitosrakennusta niin lähelle asuintaloja. Missään tapauksessa laitosrakennus ei saisi tulla niin



11.9.2012, täydennetty 13.2.2013

---

lähelle Muinaislinnantie 1 pienkerrostaloa kuin on ehdotettu. Maisemat pilaantuisivat ja näkymät ikkunasta ja parvekkeelta/pihalta olisi suoraan laitosrakennuksen sisään, sillä Muinaislinnantie on varsin kapea. Lisäksi rakennustyömaa haittaisi elämää täällä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on virhe: Koko Muinaislinnantien osuus on korkea ja tiheää metsikköä eikä niittyä ja nuorta koivua.

**Mi 2** vastustaa ehdottomasti kaavamuutosta. Lisärakennus tulee aivan liian lähelle kerrostaloamme, lähes kiinni jalkakäytävään. Muinaislinnantie on muutenkin hyvin kapea.

Hoivakodin laajennuksella peitetään vähäisetkin puistomaiset näkymät eli rakennetaan muuri talomme eteen.

Tontti on väljällä pientaloalueella. Liian tiivis lisärakentaminen ei ole varmasti välttämätöntä ja muitakin mahdollisuuksia täytyy olla. Tähän asti on kunnioitettu luontoarvoja ja puistomaisuutta. Suunnitellun rakennuksen paikalla on kaunis koivikko, joka nyt tuhoutuisi.

Lisääntyvä liikenne aiheuttaisi rauhattomuutta ja häiriötä asumiselle. Kerrostalomme asumisolot huononevat todella merkittävästi.

**Mi 3** vastustaa suunnitelmaa. Alueelle, joka on vuosikymmeniä ollut luonnontilainen metsikkö ja niitty, rakennettiin muutamia vuosia sitten hoivakoti, jonka rakentamisessa otettiin huomioon myös ympäristön kannalta oleellisia seikkoja: osa vanhasta puustosta säilytettiin, ja alueemme mittakaavassa kookas rakennus sijoitettiin siten, että etäisyydet vanhaan rakennuskantaan jäivät kohtuullisiksi. Nyt rakennuksen koko ei ole seurausta ainoastaan hyvästä suunnittelusta, vaan myös maksimirakennusoikeudesta.

Uusi asemakaava ja uudisrakennus tuhoavat täysin tasapainon, joka korttelissa on luotu rakennustarpeen, asumisviihtyisyyden ja ekologisesti tarpeellisten pienten luonnontilaisten vyöhykkeiden välille. Viihtyvyyden kannalta erityisen onneton on suhteellisen korkean rakennuksen sijoittaminen välittömästi vastapäätä pienkerrostaloa. Rakennusoikeuden nostaminen lähes 100 % vaikuttaa kohtuuttomalta ja Vartioharjun luonnetta halveksivalta. Pienempi lisäys, jos välttämätöntä, mahdollistaisi esim. lisärakennuksen korttelin itäkulmaan, jolloin eteläosa jäisi puustolle – josta on iloa hoivakodin ja alueen muillekin asukkaille, eläimet mukaan lukien. Samalla säilyisi kohtuuetäisyys pienkerrostalosta naapuritalon seinään.



11.9.2012, täydennetty 13.2.2013

---

**Asunto Oy Uiskotie (Mi 4)** vastustaa hoivakodin laajennussuunnitelmaa. Yhtiömme 8 asunnon pienkerrostalo sijaitsee Muinaislinnantien toisella puolen vastapäätä aiottua hoivakodin laajennusta, joka tulisi lähes jalkakäytävän reunaan ja siten liian lähelle kerrostaloa peittäen suurelta osin sen pihalle tulevan valon. Katu on erittäin kapea, eikä näin tiivis rakentaminen sovi pientaloalueelle.

Hoivakodin laajennukselle löytyy varmasti muitakin mahdollisuuksia, koska ympärillä on tilaa lähes kaikkiin ilmansuuntiin.

**Mi 5** yhtyy yhtiön (mi 4) mielipiteeseen – rakennusmassa on liian lähellä Muinaislinnantietä, vaikka hoivapaikkojen lisäämistä sinänsä ei vastusteta.

**Mi 6** toteaa, että laajennushanketta ei tule toteuttaa esitetyltä pohjalta. Nykyinen hoivakoti täytti kooltaan täysin yksityisen palveluyrittäjän kriteerit toimivuudeltaan ja taloudellisuudeltaan. Nykyinen rakennusoikeus on järkevä pientaloympäristöön nähden.

Lisärakentaminen lähes Muinaislinnantiehen kiinni on täysin ylimitoitettu massiivinen hanke, joka ei ainakaan sellaisenaan voi tulla kysymykseen.

Suunnitelma tuo 15–20 m päähän 11–12 m korkean, noin kolmikerroksista taloa vastaavan rakennuksen, B–C talon pihoilta ja parvekkeilta katoaa iltapäivä- ja ilta-aurinko täysin. Luoteeseen olevilla pihilla nykyisinkin pihakasvien kasvu on heikohkoa.

**Asunto Oy Uiskotie (Mi 4)** ilmoittaa hallituksensa puheenjohtajan 25.6.2012 lähettämällä viestillä luopuvansa vastustamasta Vartioharjun hoivakodin laajennushankkeen edellyttämää asemakaavan muutosehdotusta, mikäli sitä muutetaan viestiin liitettyjen, 8.6.2012 päivättyjen, rakennuttajan ehdottamien kuvien mukaisesti.

### **Yhteinen vastine**

Hoivakotiyhtiön edustajat ja mielipiteen esittäjät neuvottelivat kahdesti suunnitelmaan tarvittavista muutoksista, jotta eri näkökohtia voitaisiin sovittaa yhteen. Asemakaavaratkaisua on tämän jälkeen muutettu näiden keskustelujen perusteella siten, että uudisrakennuksen eteläosaa on madallettu poistamalla ylempi asuinkerros. Keskusteluissa sovittiin myös, että hoivakotiyhtiö suunnittelee kadunvarren istutukset yhdessä vastapäisten naapureidensa kanssa.



11.9.2012, täydennetty 13.2.2013

---

Asemakaavan muutosehdotukseen on edellä mainitun johdosta alennettu uudisrakennuksen eteläosan ylintä räystääskorkeutta. Kerrosluku ja rakennusoikeus on kuitenkin säilytetty luonnoksen mukaisina, jolloin kellariksi luonnosvaiheessa tulkittu rakennuksen alin taso voidaan toteuttaa myös kerroksena.

Em. taloyhtiön edustaja on ilmoittanut, että yhtiö luopuu em. muutosten johdosta vastustuksesta. Mielenpitojen esittäjät ovat yhtä lukuun ottamatta olleet neuvotteluissa mukana.

### **Asemakaavan muutosehdotus nähtävänä 5.10.–5.11.2012**

#### Muistutukset

Muistutuksia ei esitetty.

#### Lausunnot

Pelastuslautakunnalla, Helsingin Energialla, rakennusvirastolla, Helsingin Sähköverkko Oy:llä ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä/vesi ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa. Kiinteistövirasto esitti, että AYS-1-merkintä on liian yksityiskohtainen. Huomautus on käytännössä samansisältöinen kuin rakennusvalvontaviraston luonnosvaiheessa esittämä ja on käsitelty silloin (ks. edellä kohdassa Viranomaisyhteistyö).