



MAUNULAN ETELÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12025

HEL 2011-001287
Hankenro 0577_1

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 8.3.–12.4.2007

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä
- Yhteenveto asukastilaisuudesta

Kaavaluonnos nähtävillä 26.10.–13.11.2009

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä
- Yhteenveto asukastilaisuudesta
- Vastineet mielipiteisiin asiakohdittain

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 14.1.–14.2.2011

- Muistutukset
 - Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet
- Kirjeet
 - Tiivistelmät kirjeistä ja vastineet
- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



Lautakuntakäsittelyn 16.6.2011 jälkeen tehdyt tarkistukset ja asianosaisten kuuleminen

Kannanotot

– Tiivistelmät kannanotoista ja vastine



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 8.3.–12.4.2007

Viranomaisyhteistyö

Kaupunginmuseo (12.4.2007)

Luonnoksessa esitetään kaikkien 1950-luvun kokonaisuuteen liittyvien rakennusten suojelua. Koulurakennukset ovat oleellinen osa tätä kokonaisuutta ja alueen harvoina julkisina rakennuksina niillä on erityistä kulttuurihistoriallista merkitystä ja arvoa.

Kaupunginmuseo pitää aluekokonaisuuden suojelun huomioivaa otetta hyvänä ja perusteltuna. Määräysten sanamuotoja saattaa olla tarpeen hioa ja tarkentaa. Esitetyt uudet mahdolliset rakennuspaikat eivät ole kaikilta osin onnistuneita kuten esim. Töyrytien varrelle säilytettävälle puistoalueelle ja Metsäpurontien kaarteeseen puistoalueelle esitetyt mahdolliset rakennuspaikat eivät ole hyviä valintoja. Em. puistoalueet tulisi rauhoittaa kokonaan rakentamiselta. Lisärakentamisessa tulisi ottaa huomioon korttelialueelle tyypillinen rakennustyyppi ja kaavamääräyksin tulee rakentamista ohjata tarkoilla kaavamääräyksillä niin, etteivät uudet rakennukset nouse hallitsevaan rooliin. Kaupunginmuseo haluaa olla mukana kaavatyön edetessä.

Vastine

Töyrytien, Haavikkotien ja tontin 28280/1 länsireunan tutkittavat lisärakentamispaikat on poistettu kaavamuutoksesta.

Muutosalueesta on rajattu pois myös koulutontit. Yhtenäiskoulu on jätetty kaavatyön aikana muutoshakemuksen koulun laajentamisesta ja se tutkitaan omana kaavamuutoksenaan ympäröivän alueen täydennysrakentamisen tutkimisen kanssa. Metsäpurontien kaarteeseen lisärakentaminen tutkitaan samalla. Maunulan peruskoulun tontti on jätetty pois mahdollisten muutostarpeiden selvittämisen takia.

Asemakaavamääräyksillä pyritään sopeuttamaan uusi rakentaminen olemassa olevaan miljööseen.

Mielipidekirjeet (22 kpl)

Asunto Oy Oulunkylän rivitalot (8.3.2007) ja 35 yhtiön asukasta kysyvät, miltä osin suojelu voi koskea yksityisiä pihoja ja voiko leikkipaikka olla s-1-alueella? Alueelta ei löydy alkuperäistä pihasuunnitelmaa. Kerrosalat on laskettu heidän mukaan väärin. He toivovat, että parvekkeen alapuolinen syvennys ja osa ullakotilasta voidaan muuttaa ker-



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

rosalaksi. Tiettyjen ratkaisujen palauttamista alkuperäiseen asuun ei voida vaatia ilman korvausta, vaikka ajatus on hyvä. Kasvihuoneiden salliminen puiston puoleisilla tonteilla ihmetyttää yhtiötä. Yhtiö kysyy, pitäisikö varastot mainita kaavassa? LP-alue on kaavoitettavissa puistoksi. Pysäköinti talojen välissä tulisi sallia.

Yhtiö ymmärtää, mihin määräyksillä pyritään ja on yhtä mieltä tavoitteista. Yhtiö on valmis sisällyttämään suositukset osakkaille jaettaviin asiakirjoihin ja hoitamaan hoitovastuualueensa ja rakennukset hyvässä yhteisymmärryksessä kaavoittajan ja kaupunginmuseon kanssa.

Mi1 toteaa, että asemakaavan muutoksessa esitetty täydennysrakentaminen ei voi olla olematta ristiriidassa paikoitellen väljäksi suunnitellun vanhan Maunulan kanssa. Hän kysyy, miksi Helsinki haluaa parantaa asuntotilannetta rakentamalla juuri Maunulaan? Arkkitehtuurin kannalta Männikkötien ja Haavikkotien tontit rikkovat selkeästi alueen hiekkon pihasommitelman.

Asunto Oy Koivikkotie 14 (15.3.2007) sekä **Mi2** toteavat, että Metsäpurontien, Koivikkotien ja Töyrytien varren täydennysrakentamispaikat turmelevat sitä, mitä halutaan suojella: viherväyliä ja luonnonmuotoja. Täydennysrakentamisen määrä on niin vähäistä, ettei se muuta Maunulan tilannetta perheille sopivien kerrostaloasuntojen suhteen. Siksi he esittävät seuraavaa: Kaupungin perustama tai osittain rahoittama yhtiö ostaa kerrostaloasuntoja ja yhdistelee niistä nykyvaatimuksia vastaaviksi. Männikkötien varren uusia kerrostaloja käytetään prosessissa vaihtovälineenä. Tällainen järjestelmä toimii asiantuntijoiden mielestä hyvin Sunilassa.

Kaavamutoksessa ei ole ratkaistu Koivikkotien ongelmaa, jossa autot on pysäköity etupihalle. Koivikkotie 12 ja 14:n kohdalla tilanne on erityisen hankala. Kaavassa esitetään uutta rakentamista Koivikkotien varreen, mikä kärjistää ongelmaa. Koivikkotie 25 kohdalla lisärakentamiskorjaus on huono: tontti on ahdas ja alueen suojelussa on kyse 50-luvun kaavoitusfilosofiasta kiinnipitämisestä. Rakentamalla tontilla olevan kallion länsipuolelle, rivitalosta katsotaan suoraan kallioseinään. Rakentamalla kallion päälle, ollaan liian lähellä naapuritaloa. Kaikissa tapauksissa vanhuksien rollaattorirata tuhoutuisi. Muuttamalla pieni osa alueesta pysäköintiin, osa Koivikkotien pysäköintiongelmaa ratkeaisi.

Suojelumerkinnät ovat pääosin hyviä. Laki tuntee vain sr-1-tason. Jotta asukkaiden oikeusturva olisi taattu, tulisi sr-merkintöjen olla täsmällisempiä. Samalla tulisi kehittää rakentamistapaohjeita niin, että asukkaat ymmärtävät mitä heiltä edellytetään ja millaisin kustannuksin.



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

Mi3 on sitä mieltä, että Metsäpurontien varteen kaavailtu asuinrakennus tuhoaisi Pakilantien ja Keskuspuiston välisen viheralueen. Lisäksi uusi rakennus huonontaisi tilannetta liikenteellisesti ahtaalla Metsäpurontien ja Männikkötien risteysalueella.

Haavikkotie 15:n asukas (11.4.2007) katsoo, ettei tässä vaiheessa esitetyillä ajatuksilla Maunulan kaavamutosta pitäisi viedä eteenpäin vaan tehdä ensin selvitys yhdyskuntamme kehittämisestä (palvelut, ympäristö, liikenne, asuminen, työpaikat ym.) ja sen perusteella harkita kaavaratkaisuja kuten sinänsä tarpeellista suojelua mutta myös tarkoituksenmukaista rakentamista. Joidenkin osa-alueiden (Sahanmäki) suojelu voi olla järkevää, mutta koko alueen suojelu rajoittaa kenties pahoin koko "kylän" kehittymistä. Vastustan taloni Haavikkotie 15 asukkaiden tavoin kaavoittaa uusi tontti puistoon talomme viereen, koska sille ei ole esitetty perusteita.

Koillis-Helsingin Yrittäjät ry (10.4.2008) toteaa, ettei suojelu saa estää uusien tekniikoiden käyttöönottoa liikenteessä, asuntojen vesihuollossa tai lämmitysjärjestelmissä. Esim. talojen katot pitää voida tulevaisuudessa varustaa aurinkopaneeleihin ja jätteenkäsittely ja -kuljetusalalle saattaa tulla uusia innovaatioita, jotka pitää voida ottaa käyttöön. Isojen ja laadukkaiden asuntojen lisärakentaminen on suositeltavaa. Lisärakentaminen ei hävitä ylivoimaisia luontoarvoja, mutta tulee muistaa alkuperäisen kaavoittajan tarkoitus jättää hengitysreikiä alueelle tuomaan viihtyisyyttä. Jotkin lisärakentamiskohteet ovat selvästi ahtaita, kun otetaan huomioon vanha talokanta ja autopaikkojen vähäisyys.

Mi4 kannattaa väljien asuntojen rakentamista lapsiperheille, kuten Maunulan keskustan tuntumassa on tapahtumassakin. Hänen mielestään on kuitenkin lyhytnäköistä pirstoa Maunulan metsäisiä puistoalueita rakentamisella. Esimerkiksi Yhtenäiskoulun metsärinnettä ei saa rikkoo. Hän ehdottaa Maunulan ja Metsälän rajalla olevan synkän kolmionmuotoisen alueen rakentamista. Bussien pujottelua kapeilla kaduilla hän pitää hankalana ja vaarallisena.

Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot (10.4.2007) suhtautuu myönteisesti suojelemaan asemakaavaluonnokseen ja toivoo suojelumerkintöjen olevan riittävän yksiselitteisiä rakennusten ja pihojen kunnostuksen kannalta. Lisäksi yhtiö toivoo yhtenäistä suojelukaavamerkintää Sahanmäen alueelle, jotta asukkaiden tasapuolinen kohtelu toteutuisi.

Mi5 ei voi ymmärtää, miksi suojelukaavassa on uutta rakentamista. Hänen mielestään alueen ainutlaatuisuus perustuu yhtenäiseen ja väljään 1950-luvun rakentamiseen. Uudisrakentaminen ei myöskään ratkaise asumisongelmia Helsingin tasolla. Omituisin ehdotus on uuden



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

rakennuksen sijoittaminen Töyrytien ja Haavikkotien väliseen puistoon. Paljon käytetty puisto ei enää olisi läpikuljettava, rakennuspaikka on pimeä ja ahdas, viereisen taloyhtiön ikkunanäkymät muuttuisivat ja uusi rakentaminen vaikeuttaisi Töyrytien pysäköintiongelmaa.

Mi6 kysyy miksi pitää turmella arkkitehtonisesti kaunis kaupunginosa rakentamalla uutta? Pieni väljyys talojen ympärillä luo viihtyisyyttä. Tiivistäminen tuntuu olevan tämän päivän trendi, vaikka Suomessa ei ole maasta pulaa. Antaisitte jotain hyväksi havaittua ja viihtyisää säilyä. Tiivis asuminen lisää epäsosiaalisten ihmisten määrää ja siten vähentää viihtyisyyttä. Katu on lisäksi täynnä autoja, joita tiivistäminen toisi vielä lisää. Hän toteaa lisäksi, ettei Museovirasto antanut lupaa 3 cm:n lisälämpöeristämiseen. Talot on rakennettu 50-luvulla, jolloin lämpö- ja äänieristystä ei huomioitu.

Mi7 on ilahtunut vanhan Maunulan suojelemisesta mutta pitää uutta rakentamista ristiriitaisena suojelemaan pyrkimyksen kanssa säilyttää yhtenäisen 1950-luvun kokonaisuus. Hän on erityisen huolestunut Töyrytien ja Haavikkotien väliseen puistoon suunnitellusta rakentamisesta, mikä toteutuessaan tekisi talojen välistä pimeän ja ahtaan. Hän toivoo, että kohteen rakentamissuunnitelmasta luovutaan ja myös muuta uudisrakentamista harkitaan tarkkaan. Esim. pysäköinnin lisärakentaminen on kyseenalaista tilanteessa, jossa ympäristöongelmia kuten ilmastomuutosta pyritään ehkäisemään mm. joukkoliikennetarkaisuja kehittämällä.

Mi8 ihmettelee, miten ahtaaseen ja jyrkkään Töyrytien varren paikkaan suojelemaan alueelle on ajateltu rakentamista.

Mi9 on huolissaan täydennysrakentamisesta, koska se heikentää alueen omaleimaisuutta ja viihtyisyyttä. Monissa alueelle esitetyissä uudisrakentamispaikoissa maastomuodot ja 1950-luvun rakennusten välisen puistoalueen vaaliminen ovat ristiriidassa keskenään uuden rakentamisen kanssa.

Mi10 pitää suojelemaan suunnitelmaa hienona asiana. Hänen mielestään 1950-luvun aluekokonaisuuden suojeleminen kanssa ristiriidassa ovat puistoalueille suunnitellut uudisrakennukset ja vastustaa niitä. Toteutuessaan Töyrytien ja Haavikkotien väliseen puistoon suunniteltu rakennus pilaisi valoisat ja puistomaiset parvekenäkymät.

Mi11 toivoo alueelle alueen henkeä ja arkkitehtonista ilmettä kunnioittavaa lisärakentamista, erityisesti tilavia perheasuntoja, koska niistä on pulaa alueella.



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

Mi12 vastustaa Männikkötie 7–9 tontille suunniteltuja kahta rakennusta ja muuta uudisrakentamista alueelle. Rakennukset pilaisivat yhtenäisen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maiseman ja alueelle tulisi lisäksi todennäköisesti häiriökäyttäytymistä ja ongelmia.

Mi13 pitää asemakaavamuutosluonnoksen suojelutavoitteita myönteisenä. Luonnoksen mukaan osa Sahanmäen alueen rivitalokortteleista on jätetty ilman varastorakennuksen rakentamismahdollisuutta ja kasvihuoneita saa rakentaa vain yhden korttelia kohti kortteleissa 28241 ja 28243. Varastorakennusten sijaintipaikat olisi tutkittava yksilöllisesti jokaisessa korttelissa ja asuntojen piha-alueilla, sillä olosuhteet vaihtelevat melkoisesti. Hyvä toteutus saattaa edellyttää rakennusten paikkojen osoittamisen asemakaavassa. Rakennusten sijainnista lieneekin suunnitelma.

Suojelumääräykset ovat tavoitteiltaan oikeansuuntaisia, ohjausvaikutukseltaan epämääräisiä, liian sitovia, osin epärealistisia ja kohtuuttomia. Hän ehdottavat, että yksityisessä käytössä olevien tontinosien osalta ne muutetaan suosituksiksi. On mahdollista ja tavoiteltavaa palauttaa 1950-luvun henkeä ja elementtejä yhteisille pihaille. Vastaava vaatimus asunnon välittömässä läheisyydessä ei ole perusteltu kuin suosituksena.

Miljöö arvojen kannalta oleellista on, ettei asukkaiden omassa hallinnassa olevia pihoja aidata kuin pensasaidoin, betonielementtitukimureja ei käytetä ja portit tms. rakenteet toteutetaan yksinkertaisina puu- ja metallirakenteina. Myös yleisten alueiden luonnonmukaisuus, puuston säilyttäminen ja maltillinen uusiminen sekä liittyminen laakson avoimeen, niittymäiseen maisemakokonaisuuteen ovat keskeisiä asioita.

Kattoikkunoita on rakennettu lähes kaikkiin rakennuksiin yli puolelle asunnoista ja siten otettu vinttikerros asuinkäyttöön. Lähtökohtana tulisi olla selkeiden määräysten antaminen kattoikkunoiden rakentamisesta, koska eheiden kattopintojen palauttaminen on epärealistista.

Sahanmäen alueella ei heidän mielestään tarvita yleistä pysäköintialuetta. Sen sijaan osa alueesta on syytä osoittaa LPA-alueeksi ympäröivien kortteleiden käyttöön. Lisäksi hän ehdottavat liikenneturvallisuuden ja katumiljöö parantamiseksi Pirttipolun, Malkapolun ja Liesipolun merkitsemistä piha- tai hidaskaduksi.

Mi14 sitä mieltä, että täydennysrakentaminen käy joihinkin paikkoihin, mutta esim. Männikkötie 7–9 tontilla tulee Maunulan ahtausennätys, jos tontille rakennetaan uutta. Lasten pihat ja leikkipaikat katoavat ja pihal-



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

le tulee lisää autoja. Lisäksi Männikkötie on niin täynnä autoja, ettei kaksi autoa mahdu ohittamaan kadulla toisiaan.

Mi15 pitää hyvänä Maunulan ominaispiirteiden säilyttämistä asemakaavan keinoin, mutta on sitä mieltä, että suojele-sanaa tulee käyttää harkiten rakennetusta ympäristöstä puhuttaessa. Muutosluonnoksessa on hänen mielestään monia turhia ja epäolennaisia yksityiskohtia, jolloin ominaispiirteiden säilyttämisen merkitys hukkuu. Voi myös kysyä, eikö 1950-luvun asemakaavataide ja kaavojen laatimisen perinne ole säilytettävää kulttuuriperintöä, jolle nykytyyppinen runsasdetaljinen kaava on vierasta.

Kaavamutoksen suojelumääräyksillä tulee olla kaavalliset perusteet ja niiden tulee olla selkeitä ja kohtuullisia (MRL 57§). Määräyksiä ei voi tehdä sillä perusteella, että ne ovat kaavan laatijan mielestä hyviä ja tarpeellisia. Määräyksistä kannattaa jättää pois tärvellä arvo- tai tyyli-sanat liian tulkinnanvaraisena. Myös myöhemmin tehtyjen muutosten palauttaminen alkuperäiseen asuun on kohtuutonta MRL:n 57§:n mukaan.

Sahanmäen alueella s-2-merkityille tontin osille saa korttelissa 28243 luonnoksen mukaan rakentaa asuntokohtaisesti kasvihuoneen, korttelissa 28242 varaston, mutta korttelissa 28239 ei mitään. Tälle eroavudelle ei ole kaupunkikuvallisia eikä muita perusteita. Alueen jätekatoksille on merkitty joitain rakennusaloja, osa väärin. Katosten merkinnät lienevät kaavassa tarpeettomia. Yleinen pysäköintialue Pirttipolun varrelta tulee poistaa käsittämättömänä. Lisäksi pihakasveja ja laatoituksia koskevat määräykset ovat perusteettoman yksityiskohtaisia.

Pro Maunula Ry (11.4.2007) on iloinen siitä, että kaupunkisuunnitteluvirasto on ripeästi saanut aikaan Maunulan eteläosan suojelukaavaluonnoksen. Mielipiteessään se kertoo tarkasti Maunulan rakentamisen historiasta. Yhdistys esittää, että kaikesta lisärakentamisesta luovutaan, koska se tulee tuhoamaan harmonisen 1950- ja 1960-lukujen kaupunkikulttuurimaiseman. Maunulan pohjoisosan ja Suursuon alueet tulee ottaa mukaan inventointiin ja suojelukaavan suunnitteluun, koska ne liittyvät kaupunkikulttuurisesti oleellisesti Maunulan eteläosaan. Mikäli Maunulaan tarvitaan lisärakentamista, se voidaan toteuttaa Suursuon alueelle yleiskaavan mukaisesti. Alueelle mahtuu 19 000 k-m² nykyistä enemmän rakentamista yleiskaavan mukaan.

Männikkötie 7–9:n ja Haavikkotie 7:n 95 asukasta (11.4.2007) vastustavat ehdottomasti lisärakentamista tontillaan.



Yhteenveto asukastilaisuudesta

Asukastilaisuudessa keskusteltiin samoista asioista kuin mielipiteissäkin esitetään: täydennysrakentamisesta, liikenteestä ja suojelumääräyksistä.

Koska osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta esitetyt mielipiteet käsittelivät samoja asioita ja näkökohtia, esitetään vastineet niistä asiakohdittain kootusti alkaen sivulta 18.

Kaavaluonnos nähtävillä 26.10.–13.11.2009

Viranomaisyhteistyö

Kaupunginmuseo toteaa (24.11.2009), että asemakaavaluonnoksessa Maunulan eteläosan kortteleihin on esitetty alue- ja rakennuskohtaisia suojelumerkintöjä ja -määräyksiä. Alueen hyvin säilyneen rakennuskannan ja vehreän ominaisuutensa säilymisen kannalta nämä molemmat määrästyypit ovat tarpeellisia. Kaavamutosalueen kaikki 1940-luvun lopulta 1950-luvun lopulle rakennetut rakennukset on esitetty suojeltavaksi joko sr-2- tai sr-1-määräyksellä. Kyseisiä kortteleita koskee myös /s-säilyttämismääräys, minkä lisäksi kahdella alueella sijaitsevalla puistolla ja kadunvarsialueilla on säilyttämismääräyksiä, joiden mukaan alueiden tulee säilyä rakentamattomina ja osana Maunulan 1950-luvun maisemakuvaa. Kaikkia kortteleita koskevat määräykset liittyvät moninasiin ja osittain melko pieniin yksityiskohtiin, jotka ovat tärkeitä alueen ominaispiirteiden säilyttämisen kannalta. Koska alueella on myös puhtaaksimuurattuja tiilijulkisivuja, esittää kaupunginmuseo julkisivuja koskevaa määräystä muutettavaksi seuraavaan muotoon: ”- on asuinrakennuksen julkisivujen oltava paikalla muurattuja ja rapattuja tai puhtaaksimuurattuja.” Kaavaluonnoksessa esitettyjä kolmea uutta rakennuspaikkaa kaupunginmuseo pitää kokonaisuuden kannalta harkittuna ja alueen kaavalliseen luonteeseen sopivana. Kortteliin 28286 esitetyn uuden asuinkerrostalon rakennusoikeutta ja -alaa tulee kuitenkin hieman pienentää.

Rakennuskohtaisiin suojelumääräyksiin sr-1 ja sr-2 kaupunginmuseo esittää tarkennuksia: ”Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä palautettava alkuperäistoteutuksen mukaiseen asuun. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesi-



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

katto, parvekkeet, ikkunat, ulko-ovet katoksineen, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakenteita tai rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. ”sr-1-määräykseen tulee edellä mainittuun määräystekstiin lisätä vielä seuraava sisätilojen suojeluun liittyvä määräys: ”Tontilla 28239/3 rakennusten säilytettäviin ja suojeltaviin osiin kuuluvat porrashuoneet ja tontilla 28239/2 ylimmän kerroksen kokoontumistila, joiden tilasarjat, rakenteet ja kiinteä sisustus ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakenteita tai rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.”

Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että Koivikkotien talousrakennuksista tulee laatia tonttikohtainen yhtenäinen suunnitelma. Näin uusien rakennusten kokonaisuudesta on mahdollista muodostaa hallittu ja rauhallinen kokonaisuus, joka jättää päärakennuksen ja piha-alueet päärooliin. Kaupunginmuseo esittää, että talousrakennukset tulisi väritykseltään sopeuttaa tontin asuinrakennuksen väreihin. Lisäksi vähimmäisetaisyys asuinrakennuksesta tulisi olla esitettyä suurempi. Tonttien erilaisuudesta johtuen pihan rakentamatta jätettävä vyöhyke tulisi määritellä esim. rakennuskohtaisesti. Vastaava rakentamatta jätettävä vyöhyke tulisi määritellä myös Sahanmäen kortteleiden 28241 ja 28243 pihoille. Myös /s-määräyksellä merkittyihin rivitalokortteleihin esitetty kielto kattopintoihin avattavista ikkuna-aukoista ja ulokkeista on kaupunginmuseon näkemyksen mukaan hyvin tärkeä. Erityisesti vehreiden pihojen ja rappujen seinäpintojen yli matalalle taittuvien eheiden tiilikattojen välisessä kanjonissa kulkeva Pirttipolku on ainutlaatuinen kaupunkitila, jonka säilyminen tulee turvata.

Edellä mainituin huomautuksin kaupunginmuseo pitää kaavaluonnoksen eteenpäin viemistä mahdollisena. Kaupunginmuseo esittää kuitenkin, että asemakaavan liitteeksi tehtäisiin myös rakentamis-/korjaustapaohjeet, joilla kaavan sisältöä ja tavoitteita pystytään tarkentamaan ja tekemään niitä ymmärrettävämmiksi ja helpommin noudatettaviksi.

Vastine

Kaavamääräyksiä on muokattu ja alueesta on tekeillä korjaustapaohje. Töyrytie 2:n uuden rakennuksen kerrosalaa on pienennetty ja rakennuksen enimmäiskorkeutta madallettu kerroksella.

Sahanmäen rivitalojen kattoikkunoista on laadittu kaavamääräys yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Määräys sallii pienehkön kattoikkunan suunnittelun ja rakentamisen asuntoihin alueellisen yhtenäisen



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

suunnitelman mukaan kaupunginmuseon ohjauksessa. Pirttipolun katonlappesiin ei aukkoja saa tehdä.

Sosiaalivirasto toteaa(18.12.2009), että Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelmassa ajalle 2005–2010 Maunula on vanhusväestön määrän perusteella priorisoitu alueeksi, jolla on aloitettu esteettömyyden parantaminen vuosina 2006–2008. Alueellisten parantamisprojektien tavoitteena on toteuttaa esteettömiä osa-alueita ja reittejä, joilla arki voisi toteutua mahdollisimman suuressa määrin esteettömänä.

Sosiaaliviraston palveluverkon suunnitteluun kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta. Maunulan eteläosan kehittämistä jatketaan sujuvasa yhteistyössä kaavoittajan kanssa. Hyvän asuinympäristön ja kaupunkiyhteisön edistämiseksi sosiaalivirasto esittää, että myös jatko-suunnittelussa otetaan asukkaiden mielipiteet huomioon ja tulevalla rakentamisella lisätään alueen omaleimaisuutta ja viihtyisyyttä, parannetaan ulkoalueiden käytettävyyttä ja esteettömyyttä sekä tuodaan alueelle uusia esteettömiä asumis-, työpaikka- ja palveluratkaisuja.

Vastine

Rakennusvirastossa on käynnissä esteettömyyteen liittyvä kartoitus. Kaavassa on varauduttu Töyrytien ja Koivikkotien välisen kevyen liikenteen yhteyden rakentamiseen mahdollisimman esteettömästi kasvatamalla olemassa olevan puistoalueen leveyttä.

Mielipidekirjeet (17 kpl)

Maunula-Seura (9.11.2009) toteaa, että Maunulan asuinalueen kehittämisen keskeisenä tavoitteena on tasapainottaa alueen sosiaalista rakennetta, koska noin puolessa asunnoista käytetään asukkaiden valintaperusteena kriteerejä kuten tulotaso- ja varallisuuskriteerejä. Tämä näkyy tilastoissa alhaisena koulutustasona, suurina työttömyyslukuina ja työkyvyttömyysmäärinä sekä lyhyenä eliniänodotuksena. Maunulan asukasmäärä on pudonnut 1970-luvulta 12 000 asukkaasta 7 000:een. Siksi täydennysrakentaminen on keskeinen keino kehittää alueen palveluja, kasvattaa ostovoimaa ja lisätä näin alueen elinvoimaa. Maunulan ongelmana on myös asuntojen pieni koko ja perheasuntojen vähäisyys.

Kaavaluonnos on laadittu ammattitaidolla ja siinä on otettu huomioon asukkaiden mielipiteitä sekä Maunulan kehittämisen laajemmat tavoitteet. Rakennusten suojelumerkinnöin säilytetään vanhan Maunulan arvokkaita piirteitä ja lisätään Maunulan vetovoimaa. Kaavaluonnoksessa on kolme lisärakentamiskohdetta. Koivikkotie 18 on kiistaton. Sen avul-



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

la saadaan lisää perheasuntoja. Männikkötie 9 kerrostalo tuo lisää asuntoja ja liiketilaa Saunabaarin liikekeskustaan. Liiketilojen lisääminen on tulevaisuuden kannalta hyvä. Helsingin 400-vuotiskotisäätiön tontille tuleva senioreille asuntoja mahdollistava lisärakentaminen on myös myönteistä, mutta se on sopeutettava tontilla olevaan rakennuskantaan.

Seura esittää Asunto Oy Haavikkotie 15:n tontin autotallin tilalle kerrostaloa ja entiseen Kansanasuntojen lämpökeskukseen nykyiseen rakennusviraston varikkoon vaihtoehtoista käyttöä.

Seuran mielestä on myönteistä Maunulan kehittämisen kannalta, että kaavamuutoksesta irrotettu yhteiskoulun alue mahdollistaa lisärakentamisen suunnittelun koulun läheisyydessä.

Kaavamuutosta on kehitettävä siten, että ajoteiden varteen voidaan rakentaa jalkakäytäviä, mikä mahdollistaisi erityisesti talvella liikuntaesteisten ja vanhusten liikkumisen alueella.

Pro Maunula ry (20.11.2009) toteaa, että sen käsityksen mukaan kaavaluonnos on laadittu perusteellisin tutkimuksin ja asiantuntemuksella. Täydennysrakentamista tulisi vielä harkita.

Koivikkotie 18, Töyrytie 2 ja Männikkötie 9 ovat varsin otollisia lisärakentamiselle, kunhan määritellään tarkoin, millaisia uudet rakennukset ovat. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten korkeuteen, kattokaltevuuteen, parvekkeiden sijoitteluun, ikkunoiden ja ovien malleihin, värikyseen jne., jotta ne olisivat sopusoinnussa ympäristön kanssa.

Yhdistyksen mielestä Koivikkotien rivitaloille suunnitellut talousrakennukset ovat liian suuria ja kasvihuone ihmetyttää vieraana 1950-luvulle. Enintään 8 m²:n suuruinen talousrakennus olisi riittävä vaikka ne silti rikkovat 1950-luvun miljöön suojelualueella. Sama (kasvihuonekohta) koskee Sahanmäen puiston puoleisia rivitalotontteja. Lisäksi Sahanmäen rivitaloihin sallitut kattoikkunat ja pienetkin varastot rikkovat Hilding Ekelundin luoman historiallisen kulttuurimaiseman.

Yhdistys on sitä mieltä, että koko Maunula tulisi käsitellä samassa yhteydessä eteläosan kaavamuutoksen kanssa.

Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiö (17.11.2009) toteaa, että uuden rakennuksen rakentaminen tontin lounaisosaan on hankalaa. Säätiö puoltaa tontille ehdotettua lisärakentamista, jos paikalle rakennetaan vanhusten asuntoja nykyisten säätiön rakennusten yhteyteen. Tontin yhteiset alueet, pysäköinti ja jätehuolto voitaisiin suunnitella



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

kaikkien asukkaiden käyttöön. Asukkaiden liikkumisen tapahtuessa sisäpihan (Töyrytien) kautta Koivikkotien liikenne ei oleellisesti lisääntyisi eikä uusi rakennus häiritse kadunvarsipysäköintiä Koivikkotiellä. Jos uudelle rakennukselle tehdään oma tontti, säätiö vastustaa rakentamista.

Koillis-Helsingin Yrittäjät ry (21.10.2009) toteaa, ettei sillä ole huomauttamista kaavamuutoksesta, kunhan pysäköinti hoidetaan tarpeen mukaan.

Mi16 toteaa, että joiltain osin kaavaluonnos on vielä keskeneräinen ja epärealistinen. Hänen mielipiteensä koskee Sahanmäen kortteleita Rajametsäntien itäpuolella.

Korttelimerkintä velvoittaa pyytämään kaupunginmuseon lausunnon rakennusten ja pihan muutostöistä. Epäselväksi jää, millaisia töitä tarkoitetaan. Määräystä tulisi tarkentaa.

Luonnoksesta ei käy ilmi, voiko Sahanmäen rivitalotonteille rakentaa varastoja. Asemakaavaratkaisu ei kohtele yhdenvertaisesti asukkaita, jos varastoa ei saa rakentaa kaikille tonteille. Niiden sijaintipaikat olisi tutkittava yksilöllisesti kortteleittain ja pihottain ja tällainen suunnitelma on tietääksemme jo tehtykin varastojen mallipiirustuksien laatimisen yhteydessä. Pihalla järkevin sijoituspaikka on s-2-alueella, jolle ei saa rakentaa. Tältä osin rajausta on syytä tarkistaa.

Määräyksissä viitataan alkuperäisiin pihasuunnitelmiin. Jos niitä tulee noudattaa, on suunnitelmat liitettävä esim. kaavaselostuksen liitteeksi. Asukkaiden tekemissä pihakunnostustöissä liuskekiven palauttaminen on tuskin realistista. Myöskään luonnonkivimuurit eivät ole mielestämme ainoa ratkaisu: esim. ratapölkkyt, pienet paikalla valetut betonimuurit ja betonilaatoitus sopivat alueen luonteeseen. Asuntopihoja ei tule aidata kuin pensasaidoin. Taloyhtiön alueilla voidaan noudattaa tiukemmin alkuperäisiä suunnitelmia.

Eheiden kattopintojen palauttaminen on epärealistista. Lähtökohtana tulisi olla selkeiden määräysten antaminen kattoikkunoiden toteutustavasta. Pulpettimallisten kattoikkunoiden toteutus tulisi sallia asuntoihin taloissa, joissa niitä jo on. Muissa taloissa, joissa ei vielä pulpettimallisia ikkunoita ole, voidaan ajatella vain lappeensuuntaisten ikkunoiden sallimista.

Lisäksi ehdotamme liikenneturvallisuuden ja katumiljöön parantamiseksi Pirttipolun, Malkapolun ja Liesipolun merkitsemistä piha- tai hidaska-



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

duksi ja alueen itäpuolisen niityn ottamista takaisin kaavamuutosalueeseen osana Sahanmäen miljöökokonaisuutta.

Asunto Oy Koivikkotie 14 (9.11.2009) ja **Asunto Oy Koivikkotie 16** (15.11.2009) toteavat, että kaavan valmistelu on otettu tyytyväisyydellä vastaan yhtiöissä, jotka toivovat rakentavaa yhteistyötä kaavan kehityksessä. Koivikkotie rakentuu 1950-luvun aluekokonaisuutena rivitaloista ja toisen puolen kerrostaloista, jotka eivät ole katulinjan mukaisesti eivätkä näin muodosta rivitalojen vastaista seinämää. Kaavamuutoksessa ehdotettu Helsingin 400-vuotiskotisäätiön Töyrytie 2:n uusi rakennus olisi toteutuessaan tällainen seinämä ja ahdas katutila, joka olisi alueelle vieras ja ristiriidassa suojeltavaksi tarkoitettun 1950-luvun aluekokonaisuuden kanssa. Säätiön asukkaat eivät pysty turvallisesti liikkumaan talonsa ympärillä ja jalkakäytävien puuttuessa asukkaat liikkuvat rollaattorein ajoteillä. Säätiö on rakentanut rollaattorikuntoradan asukkailleen tontin vapaalle osalle. Yhtiöt ehdottavat, että uudisrakennus poistetaan ja kaavaan merkitään nykyinen rakennusoikeus.

Koivikkotien rivitalojen etupihat on suojeltu s-2-määräyksellä: Katumiljöön kannalta merkittävä alueen osa, joka tulee säilyttää osana 1950-luvun maisemakuvaa. Ristiriitaisesti kadun toista puolta ei ole suojeltu samalla tavalla vaan sinne esitetään uutta rakentamista. Katumiljöö muodostuu kokonaisuudesta: sen molemmista puolista. 1950-luvun miljöö ei ole palautettavissa kokonaisuutena, mutta olisi tärkeää määrittellä määräyksen tavoitetta. Jos säilytetään pelkästään talojen julkisivut ja jätetään etupihat ja kadunvarret 2010-luvun armoille, tuloksena syntyy 1950-lukua epämääräisesti muistuttava kulissikatu.

Helsingin 400-vuotiskotisäätiön asukkaiden automäärä on voimakkaassa kasvussa. Liikenteen ja pysäköinnin tarvetta ei ole kaavaluonnoksessa ratkaistu. Yhtiöt ehdottavat, että Maunulan pysäköintitarpeesta tehdään uusi arvio.

Tiukkojen suojelutavoitteiden rinnalla pitäisi kertoa, miten energiasäästöihin varaudutaan parantamalla 1950-luvun ratkaisuja. Kaavan lisäksi voisi olla rakennuksista korjausohjeet. Myös jätekatosten rakentamisesta tulisi olla selkeämmät ohjeet.

Asunto Oy Koivikkotie 20–22, Asunto Oy Koivikkotie 24, Asunto Oy Koivikkotie 26, Asunto Oy Koivikkotie 28 ja Asunto Oy Koivikkotie 30 (23.11.2009) toteavat, että tiivistämällä yhdyskuntarakennetta voimme tehostaa ja vähentää liikennettä ja siten säästää energiaa. Tiivistäminen on tarpeen, mutta suojeltavilla alueilla tiivistäminen ei saa tärvellä niiden arvoja. Yhtiöiden asukkaat arvostavat suojelukaavan pyrkimyksiä ja tukevat niitä.



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

Uudisrakentaminen lisää liikennettä alueella kasvattaen turvallisuusriskejä. Kaavasuunnittelun yhteydessä tulisi kartoittaa alueen liikenne ja ongelma- ja turvallisuusriskikohdat: ylinopeudet, Koivikkotien mutkan pysäköinti ja jalkakäytävien puuttuminen vanhusten käyttämältä Töyrytieltä.

Kaupunkikuvan suojelussa voitaisiin Koivikkotien rivitalojen alue jäsentää selkeästi katu- ja pihatilaksi. Katutilan puolella voitaisiin tiukasti säilyttää ja tarvittavilta osin palauttaa 1950-lukulainen henki. Pihojen puolella sopisi väljempi linja. Aita-, pergola- ja katosrakenteet ym. tulisi voida toteuttaa talokohtaisen hyväksytyyn suunnitelman mukaan ilman yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä. Luonnoksessa esitettyä piharakentamismahdollisuutta ei pidetä erityisen haluttuna.

Uusia energiaratkaisuja varten tulee jättää määräyksiin joustovaraa. Kaavan ei tulisi estää uusien usein näkyville jäävien energiakomponenttien kuten aurinkokerääjien ja -paneelien tai asuntojen lämmön talteenottolaitteiden käyttöönottoa. Ratkaisut tulisi suunnitella ja hyväksyttää talokohtaisesti.

Esitetyt Männikkötie 9 ja Koivikkotie 18 uudisrakennukset ovat mielestämme toteutettavissa. Töyrytie 2:n uudisrakennus tulisi poistaa tontilla jo olevan rakennusvolyymin vuoksi. Korttelin vanhusten luontokontakti tulisi säilyttää.

Jos tiivistämistarve vaatii, Koivikkotie 17–19 kuorma-autotallien soveltuvuutta asumiseen voisi tutkia: pysäköinti 1. kerroksessa ja kolme kerrosta asumista sen yläpuolelle. Lisäksi esitämme Koivikkotie 37 Helsingin liikennettä lisäävän kaupungin varikon siirtämistä muualle ja tilan muuttamista asuin-, ateljee tai esim. päiväkodin käyttöön.

Mi17 on huolissaan Haavikkotien ja Töyrytien väliin mahdollisesti tulevasta asuinrakennuksesta, koska luontoarvoiltaan rikas puisto on jatkuvassa käytössä.

Koivikkotie 14:n asukas (20.11.2009) toteaa, että suojelukaavalla tavoiteltaneen ehjän 1950-luvun miljööän säilyttämistä. Tästä syystä häntä hämmästyttää, että hänen kotiaan Koivikkotie 14 vastapäätä suunnitellaan rakentamista (Töyrytie 2:n tontille). Suunnitelman toteutuminen merkitsisi yhtenäisen miljööän täydellistä rikkomista ja suojelukaavan itse itselleen asettaman tavoitteen tyhjäksi tekemistä. Lisäksi rakentaminen tuhoaisi ainutlaatuisen kallonnyppylän ja arvokkaan näsiän eli riidenmarjan. Mieliapiteen esittäjä pyytää, että kaavamuutoksesta poistetaan Töyrytie 2:n uudisrakennusoikeus.



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

Asunto Oy Koivikkotie 12 (19.11.2009) toteaa, että kaavaluonnos edustaa monelta osin samansuuntaista positiivista kehittämisajattelua kuin Maunulan asukkailla. Yhtiö vastustaa kuitenkin jyrkästi korttelin 28286 lisärakentamista (Töyrytie 2) viidestä syystä: Lisärakentamishetimitus on 1950-luvun kokonaisuutta suojelevan kaavaluonnoksen suoje- lun pääperiaatteiden vastaista. Kohteen lisärakentaminen oli vireillä 1986, jolloin ehdotus hylättiin paikkaan soveltumattomana lautakunta- vaiheessa. Tätä päätöstä tulee kunnioittaa. "Vanhustentalojen alueen" rakennukset ovat jo nyt ympäristöään massiivisempia, tontin kerrosala on ylitetty sallitusta 1 288 m² ja rakennettavaksi aiottu metsikkö on vanhustentalojen ja vastapäisten rivitalojen asukkaille maiseman olen- nainen osa. Kortteliin 28286 tulisi lisätä runsaasti autopaikkoja, koska autot ovat nyt kaduilla ja Koivikkotie kapeana ja kaarteisena vaaralli- nen. Lisärakentaminen todennäköisesti vain huonontaisi liikenneturval- lisuutta. Yhtiö esittää lisärakentamisen hylkäämistä.

Talusrakennuksen salliminen tontin takaosaan herättää yhtiön sisällä ristiriitaisia ajatuksia. Vastustajat perustelevat kantaansa mm. maisem- allisilla syillä. Osa asukkaista kannattaa nykytilanteen säilymistä, jol- loin asuntojen väliaidoissa saa olla rakennuksessa kiinni olevia pieniä varastoja.

Mi18 vastustaa jyrkästi uuden kerrostalon rakentamista Koivikkotie var- teen Helsingin 400-vuotiskotisäätiön tontille kolmen kerrostalon yhtei- selle piha-alueelle. Koivikkotie 12 asukkaille ei ole tiedotettu kirjallisesti kaavaluonnoksen nähtävilläolosta.

Vuonna 1986 sama hanke oli vireillä edellisen kerran ja se kaatui asuk- kaiden yksimieliseen vastustukseen. Valituskirjeessä todetaan, että vanhustentalot ovat jo nyt ympäristöään massiivisempia, tontin ker- rosala on ylitetty sallitusta 1 288 m², rakennettavaksi aiottu metsikkö on vanhustentalojen ja vastapäisten rivitalojen asukkaille maiseman olen- nainen osa ja suunniteltu tehokas rakentaminen (korttelitehokkuus = 0,98) huonontaa selvästi asuinympäristön laatua. Em. uudisrakenta- mista koskevat tosiasiat eivät ole muuttuneet 23 vuodessa. Lisäksi uusi rakennus varjostaisi viereisen kerrostalon parvekkeet ja ikkunat ja es- täisi ulkoilemaan pystymättömien näkymät metsäiselle pihalle. Myös pihalle tehty vanhusten ulkoilutie jäisi rakentamisen alle. Alue on kasvi- ja lintulajien suhteen monipuolinen suojelua ansaitseva biotooppi: siellä kasvaa lehtikuusia, vanhoja haapoja, pähkinäpensaita, näsiä, villi- ruusupensaita ja harvinainen syyliälinnunherne-esiintymä. Lisäksi siellä on havaittu lumikko ja linnusto on monipuolinen. Muut kaavamuutok- sessa esitetyt täydennyskohteet eivät häiritse ympäristöä samalla ta- valla. Hän vaatii uudisrakennuksen poistamista Töyrytie 2:n tontilta.

pw:\hels000251:HKIPW\Documents\KSV\HANKKEET\04 Pohjoinen\Maunulan eteläosa\Asemakaavan muu

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

Helsingin kaupungin asuinrakennusten tiivistämismääräys on muoti-ilmiö, joka uhkaa tuhota eheät henkisellet ja fyysiselle terveydelle otolliset asuinalueet energiatehokkuuden, päästövähennysten ja metropoli-rakentamisen nimissä. Näitä tärkeitä tavoitteita voidaan kestävämmiin edistää rakennusten asiantuntevalla korjaamisella ja raideliikennettä suosimalla. Täydennysrakentamista on muualle Maunulaan tulossa runsaasti.

Liikenne on vaarallista Töyrytiellä ja Koivikkotiellä. On vaikeaa ymmärtää, miten uuden kerrostalon liikenne ja pysäköinti voidaan hoitaa rikkomatta kaavaluonnoksen korostamia 1950-luvun katumiljööitä. Mi18 vaatii, että Töyrytie 2:n uudisrakennus poistetaan asemakaavasta ja ns. vanhustentalojen piha jätetään nykyiseen käyttöön.

Hän on myös sitä mieltä, että Koivikkotien rivitalojen talousrakentamisoikeus (15 m²/asunto ja tonttikohtainen 4 % rakennusoikeudesta) hävittää puistomaisen pihan ja näkymä muistuttaa minkkitarhaa. Hän vaatii, että talousrakennusoikeutta vähennetään vastaamaan Sahanmäen rivitalojen määräästä (talousrakennuksen koko enintään 2,4 m²).

Häntä huolestuttaa Käskynhaltijantien linjaus Keskuspuistossa ja vaatii, että liikenteenohjaussuunnitelmat tuodaan kokonaisuudessaan asukkaiden tietoon ja arvioitavaksi samanaikaisesti kaavamuutosluonnoksen kanssa.

Mi19 on sitä mieltä, että Männikkötie 9:n ja Töyrytie 2:n lisärakentamissuunnitelmat ovat vaarassa pilata suojelluksi suunnitellun alueen. Töyrytie 2:n täydennysrakentamisen on vaikea nähdä edistävän terveyttä. Onko tarkoitus tuhota tontilla oleva vanhusten lenkkipolku? Autoilun kasvu lisää vaaraa jalkakäytävättömässä Koivikkotien mutkassa ja kasvattaa pysäköinnin tarvetta ja vaarantaa liikennettä. Tontilla on uskomattoman kaunis kallio ja keväisin kukkivia näsiöitä, jotka tuovat lisää arvoa asumisviihtyisyyteen.

Mi20 toteaa, ettei Koivikkotie 12–14 vastapäätä suunniteltu uudisrakennus vastaa Maunulan suunnitteluperiaatteita: luonnonläheisyyttä, sosiaalista monimuotoisuutta ja matalaa rakennuskantaa. Suunniteltu rakennus pimittää Koivikkotie 12, 14 ja 16:ta ja neljä kerrosta on käsitämätöntä myös Töyrytie 2:n asukkaiden kannalta. Alue on metsäpuistomainen virkistysalue, koivikkoinen mäennyppylä, jota käyttävät virkistyskäyttöön vielä juuri ja juuri yksin asumaan pystyvät vanhukset, jotka eivät valita. Koivikkotie on suunniteltu vähemmälle liikenteelle, jonka takia suunnitelma on myös mahdoton.



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

Rakennussuunnitelma ei sovi esitettyyn aluesuojeluperiaatteeseen Maunulassa: ehdotetaan uutta massiivista rakennusta ja toisaalta jyrkkää suojelua. Hän esittää, että Koivikkotie 12:n julkisivuihin saisi tehdä ikkunoita, joista istuva näkee ulos. Hän hämmästelevät, miksei terassia saisi rakentaa asuinkäyttöön. Talousrakennusten rakentaminen sen sijaan sallitaan ja siten hyväksytään pihapiirin muutos ja sekavuus.

Mi2 ihmettelee Käskyhaltijantien aluevarausta Keskuspuistossa.

Mi21 on sitä mieltä, ettei asukkaiden mielipidettä oteta lukuun ja demokratia on näennäistä. Hän kysyy, mihin Männikkötie 9 lisärakentamisen myötä lisääntyvät autot mahtuvat, kun Männikkötie 9–10 kohdalla katu on jo nyt täynnä autoja? (Liikenne)meluhaitan lisäksi Maunulan arkkitehtoninen ilme ja viihtyvyys katoavat. Miksi sitä ei haluta säilyttää? Männikkötie 10 peruskorjauksessa Museovirasto ei hyväksynyt lisää lämpöeristämistä, vaikka rakennusten ilme ei olisi kärsinyt.

Koivikkotien ja Töyrytien 62 asukasta (19.11.2009) vastustavat ehdotettua lisärakentamista suojelukaavan periaatteiden vastaisena.

Töyrytie 2:n 65 asukasta (18.11.2009) vastustavat ehdotettua lisärakentamista suojelukaavan periaatteiden vastaisena.

Yhteenveto asukastilaisuudesta

Asukastilaisuudessa keskusteltiin samoista asioista kuin mielipiteissäkin esitetään: Töyrytie 2:n täydennysrakentamisesta, Koivikkotien rivitalojen talousrakennusmahdollisuudesta, liikenteen hankaluuksista kapeilla kaduilla ja suojelumääräyksistä. Lisäksi toivottiin rakennusviraston varikon siirtoa muualle ja rakennuksen saamista esim. asuinkäyttöön sekä tontin 28285/1 autotallin tilalle asuntoja. Toiveena oli myös korjaustapaohjeen saaminen alueelle.

Vastineet mielipiteisiin asiakohdittain

Ensimmäiseen nähtävilläolon jälkeen kaavaluonnosta on työstetty eteenpäin. Alun perin luonnokseen oli merkitty seitsemän mahdollista täydennysrakentamispaikkaa. Tarkemman tutkimisen jälkeen jäljelle jäi kolme kaupunkikuvallisesti uuteen rakentamiseen sopivaa paikkaa: Koivikkotie 18, Töyrytie 2 ja Männikkötie 9. Ensimmäisessä luonnoksessa ehdotettu Metsäpurontien varren kohta tutkitaan lähitulevaisuudessa Maunulan Yhteiskoulun alueen kaavoituksen yhteydessä.



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

Suojelu

Alueen tontit rakennuksineen, rakennusten yksityiskohtineen, pihoinneen sekä lähiympäristöineen muodostavat aluekokonaisuuden, jonka säilymistä ja eheytyä kaavamuutoksella vaalitaan.

Kaavamerkintöjä on pyritty selkeyttämään ja mm. talousrakennuksia ja kasvihuoneita koskevat korttelinumerovirheet on korjattu. Lisäksi Sahanmäen jäteastioiden sijoituspaikat on poistettu kaavakartasta.

Alueesta on tekeillä korjaustapaohje, jossa kerrotaan miten rakennuksia, rakennusosia ja pihoja tulee hoitaa ja korjata, millaisia talousrakennuksia tontille voi rakentaa, miten pysäköintipaikkoja voidaan lisätä tonteilla pihojä säästään sekä miten energiatehokkuutta voi lisätä kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella.

Rakennusten korjaaminen

Rakennuksia saa ja tulee kunnostaa. Korjaustyö on tehtävä huolellisesti suunnitellen niin, että rakennusten 1950-luvun detaljinti säilyy. Rakennusten alkuperäiset osat kuten ikkunat ja ovet on mahdollista kunnostaa ja tiivistää niin, että päästään energiataloudellisesti siltä osin tyydyttävään lopputulokseen. Mahdollisten energiakorjausten toimivuus, soveltuvuus kohteeseen, energiataloudellisuus, rakenteiden rakennusfysikaalinen toiminta sekä lämpö- ja kosteusolosuhteet on aina varmistettava.

Mielipiteessä mainittu Männikkötie 10 on korjattu taidokkaasti värejä myöten vanhaa kunnioittaen ja se on saanut osakseen paljon myönteistä palautetta asiantuntijoilta ja asukkailta.

Täydennysrakentaminen

Rakennussuojelu ei sulje pois täydennysrakentamista. Kestävän kehityksen kannalta on perusteltua lisätä asuinrakentamista olemassa olevilla alueilla. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 5 000 uuden asunnon vuositavoitteen Helsingissä. Näistä 1 250 asuntoa vuodessa tulee rakentaa nykyisille alueille. Uusien asuntojen rakentamisella voidaan parantaa ja laajentaa asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien äärellä sekä tukea palvelujen säilymistä.

Uusien rakennusten ulkonäköä säädellään kaavamääräyksin tarkasti. Uusi asuinrakennus on muurattava ja rapattava tai puhtaaksi muurattava, siinä on oltava avoräystäät ja kattomuoto ja -materiaali ympäröivien 1950-luvun rakennusten mukaan. Uusien rakennusten parvekkeet ovat



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

usein 1950-luvun parvekkeisiin verrattuna suuria ja julkisivuja hallitsevia. Ulostyöntöyvien parvekkeiden on kaavan mukaan oltava kannatettuja ilman parvekkeesta toiseen tai maahan ulottuvia rakenteita, jolloin rakennuksen suorakaidemuoto hahmottuu selkeästi. Myös pihan pintamateriaaleista on määrätty: luonnonkivipinta, iso betonilaatta, sora, kivituhka tai asfaltti noudattavat 1950-luvun ideaa. Betonikivi sen sijaan on vieras materiaali alueelle.

Töyrytie 2

Uusi rakennus on kaavakartassa sijoitettu Helsingin 400-vuotiskotisaatiön tontille. Kerrosmäärää on madallettu enintään kolmeen kerrokseen ensimmäisen luonnoksen neljästä. Kerrosalaa on vähennetty 1 400 k-m²:stä 1 000 k-m²:iin, rakennusalueen rajaa on eteläpäätä lyhennetty kolmanneksella ja sitä on lisäksi siirretty etämmälle kadusta. Rakennusala sijoittuu tontin Koivikkotien puoleiseen osaan niin, että olemassa oleva hieno kallio voi pääosin säilyä ja näkyä. Tontin eteläosa ja uuden rakennusalan ja kadun välinen osa on merkitty metsäisenä hoidettavaksi alueeksi. Sille ei saa rakentaa. Pihalle on mahdollista edelleenkin tehdä esteetön kulkureitti tontin asukkaille.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1958, jolloin vastapäiset rakennukset Koivikkotie 12 ja 14 ovat olleet jo olemassa. Asemakaavassa rakentamisalue kattaa lähes koko tontin lukuun ottamatta pientä kaistaletta Koivikkotien mutkassa. Tontille on siis 1950-luvulta lähtien ollut mahdollista sijoittaa rakennuksia varsin vapaasti jo rakennettuihin rivitaloihin nähden. Nyt tehtävään kaavamuutokseen tontin rakennusalueet on rajattu huomattavasti vuoden 1958:n ajatusta tiukemmin ja laaja alue Koivikkotien mutkassa on merkitty istutettavaksi.

Kaavan mukaan uusia pysäköintipaikkoja on oltava 1/250 k-m², mikä tarkoittaa 33 autopaikkaa. Paikkoja on noin 20 enemmän kuin nyt, mikä helpottaa alueen pysäköintiongelmia. Pysäköintipaikat on mahdollista hyvällä suunnittelulla rakentaa tontille maan tasoon.

Männikkötie 9

Kaupunkikuvallisesti uusi rakennus muodostaa parin Männikkötien toisen puolen kerrostalolle. Rakennusala on ensimmäisestä luonnoksesta siirretty hieman etämmälle kadun reunasta, jotta kadun ja rakennuksen väli voisi olla vehreä Männikkötien varsien tapaan.



Talusrakennukset, kasvihuoneet ja kattoikkunat

1950-luvulla rakennetut asunnot ovat nykymittapuun mukaan tiloiltaan pieniä. Siksi kaavamuutoksessa on annettu rivitalotonteilla talusrakennusten rakentamismahdollisuus kaikille asunnoille. Aloite on tullut asukkailta. Puistoon rajoittuville tontinosille on sallittu myös kasvihuoneen rakentaminen. Läpinäkyvänä keveänä kasvihuoneet eivät muuta oleellisesta alueen ilmettä. Talusrakennusten on oltava erillään suojelusta rakennuksesta, jotta päärakennuksen muoto tai ilme ei muuttuisi. Lisäksi niiden on oltava yhtenäisen suunnitelman mukaisia, jotta ne istuisivat mahdollisimman kauniisti arvokkaaseen ympäristöön.

Sahanmäen rivitalotonteilla on mahdollisuus rakentaa enintään 3 m²:n suuruinen varasto asuntoa kohti yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Koivikkotien tonttien talusrakennusten kokoa on pienennetty 15 m²:stä 12 m²:iin. Talusrakennukseen saa sijoittaa Koivikkotien tonteilla kerrosalaan laskettavaa tilaa kuten työhuoneen tai saunan. Kiinteistöviraston kanta on, ettei talusrakennusoikeus vaikuta tontin vuokraan. Samoin Koivikkotien rivitalotonttien yhteistä talusrakennusoikeutta on vähennetty 4 %:sta 3 %:iin.

Sahanmäen rivitaloasuntoihin on mahdollista suunnitella ja rakentaa kuhunkin yksi yhtenäisen alueellisen suunnitelman mukainen kattoikkuna kaupunginmuseon ohjauksessa. Alueelta on löytynyt vuonna 1955 rakennettu kattolyhty, jota voidaan pitää hyvänä lähtökohtana suunnittelulle. Alueen kaupunkikuvallisesti merkittävimmän Pirttipolun puoleisille katonlapeille ei saa rakentaa kattoikkunoita, eikä niitä sinne ole syntynytkään: asuntojen pohjaratkaisut ovat sellaisia, ettei kattoikkuna Pirttipolun puolella tuo lisäarvoa asumiseen.

Varikkorakennus (Koivikkotie 37) ja autotalli (Koivikkotie 17–19)

Tällä hetkellä Helsingin rakennusviraston käytössä olevan varikkorakennuksen käyttötarkoituksmahdollisuuksia on lisätty kaavamuutoksessa. Rakennukseen on mahdollista sijoittaa asumista, toimisto-, työ-, liiketilaa tai sosiaalihuollon tiloja. Suunnitelmissa on, että varikkotoiminta siirtyy lähitulevaisuudessa muualle.

Asunto Oy Haavikkotie 15–17:lle on ehdotettu heidän omistamaansa autotallirakennukseen nykyistä laajempaa mm. asumisen sallivaa käyttötarkoituksmerkintää tulevaisuutta ajatellen. Yhtiö ei kuitenkaan muutosta halunnut, joten autotalli säilyy vain autotallikäytössä.



Kadun varret

Kadun varsien s-1-alueelle on mahdollista sijoittaa leikkipaikka perinteisine leikkivälineineen. Myös autopaikkoja saa olla rakennusten välissä kuten nykyäänkin sekä asunnon edessä. Tärkeää on, että rakennusten välit säilyvät mahdollisimman avoimena eli esim. autokatoksia ei saa rakentaa. S-1-alueen rajausta on tarkennettu Liesipolku 5:n kohdalla kulkemaan avokallion reunaa pitkin ajatuksena, ettei kallion päälle rakenneta varastoa.

Liikenne

Kaavan yhteydessä tehtiin koko alueen kattava pysäköintiselvitys, jossa tutkittiin tonttien nykyiset autopaikat ja asukaspysäköinnin käyttöön soveltuvat autopaikat kadulla. Näiden perusteella määritettiin ohjeet autopaikkamääristä tonteilla huomioiden suojelunäkökohdat. Yleisesti käytössä olevaa esikaupunkien autopaikkavaatimusta laskettiin, koska selvityksen perusteella voitiin osoittaa asukaspysäköintiin paikkoja kadulla. Selvityksessä huomioitiin myös kaavassa esitetyt uudisrakennukset. Kaavan autopaikkamääräysten lisäksi pysäköintitutkimuksella selvitettiin pysäköintipaikkojen tarvetta kadulla ja pysäköinnin kieltämisen mahdollisuuksia erityisesti Männikkötien bussiliikenteen sujuvoittamiseksi.

Kaavassa esitettyjen uusien rakennusten liikenteelliset vaikutukset ovat varsin pieniä. Töyrytie 2:n uuden rakennuksen on arvioitu tuottavan ympäröivään liikenneverkkoon noin 25 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Koivikkotie 18 noin 13 ajoneuvoa vuorokaudessa. Koivikkotien nykyinen liikennemäärä on noin 300 ja Töyrytien noin 300, joten vaikutukset liikenteeseen jäävät varsin pieniksi. Männikkötie 9:n on laskettu tuottavan noin 50–450 ajoneuvoa vuorokaudessa ympäröivään liikenneverkkoon riippuen siitä, minkälaiseen käyttöön rakennuksen liiketila tulee. Männikkötien liikennemäärä on 2 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavan yhteydessä tehdyssä pysäköintiselvityksessä huomioitiin myös uusien rakennusten tarvitsema pysäköinti ja pysäköintipaikat tulee rakentaa tontille kaavamääräysten ohjeiden mukaisesti.

Pirttipolulle, Malkapolulle ja Liesipolulle toivottiin mielipiteissä pihakattua. Kadut ovat nykyisellään varsin vähäliikenteisiä. Pirttipolun ja Liesipolun liikennemäärät ovat n. 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueella tehdyn läpiajotutkimuksen mukaan läpiajoa Pakilantielle on erittäin vähän: Pirttipolulla 15 ja Liesipolulla 17 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pääosa katujen liikenteestä on niiden sisäistä liikennettä. Pihakadun periaatteena on, että katutila on jalankulkijan ja ajoneuvojen yhteistä tilaa, jolloin jalkakäytävän erottelu on pihakadun periaatteen vastaista. Koska



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

Pirttipolulla, Liesipolulla ja Malkapolulla on tällä hetkellä jalkakäytävät, katujen muuttaminen pihakaduiksi tulisi kalliiksi suhteessa siitä saata-vaan hyötyyn.

Koivikkotielle on päätetty rakentaa (liikennesuunnittelupäällikkö 11.12.2009) uudet hidastetöyssyt ja suojatie parantamaan turvallisuutta mm. päiväkodin käyttämässä ylityskohdassa, joka on osa puistoyhteyttä Metsäpurontieltä Keskuspuistoon. Myös kaavamuutoksessa esitetty puistoyhteys Töyrytieltä Keskuspuistoon on tarkoitus rakentaa ja ylityskohtaan voidaan suunnitella vastaavanlaiset hidastejärjestelyt. Koivikkotie 12 kohdalla kadussa on jyrkkä mutka ja kallioiden takia myös heikot näkemät. Tällä kohtaa liikenneturvallisuutta pyritään parantamaan rajoittamalla pysäköintiä, jolloin kohtaaminen mutkassa ei vaatisi jalkakäytävällä ajamista.

Alueelle on laadittu uusi liikenteenohjaussuunnitelma (kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2007), josta on myös järjestetty vuorovaikutus asukkaiden kanssa. Tässä suunnitelmassa on esitetty mm. korotettu liittymä Männikkötien ja Metsäpurontien liittymään sekä bussipysäkin sijoittaminen ajoradalle Männikkötien ja Koivikkotien liittymän kohdalla. Näillä toimenpiteillä pyritään rauhoittamaan liikenteen nopeuksia kadulla. Samalla myös Rajametsäntien läpiajoa on pyritty vähentämään hidasteiden ja uuden katulinjauksen avulla.

Pirttipolun varren yleisen pysäköinnin alue on muutettu puistoalueeksi. Pysäköinti s-1- ja s-2-alueilla on mahdollista. Nykyisen asemakaavan mukaista Käskynhaltijantien linjausta Keskuspuiston läpi ei ole suunnitelmissa rakentaa. Pakilantien varteen kortteliin 28240 on suunniteltu meluaitaa. Korttelin 28240 koillisreunan osasta on liitetty Pakilantien katualueeseen metrin kaista tulevaa meluaitaa varten. Aidan rakentamisesta ei ole aikataulua. Asukkaat voivat halutessaan rakentaa oman tontin puolelle puisen aidan.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.1.2011–14.2.2011.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, ympäristökeskuksen, yleisten töiden lautakunnan, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n, kaupunginmuseon johtokunnan, pelastuslautakunnan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY vesihuollon sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta ja nähtävilläolon jälkeen jätettiin kaksi kirjettä.

pw:\hels000251:HKIPW\Documents\KSV\HANKKEET\04 Pohjoinen\Maunulan eteläosa\Asemakaavan muu

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



Muistutusten tiivistelmät ja vastine

Asunto Oy Koivikkotie 14 ja Asunto Oy Koivikkotie 16 (7.1.2011) toteavat, että Töyrytie 2:n tontille ehdotetun uuden rakennusalan alle on jäämässä osa kauniista metsäisestä puistikosta ja kallioista asukkaiden ulkoilureitteineen. Metsikkö ja kallio ovat oleellinen osa Koivikkotien säilyttämisen arvoista maisemakokonaisuutta ja sen kaupunkikuvallinen merkitys asukkaille on korvaamaton. Uusi rakennus poikkeaa muista tontin rakennuksista ja muodostaa muurin viereisen kerrostalon kanssa Koivikkotien varteen, mikä sotii selostuksessa mainittuja Brunilan alkuperäisiä tavoitteita vastaan. Koivikkotien toisen puolen rivitalotonttien etupihat on merkitty suojeltavaksi. Jos toinen puoli kadun varresta rakennetaan, muuttuu kadun varren maisema räikeällä tavalla.

Uusi rakentaminen Koivikkotien varteen tulee lisäämään entisestään liikennettä ja pysäköintitarvetta. Lisäksi Töyrytie 2:n tontin asukkaiden ikärakenne (vanhusten asuntoja) asettaa erityisvaatimuksia Koivikkotien mutkan ja Töyrytien jalankulkuliikenteelle. Helsingin esteettömyyssuunnitelmassa ajalle 2005–2010 Maunula on vanhusväestön perusteella priorisoitu alueeksi, jolla aloitetaan esteettömyyden parantaminen vuosina 2006–2008. Mitään tuloksia ei vielä ole nähtävissä.

Kaupunginvaltuusto edellyttää MAL-2017 seurantaraportissaan, ettei täydennysrakentamisella vaaranneta kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaiden alueiden suojelua (Kvsto 08/29.4.2009, § 94).

Yhtiöt eivät hyväksy lisärakennusoikeutta Töyrytie 2:n tontilla ja esittävät sen poistamista kaavasta.

Asunto Oy Koivikkotie 12 (12.2.2011) toteaa, että kaavan valmistelu on tapahtunut virheellisessä järjestyksessä ja harhaanjohtavalla tavalla. Kaikissa virallisissa asiakirjoissa puhutaan Maunulan suojelukaavasta, jolloin on annettu asukkaille kuva, että kyse on suojelusta eikä lisärakentamisesta. Kuitenkin kaavaehdotuksen pääasia on muutamien uudisrakennusten rakentaminen suojeltaviin paikkoihin. Ehdotus pitää hylätä tai palauttaa uudelleen käsittelyyn perustuen selkeään ja lainvastaiseen käsittelyvirheeseen. Yhtiö vastustaa Töyrytie 2:n lisärakentamista viidestä syystä:

1. Lisärakentaminen on suojelun pääperiaatteita vastaan.
2. Vuonna 1986 kaavaehdotus hylättiin paikkaan soveltumattomana, joten luottamuselinten päätöstä pitää kunnioittaa.
3. Suunniteltu hanke kohdistuu jo nyt täyteen rakennetun tontin vähäiseen piha-alueeseen. Uuden rakennuksen kohdalla oleva pieni



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

metsikkö on olennainen osa pihan ja vastapäisten asukkaiden maisemaa. Lisäksi esitetyt lisäparkkipaikat vievät loputkin tontin vehreydestä ja tehokas rakentaminen huonontaa selvästi asuinympäristön laatua.

4. Kerrostalon rakentaminen ahtaan kadun varrelle huonontaa alueen liikenneturvallisuutta entisestään.
5. Ehdotettu uusi rakentaminen ylittää selvästi voimassa olevan asemakaavan rakentamisalueen rajat.

Suojelumääräykset esitetyssä muodossa vaikeuttavat järkevien ja energiatehokkaiden ratkaisujen tekemistä. Niitä on muutettava niin, etteivät ne estä uusien tekniikoiden käyttöönottoa julkisivujen ja kattojen korjauksissa.

Yhtiö esittää, että kaavaehdotus on palautettava uudelleen valmisteltavaksi tai hylättävä kokonaan.

Mu1 vastustaa kolmikerroksisen talon rakentamista Töyrytie 2:n yhteispihalle, joka muodostaa keskustähtymän yli kahdellesadalle asukkaalle. Päätös sotii jyrkästi kaupunkisuunnitteluviraston periaatteita ja tavoitteita vastaan. Kun ottaa huomioon Keskuspuistoon hiljattain rakennetun pääviemäriverkon huoltoportin, ehdotetun uuden rakentamisen Töyrytie 2:een ja Koivikkotie 18:aan, kaavoittajan korjausohjeiden mukaiset remontit ja samanaikaisen muun asumiskulujen kasvun, on helppo ymmärtää että asukkaat kokevat kaavoitusinnon käsittämättömänä kiusantekona. Onko asemakaavaehdotus laillinen ja hyvän tavan mukainen? Onko laillista jättää täysin huomioimatta Töyrytie 2:n vuokralaisten mielipide pihan säilyttämisen puolesta?

Vastine muistutuksiin

Kaavamuutos ja siihen liittyvä vuorovaikutus asukkaiden kanssa on valmisteltu ja järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Nähtävilläollessa luonnoksessa osoitettiin mahdollisten uusien rakennusten paikat. Suunniteltua uudisrakentamista oli selostettu tarkemmin oheisaineistossa. Kaavanmuutoksessa on ollut päätarkoituksena valtakunnallisesti tärkeän alueen suojeleminen, joten suojelukaavasta puhuminen ei ole harhaanjohtavaa.

Muutosehdotuksessa esitetty uusi rakentaminen on pientä suhteessa alueen kokoon, noin 2 % olemassa olevasta kerrosalasta.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää lausunnossaan täydennysrakentamisaikkoja kokonaisuuden kannalta harkittuina ja alueen kaavalliseen luonteeseen sopivina. Myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

ympäristökeskuksen (ELY-keskus) mielestä kulttuuriympäristö on otettu asianmukaisesti huomioon.

Hyvään lopputulokseen päästään, jos uudet rakennukset sijoitetaan alueen ominaista sijoitteluperiaatetta noudattaen kaupunkikuvan kannalta sopiviin kohtiin ja rakennuksissa edellytetään alueen nykyisten rakennusten muotoa ja rakennusmateriaaleja.

Uusi rakennusala Helsingin 400-vuotiskotisäätiön tontilla (Töyrytie 2) sijoittuu tontin Koivikkotien puoleiseen osaan. Tontin eteläosan metsä, suurin osa kalliosta sekä uuden rakennusalan ja kadun välinen osa on merkitty metsäisenä hoidettavaksi alueeksi, jolle ei saa rakentaa eikä pysäköidä, jolloin Koivikkotien mutkaan avautuva kalliometsä voi jatkossakin ilahduttaa asukkaita ja kulkijoita. Helsingin 400-vuotiskotisäätiön piha voi pienempänäkin olla vehreä ja viihtyisä kokoontumis- ja ulkoilupaikka reitteineen.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1958, jolloin vastapäiset rakennukset Koivikkotie 12 ja 14 ovat olleet jo olemassa. Asemakaavassa rakennusala kattaa lähes koko tontin. Tontille on siis 1950-luvulta lähtien ollut mahdollista sijoittaa rakennuksia vapaasti jo rakennettuihin rivitaloihin nähden. Nyt tehtävään kaavamuutokseen tontin rakennusalueet on rajattu huomattavasti vuoden 1958 ajatusta tiukemmin ja laaja alue Koivikkotien mutkassa on merkitty istutettavaksi.

Koivikkotien ja Männikkötien liittymässä on tapahtunut kolme polkupyöräonnettomuutta vuosina 2004–2009. Muita onnettomuuksia ei Koivikkotiellä eikä muilla läheisillä tonttikaduilla ole ollut. Alueen liikenneturvallisuuksi ei siten voi pitää huonona. Uuden kerrostalon liikennemäärä on pieni eikä sillä ole oleellista merkitystä alueen liikenneturvallisuuteen.

Töyrytie 2:n tontille on merkitty nykyistä enemmän pysäköintiä (n. 20 pysäköintipaikkaa), mikä helpottaa alueen pysäköintiongelmia. Pysäköintipaikat on mahdollista hyvällä suunnittelulla rakentaa tontille maan tasoon.

Rakennusvalvontavirasto ottaa kantaa rakennusten korjaamiseen ja energiatehokkuuden parantamiseen. Kaavaehdotuksessa ei ole määräyksiä energiakorjauksista, koska uudet tekniikat kehittyvät vauhdilla. Näin ei suljeta pois mahdollisia uusia energiaratkaisuja.



Kirjeiden tiivistelmät ja vastineet

Mx1 ehdottaa etupihan suojeltavan alueen osan rajauksen (s-1) tarkistamista, jotta kaavamuutoksen sallima varasto olisi mahdollista sijoittaa rakennusluvan saaneen vajojen sijoitussuunnitelman mukaiseen paikkaan.

Vastine

Suojeltavan alueen osan rajausta (s-1) on tarkistettu niin, että varasto on mahdollista sijoittaa suunnitelman mukaiseen paikkaan.

Mx2 toteaa, ettei 1950-luvun piholla ole tarpeeksi parkkipaikkoja. Mihin Männikkötie 9 lisärakentamisen myötä lisääntyvät autot mahtuvat, kun kadunvarret ovat jo täynnä autoja? Maunulan arkkitehtoninen ilme ja viihtyvyys katoavat lisärakentamisella. Uuden rakennuksen piha tulee olemaan tosi pieni. Miksi tärkeä hyvä asuinalue? Männikkötie 10 peruskorjauksessa Museovirasto ei hyväksynyt lisäälämpöeristämistä, joka olisi lisäksi ollut äänieriste katumelua vastaan. Demokratia ei toimi. Jo ensimmäisessä asukastilaisuudessa lisärakentaminen tuntui olevan päätetty. Pihaparlamentti on alusta asti ollut täydennysrakentamista vastaan. Mx2 toivoo, ettei kaupunginhallitus puolla lisärakentamista Männikkötie 9:ssä.

Vastine

Uusi rakennus on sijoitettu alueen ominaista sijoitteluperiaatetta noudattaen. Rakennuksen ja kadun väliin on merkitty katumiljöön kannalta merkittävä vyöhyke (s-2), jolla kaupunkikuvan ja katutilan kannalta tärkeä puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää tai uusia siten, että alueen kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Lisäksi kaavamääräykset edellyttävät, että uusi rakennus vastaa kooltaan, muodoltaan ja rakennusmateriaaleiltaan olemassa olevia rakennuksia. Pysäköinti on järjestettävä tontilla. Männikkötie 10 on korjattu taidokkaasti värejä myöten vanhaa kunnioittaen, ja se on saanut osakseen paljon myönteistä huomiota. Lisälämpöeristys ei oleellisesti paranna äänieristävyyttä.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Ympäristökeskuksella (9.2.2011) eikä **pelastuslautakunnalla** (22.2.2011) ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Kiinteistölautakunta toteaa (22.2.2011), että kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää vuokrattujen asuintonttien pitkäaikaisen vuokrasopimuksen muuttamista ja mahdollisten korvausinvestointien sekä täy-



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

dennysrakennuskorvausten suorittamista Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille sen jälkeen, kun kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi. Uusi rivitalotontti on mahdollista myydä tai vuokrata asumiseen tai käyttää vaihtotonttina. Näistä asioista kiinteistövirasto tulee tekemään myöhemmin erilliset esitykset kiinteistölautakunnalle ja kaupunginhallitukselle. Lautakunnalla ei ole huomautettavaa itse kaavamuutosehdotukseen.

Yleisten töiden lautakunta toteaa (1.3.2011), että asemakaavan muutosehdotuksessa puisto- ja lähivirkistysalueet on tarpeen nimetä, varsinkin asemakaava- ja puistohistoriallisesti merkittävät viheralueet kuten Sorsapuisto, Töyrypuisto ja Liesipuisto.

Asemakaavan muutoksesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia yhteensä noin 100 000 euroa. Muutos ei merkittävästi lisää yleisten alueiden ylläpitokustannuksia. Rakennusvirasto on osallistunut viranomaisyhteistyöhön.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin huomautuksin.

Vastine

Puistot on nimetty Sorsapuistoksi, Töyrypuistoksi ja Malkarinteeksi. Selostukseen yhdyskuntataloudellisten vaikutusten hinta on muutettu 50 000 eurosta 100 000 euroon.

Helsingin Energian ja **Helen Sähköverkko Oy:n** lausunnossa (22.2.2011) Helsingin Energia katsoo, että alueella, joka on kaukolämmön piirissä, ei tule edesauttaa muiden energiamuotojen yleistymistä rakennetun ympäristön kustannuksella. Energiatehokkuuden nimissä ei kiinteistön eikä kansantalouden näkökulmasta ole mielekästä sijoittaa pääomaa paikalliseen energian tuotantoon. Helsingin Energia katsoo, että kaavoituksen on kannustettava rakennusvalvontavirastoa ottamaan lupavaiheessa kantaa kiinteistössä tehtäviin lämmitystapa- ja lämmönjakeluratkaisuihin kokonaisvaltaisesti olemassa oleva infrastruktuuri ja primäärienergian kulutuksen kannalta parhaat ratkaisut huomioiden.

Helen Sähköverkko esittää, että kaavakarttaan lisätään siitä puuttuvien kahden muuntamon määräalat (rakennusalat) Töyrytien ja Haavikkotien varressa.



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

Vastine

Kaavamuutos ei ota kantaa alueen energiatuotantomuotoon. Rakennusvalvontavirasto valvoo, ettei mahdollisten energiakeräinten sijoittaminen vaaranna alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Muuntamoille on merkitty rakennusalat kaavakarttaan.

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa (1.3.2011), että kaupunginmuseo on ollut kaavoitustyössä laajasti mukana rakennussuojelun osalta. Kaavaehdotus tukee kiitettävästi alueen ominaisluonteen säilymistä ja vahvistumista tasapainoisella tavalla. Kaupunginmuseon johtokunta pitää esitettyjä suojelumerkintöjä asianmukaisina ja riittävinä, pitää esitettyjä kolmea uutta täydennysrakentamiskohta kokonaisuuden kannalta harkittuna ja alueen kaavalliseen luonteeseen sopivina sekä puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY vesihuolto toteaa (3.3.2011), että tontille 28243/1 merkittyä maanalaisen johdon alueen osaa tulee jatkaa siten, että se kattaa hulevesiviemäriin jatkona olevan avo-ojan.

Mikäli Pakilantielle tontin 28240/3 kohdalle rakennetaan meluseinä, tulee suunnittelussa ja toteutuksessa ottaa huomioon rakennetut vesihuoltolinjat.

Alueella on useassa kohdassa aivan tontin ja kadun rajalla yleinen viemäri. Tällaisia ovat tontin 28282/1 ja Koivikkotien raja, tontin 28275/2 ja Metsäpurontien raja, tontin 28272/2 ja Kuusikkotien raja, tontin 28278/1 ja Männikkötien raja sekä tontin 28285/1 ja Koivikkotien raja. Asemakaavamuutokseen tulee näissä kohdissa merkitä tonteille johtokuja siten, että sen leveys on vähintään kaksi metriä viemäriin reuasta.

Vastine

Puuttuvat johtokujat on merkitty kaavakarttaan.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa (10.2.2011), ettei sillä ole huomautettavaa kaavasta. Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on otettu asianmukaisesti huomioon.

Lautakuntakäsittelyn 16.6.2011 jälkeen tehdyt tarkistukset ja asianosaisten kuuleminen

Lautakuntakäsittelyn 16.6.2011 jälkeen on ilmennyt tarvetta tarkistaa kerrosaloja.

pw:\hels000251:HKIPW\Documents\KSV\HANKKEET\04 Pohjoinen\Maunulan eteläosa\Asemakaavan muu

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012

AR/s-kortteleiden kerrosaloihin ei ollut laskettu mukaan kellarin maanpäällisiä osia eikä Koivikkotie 24:n ensimmäisen kerroksen (ent. maanpäällinen kellari) kaikkia tiloja. Rakennusvalvontaviraston kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen lähetettiin Koivikkotien tontinhaltijoille (8) 16.11.2011 päivätty kirje kerrosaloista, jotka mahdollistaisivat aputilojen muuttamisen asuintiloiksi rakennusrungon sisäpuolella. Kerrosalat olisivat kasvaneet 30–400 k-m²/yhtiö. Lisäksi kerrottiin, että asuintiloiksi muuttamisen yhteydessä ikkunoita saa suurentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Muutoksella haluttiin tarjota asukkaille mahdollisuus laajentaa tällä tavalla asuntojaan.

Asianosaisia on kuultu. Vastustavia kannanottoja tuli 4 yhteensä 7 yhtiöltä. Yksi yhtiö ilmoitti suullisesti, ettei halua kerrosalan lisäystä. Kannanotot on referoitu oheisessa vuorovaikutusraportissa.

Kannanottojen tiivistelmät ja vastine

Asunto Oy Koivikkotie 14, 16, 20–22, 24, 26, 28 ja 30 (1.1.2012) toteavat, että ympäristöministeriön vuonna 2000 julkaisemassa oppaassa nro 72, Kerrosalan laskeminen, todetaan, että rakennuksen kerrosala määräytyy rakennusluvan myöntämisen ajankohtana voimassa olleiden säännösten ja laskentaperiaatteiden mukaan. Kerrosala ei muutu pelkästään siksi, että asemakaavaa muutetaan. Yhtiöt vastustavat kerrosalojen muuttamista perusteettomana ja ovat sitä mieltä, että kerrosalojen tulee perustua johdonmukaiseen ja tasapuoliseen lain ja rakennusmääräysten tulkintaan.

Asunto Oy Koivikkotie 24 (9.1.2012) toteaa em. lisäksi, että 1. kerroksen kattopalkit ovat alimmillaan 1 850 mm:n korkeudella eli kerroskorkeus on merkittävästi pienempi kuin kaupunkisuunnitteluviraston kirjeessä mainittu alin huonekorkeus 2 100 mm. Yhtiön mukaan 1. kerroksessa on myös huonetiloja, jotka nyt on laskettu mukaan kerrosalaan, mutta joita ei haluta muuttaa asuinhuoneiksi. Yhtiön mukaan vanhaa rakennusta, jolla on voimassa oleva rakennuslupa, voidaan ylläpitää ja korjata maankäyttö- ja rakennuslain estämättä.

Asunto Oy Koivikkotie 16 (29.11.2012) haluaa tietää, mikä kaupunkisuunnitteluviraston kirjeessä viitattu tulkintavirhe on, kuka sen on tehnyt ja mihin tietoihin nyt esitetyt kerrosalat perustuvat. Talossa ei ole yhtiön mukaan uuden luvun mukaista määrää asuntokelpoista maanpäällistä kerrosalaa. Pohjakerroksen tila on pääosin maan alla ja liian matalaa asuinkäyttöön. Yhtiö kysyy myös, onko Helsingin kaupungilla tarkoitus toteuttaa samanlainen asemakaavan tarkistus tasapuolisesti kaikkialla Helsingissä rivi- ja omakotitaloissa?

pw:\hels000251:HKIPW\Documents\KSV\HANKKEET\04 Pohjoinen\Maunulan eteläosa\Asemakaavan muu

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



Asunto Oy Koivikkotie 30 (23.11.2012) pyytää yksityiskohtaista laskelmaa ja lisääikaa kannanoton antamiseen.

Vastine

Kerrosalat on merkitty 26.3 2012 muutettuun kaavakarttaan yhtiöiden toivomuksesta niin, ettei kellarin tason tiloja eikä Koivikkotie 24:n ensimmäistä kerrosta lasketa kerrosalaan eikä em. tiloja näin ollen saa muuttaa asuintiloiksi.

Tulkintavirheet liittyivät asuintilan määritelmään, erityisesti tilojen korkeuteen sekä asuntojen sisäisen porraskäytävän laskemiseen kerrosalaan.

Asemakaavat tarkistetaan nykykäytännön mukaisiksi silloin kun asemakaavan muuttaminen muutoin tulee ajankohtaiseksi.

Yhtiöillä on ollut käytettävissä kerrosalojen laskenta-aineisto.