



2.9.2014, täydennetty 20.1.2015

**VARTIOKYLÄ, VARJAKANVALKAMA 54–70
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12294**

Hankenro 0749_16
HEL 2011-006389

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä
28.5.–18.6.2014**

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 10.10.–10.11.2014

Muistutukset
– Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



2.9.2014, täydennetty 20.1.2015

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 internet-versiossa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä 28.5.–18.6.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävänä kaupungintalolla, kaupunkisuunnitteluviraston aulassa, esittelytila Laiturilla sekä viraston nettisivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupungin kaupunginmuseo pitää maisemaan ja viheralueisiin liittyviä kaavamääräyksiä tarpeellisina ja tärkeinä alueen ominaisuuden säilymisen kannalta.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan toivottavaa olisi tulevaisuudessaakin rakennusten pääasiallinen sijoittuminen tontin takaosaan nykytilanteen tapaan, niin että Varjakanvalkamalta tarkasteltaessa ne muodostaisivat ikään kuin jalustan itse linnavuorelle. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei Varjakanvalkaman katutilaa rajaamaan nousee korkeita rakennuksia, jotka sulkevat näkymät linnavuorelle. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tarkasteltaessa keskeistä on, että linnavuori säilyy näkymässä niin katutilasta kuin Varjakanpuiston rannasta maisemaa tarkasteltaessa.

Kaava-alueen tontit rajoittuvat Linnavuoren muinaislinna-alueeseen, joka kuuluu myös pääkaupunkiseudun 1. maailmansodan linnoitusalueisiin ja valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009). Linnoituslaitteet ja RKY-alue eivät varsinaisesti ulotu kaavamuutosalueelle. Kaavaluonnokseen on kuitenkin määriteltä, että ennen rakennusluvan myöntämistä on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto. Näin kaupunginmuseolla on mahdollisuus ottaa kantaa paitsi alueen kulttuurihistoriallisiin ja maisemakulttuuriin liittyviin arvoihin ja muutoksiin, myös erityisesti rakennushankkeissa mahdollisesti tarvittaviin arkeologisiin selvityksiin toimittaessa tällä muinaismuistolain nojalla suojellun linnoitusalueen ja muinaislinnan rajavyöhykkeellä.



2.9.2014, täydennetty 20.1.2015

Asemakaan muutosluonnos ei sisällä rakennuksiin kohdistuvia suoje-
lumääräyksiä. Kaupunginmuseo toteaa, että ei näe yksittäisissä raken-
nuksissa erityisiä suojelutarpeita.

Helsingin kaupungin rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa itse
kaavamuutoksesta. Rakennusvirasto toteaa, että voimassa olevassa
aluesuunnitelmassa vuosille 2012–2022 Varjakanvalkamalle todettiin
osittainen peruskorjaustarve sen huonokuntoisuuden, kuivatusongel-
mien ja kadun painumisen johdosta.

Vastine

Kaupunginmuseon ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaluonnok-
sessa ja -ehdotuksessa lukuun ottamatta rakentamisen rajoittamista
pääasiassa tonttien takaosaan. Kaavassa on kuitenkin rakeisuuteen
vaikuttavia määräyksiä ja korkeusrajoituksia, jotta alueen kaupunkikuva
säilyy pientalomaisena. Lisäksi on todennäköisintä, että pienimmillä
tonteilla vähäisen rakennusoikeuden nousemisen vuoksi lisärakenta-
minen tulee jatkossakin rajoittumaan tontin peräosiin joko nykyisten ra-
kennusten laajennuksina tai purkamisen kautta uusina pientaloina.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei ole
saapunut mielipiteitä.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 10.10.–10.11.2014

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskuksen, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin
seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), kiinteistöviraston tont-
tiosaston, ympäristökeskuksen, pelastuslautakunnan ja yleisten töiden
lautakunnan lausunnot. Helsingin Energialla ei ole asiaan huomautet-
tavaa. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistuksessa (Mu1) esitetään, että asemakaavaan merkityn mai-
semallisesti tärkeän puustovyöhykkeen laajuutta ei kasvatettaisi voi-
massa olevaan kaavan nähden. Perusteena on tontin parempi käytet-
tävyys ja tavoite sijoittaa uudisrakentaminen mahdollisimman kauas
Varjakanvalkamasta. Muistutuksen liitteenä on valokuvia nykytilantees-
ta ja asemapiirros kaavaillusta uudisrakentamisesta.



2.9.2014, täydennetty 20.1.2015

Vastine

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu siten, että puustovyöhykkeen raja on siirretty 10 metrin korkeuskäyrän kohdalle, joka erityisesti muistutuksen kohteena olevalla tontilla 3 on hyvin lähellä nykyistä vyöhykkeen rajan sijaintia. Kaavailtu uudisrakentaminen on sijoitettavissa vyöhykkeen ulkopuolelle.

Kiinteistöviraston tonttiosaston lausunnossa todetaan, että maanomistajille ei aiheudu kaavamuutoksen johdosta merkittävää hyötyä, joten maankäyttöneuvotteluja ei ole syytä käydä. Lausunnossa huomautetaan, että kaavaehdotusta tulisi muuttaa siten, että se sallii ajoneuvoliittymät tonteille Varjakanvalkamalta, jonka vastaiselle rajalle on merkitty asemakaavamääräys pensasaidan rakentamisesta.

Vastine

Kaavamääräys alueen osasta, jossa tulee olla pensasaita, ei ole muutos nykyiseen kaavaan. Kaavatekninen tapa merkitä kadun varren istutusalueet yhtenäisinä ilman erillistä mainintaa ajoneuvoliittymien sallimisesta on tavanomainen, kun liittymän tarkkaa sijaintia tai kokoa ei ole tarkoituksenmukaista määritellä. Kaavaehdotusta ei ole tarvetta muuttaa. Tonttiliittymät on jo rakennettu kaikille muutosalueen tonteille.

Muissa lausunnoissa ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. HSY:n lausunnossa todetaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todetaan, että muutosalueeseen ei sisälly yleisiä alueita eikä muutoksen toteuttamisesta aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.