

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Linnavuorenpuiston asemakaavan muutos (nro 12435)

Vuorovaikutusraportin sisältö

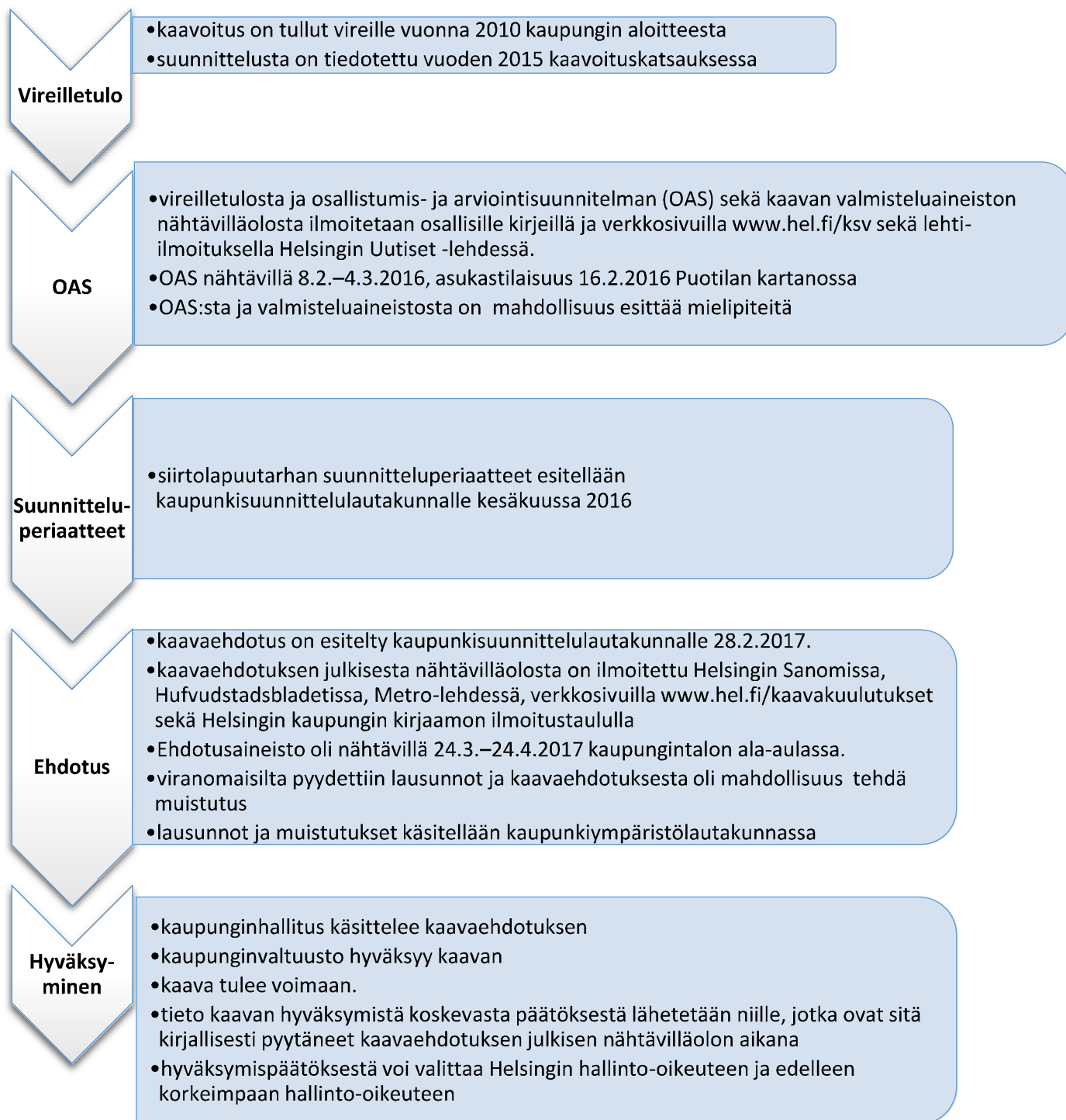
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

LIITE

Asukastilaisuuden 16.12.2016 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan alustavat periaatteet nähtävilläolo 8.2.–4.3.2016

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusvirasto piti uudenlaisen siirtolapuutarhan perustamista Linnavuorenpuistoon hyvänä ideana. Rakennusviraston kannanotto kohdistui lisäksi alueen rakentamisen kustannuksiin ja niiden jakautumiseen eri osapuolten kesken. Kaupunginhallitus linjasi vuonna 2009, että kokonaan uudet siirtolapuutarhat palstoineen on toteutettava yksityisellä rahoituksella. Rakennusvirasto ja ympäristökeskus toivat kannanotossaan ilmi, että muutosalueella on kohteita, joiden maaperä on pilaantunut aiemman toiminnan seurauksena. Ympäristökeskuksen tiedossa on, että Vartioharjun teollisuusalueen eteläpuolelle on haudattu tynnyreitä, jotka löydettiin 1990-luvun alkupuolella. Tynnyreiden sisällöstä ei ole tarkempaa tietoa. Rakennusvirasto, kuten myös ympäristökeskus edellyttivät, että palstojen viljelytoiminta ei saa heikentää Mellunkylänpuron laatua. Muutosalueella sijaitsee Linnavuorenpuiston kukkaniitty, joka on luokiteltu hyvin arvokkaaksi kasvikohteeksi (arvoluokka I). Kaupunginmuseo katsoi, että siirtolapuutarha on mahdollista rakentaa ympäristöön ottamalla huomioon 1. maailmansodan aikainen puolustusasema jättämällä sen ympärille riittävästi avointa tilaa. Helsingin seudun liikenne katsoi, että joukkoliikenteen kannalta alue sijaitsee melko hyvällä paikalla. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY ilmoitti, että alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon siten, että jatkosuunnittelussa tullaan maaperän pilaantuneisuuden laajuus ja sen aikaansaamat kustannusvaikutukset selvittämään sekä laaditaan siirtolapuutarhan hulevesiselvitys. 1. maailmasodan aikainen puolustusasemien linja on siirtolapuutarha-alueen ulkopuolella virkis-

tysalueella ja sen ympärillä on avointa tilaa kaupunginmuseon kannanoton mukaisesti. Linnavuorenpuiston kukkaniitty, joka on arvokas kasvikohde (arvoluokka I), on virkistysalueella, ja se otetaan huomioon asemakaavan muutoksen yhteydessä. Alueella sijaitsevat vesihuoltolinjat on otettu suunnittelussa huomioon.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 6 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat siirtolapuutarhan sijaintiin ja sen avoimuuteen, kulttuuriympäristöön, pysäköintiin, suojavyöhykkeisiin, vieraslajien leviämiseen, Linnavuorenpuiston ketoon, vähenevän yhteisen virkistysalueen määrään, siirtolapuutarhan sopimiseen kaupunkikuvaan ja alueen käyttöön asuntoalueena.

Lisäksi yhdessä mielipiteessä tuotiin esiin siirtolapuutarhan vaikutuksia hankkeen lähimpänä sijaitsevan rakennuksen asukkaille. Näitä vaikutuksia olivat yksityisyyden väheneminen, näköalojen heikkeneminen, äänien lisääntyminen, haju- ja maisemahaitat, jyrksijöiden lisääntyminen, paloturvallisuuden heikkeneminen, rauhan menetys ja kulttuuri- maiseman tuhoutuminen. Edelliset siirtolapuutarhan aiheuttamat vaikutukset esiintyisivät tilanteessa, jossa siirtolapuutarha rajautuisi Linnavuorentie 15 erillispientalojen korttelialueeseen. Mielipiteessä pyydettiin, että siirtolapuutarha-alue sijoitettaisiin alkamaan 1. maailmansodan linnoituslaitteiden itäpuolelta.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Pysäköinti

Mielipiteissä toivottiin, että siirtolapuutarha-alueen pysäköintialueesta tehtäisiin riittävän suuri, se sijaitseisi alueen keskellä ja liikenne ohjautuisi nykyisen teollisuusalueen kautta. Lisäksi toivotaan selkeää opastusta alueelle. Linnavuorentien pään pysäköintialueen sijaintia pidettiin huonona.

Vastine

Siirtolapuutarhaan ajo on Linnavuorenkujaa pitkin teollisuusalueen kautta. Pysäköinti on Linnavuorenkujan päässä siirtolapuutarha-alueen keskellä, jonne on selkeä ajoyhteys. Autojen pysäköintipaikkoja on noin 50 kpl ja pyörien noin 60 kpl. Linnavuorentien pysäköintialue, joka on voimassa olevassa kaavassa, jää kaavan mukaiseen paikkaan. Linnavuorentien pään pysäköintialuetta ei ole toteutettu.

Siirtolapuutarhan sijainti

Mielipiteissä suhtauduttiin pääsääntöisesti myönteisesti siirtolapuutarhan tuloon naapurustoon. Siirtolapuutarhan katsottiin sopivan Linnavuorenpuistoon. Tärkeänä pidettiin reilun välin jättämistä asuinrakennuksien ja siirtolapuutarhan väliin siten, että siirtolapuutarha sijoittuisi avoimelle rinteelle 1. maailmansodan linnoitusketjun itäpuolelle. Yleisen puistoalueen jättäminen Linnavuorentie 15 ja 17 tonttien rajaa vasten on hyvä siksi, että Borgsin tilan kulttuuriympäristö säilyy paremmin ennallaan, yleiset ulkoilureitit kulkevat alueen läpi myös itä-länsisuunnassa sekä alueen asukkaiden ja siirtolapuutarhan asukkaiden toisille aiheuttamat häiriöt pysyvät vähäisenä. Helsingin luonnonsuojeluyhdistyksen mielipiteenä oli, että siirtolapuutarha-alue tulee rajata vain nykyisille avoimille ja puoliavoimille alueille. Kaava-alueen metsäinen eteläosa tulee jättää siirtolapuutarhakaavailujen ulkopuolelle ja kaavoittaa se joko lähivirkistysalueeksi tai VL luo-kohteeksi.

Vastine

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että siirtolapuutarha-alue on sijoitettu 1. maailmansodan aikaisten linnoituslaitteiden itäpuolelle. Siirtolapuutarhan sijainti mahdollistaa riittävän väljyyden suojeltavien linnoituslaitteiden ympärille. Riittävän tilan jättäminen suunnitellun siirtolapuutarhan ja asuntojen väliin on myös viereisten asuntoalueiden (Asunto Oy Helsingin Linnavuori ja Asunto Oy Helsingin Linnavuorentie 17) mielipiteiden mukaista. Asuntojen ja linnoituslaitteiden välinen alue on suunnitelmassa virkistysaluetta, joka avautuu Borgsin päärakennuksen kohdalla näkymäsektorina laaksoon. Siirtolapuutarha-alue on sijoitettu siten, että olemassa olevan polun mukainen kulku laakson ja rinteiden välillä on mahdollista palsta-alueiden toteuduttuakin. Siirtolapuutarha on suunniteltu sijoitettavaksi avoimille ja puoliavoimille alueille. Mellunkylänpuroa reunustava metsä ja laakson painanteen metsäalueet jäävät siirtolapuutarha-alueen ulkopuolelle.

Kaupunkikuva ja maisema-arvojen säilyminen

Mielipiteessä ilmaistiin huoli siitä, sopiiko siirtolapuutarha kaupunkikuvallisesti vastapäätä täyteen rakennettua Tankovainiota.

Vastine

Siirtolapuutarha-alue on sijoitettu teollisuusalueen, Borgsin tilan ja asuntoalueen reunustamalle laajalle avoimelle virkistysalueelle. Tavoitteena on aikaansaada uusi virkistysalueelle paremmin soveltuva puutarhamainen reuna teollisuusaluetta vasten. Puutarhapaistojen sijoittelussa on otettu huomioon tavoitteet avoimena säilytettävistä alueista ja tärkeistä näkymäsektoreista. Tankovainioon rakennettava uusi asuntoalue sijaitsee metsäisellä rinteellä. Rakentamattomaksi alueeksi jäävät

purolaakson metsikkö ja sitä reunustava avoin niitty. Nämä muodostavat rakennettujen rinteiden kanssa luontevan ja yhteensopivan kokonaisuuden.

Ristiriita uusien asuntoalueiden sekä yhteisen virkistysalueen vähentämisen ja rakennettavan siirtolapuutarhan välillä

Mielipiteessä vastustettiin 70–80 puutarhapalstan rakentamista Linnavuorenpuiston alueelle. Jos jotain on rakennettava, pitää rakentaa asuntoja, jotta voidaan säästää esimerkiksi Mustavuoren kallio- ja metsäalue kokonaisuutena. Vuoden 2014 Tankovainion asemakaavan muutoksessa ehdotettiin rakentamattomien pientalokortteleiden muuttamista kerrostaloasumiseen, jonka perusteluina olivat mm. maankäytön tehostuminen. Kerrostalorakentamisella talousyhtälö kaupungin kannalta paranee ja samalla voidaan vastata kasvavaan asuntokysyntään. Edellisten perusteiden ei kaupungin pitäisi rakentaa siirtolapuutarhaa, vaan asuntoja. Uusia asuntoja on suunnitteilla runsaasti ja kasvava väestö tarvitsee riittävät yhteiset virkistysalueet, ja uudet siirtolapuutarhat heikentävät kummankin tavoitteen saavuttamista.

Vastine

Alue, mihin siirtolapuutarhaa suunnitellaan, on Helsingin uudessa yleiskaavassa virkistysaluetta. Alueen asuntorakentaminen ei näin ollen ole tälle alueelle mahdollista. Vain pieni osa yhteisistä virkistysalueista on rajoitetun käytön alueita tai alueita jotka palvelevat vain osaa asukkaista. Siirtolapuutarhat ovat hyvin tavoiteltuja ja toivottuja. Siirtolapuutarhan suunnitteluperiaatteena on toteuttaa alue avoimena ja helposti lähestyttävänä yhteisenä virkistysalueena.

Kasvillisuus ja vieraslajit

Mielipiteessä tuotiin ilmi Linnavuorenpuiston keto, joka on yksi Helsingin arvokedoista ja, että se tulisi kaavassa osoittaa suojelevilla merkinnöillä. Kaava-alueen metsäisessä eteläosassa, osassa Linnavuorentien itäpuolisia reunametsiä, saattaa olla tehdyistä harvennuksista huolimatta sen verran luontoarvoja, että niiden huomiointi suojelevilla kaavamerkinnöillä (esim. luo-merkintä) olisi perusteltua. Riittävä suojavyöhyke siirtolapuutarhan ja Varjakanpuiston välissä auttaa aikanaan myös suojelun asiallisessa toteuttamisessa sekä suojaa arvokkaimpia luontoalueita vieraslajien leviämiseltä. Siirtolapuutarhan asemakaavamääräyksillä sekä muilla kaupungin käytössä olevilla toimilla tulee varmistaa se, että tulevan siirtolapuutarhan alueella ei kasvateta sellaisia vieraslajeja, jotka todetusti aiheuttavat haittaa levitessään ympäristöihin (purot, lehdot, ranta-alueet).

Vastine

Linnavuorenpuiston keto on huomioitu suunnitelmassa ja tavoitteena on tuoda sen arvo esiin myös asemakaavamuutoksessa erillisen kaavamerkinnän avulla. Riittävät suojavyöhykkeet puutarhapalstojen ja puron sekä Varjakanpuiston välissä estävät vieraslajien leviämistä.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 21.2.2016

Asukastilaisuudessa oli paikalla noin 20 henkilöä. Moni osallistujista kertoi olevansa kiinnostunut mahdollisesta siirtolapuutarhamökistä ja pitävänsä hyvänä asiana, että sellaisia suunnitellaan alueelle. Suurin osa kysymyksistä liittyi siirtolapuutarhan toteutukseen (millaisia mökkejä, kuinka isoja palstoja, tuleeko vesi ja sähkö jne.) ja alueen hallintaan sekä mahdollisuuksiin saada oma palsta.

Suunnitelman sisältöön liittyen virisi keskustelu siitä tulisiko siirtolapuutarhan olla aidattu vai ei ja mitä se aikaansaisi mahdolliselle mökkeihin kohdistuvalle ilkivallalle. Mellunkylän puron tulevaisuudesta ja kunnosta oltiin huolissaan, eikä siirtolapuutarhalla ja siihen liittyvillä rakennustöillä saa heikentää puron veden laatua. Esitetyistä kahdesta vaihtoehdosta parempana pidettiin sitä, jossa suunnitellun siirtolapuutarhan länsireunan ja pientaloalueen väliin jäi virkistysaluetta ja yhteistä tilaa. Alueen pysäköintiratkaisua ei pidetty ongelmallisena.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.3.–24.4.2017

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat Linnavuorenpuiston virkistysalueen toteutussuunnitteluun, kuten pulkkamäen käyttömahdollisuuksiin, latu-verkoston katkeamattomuuteen, näkymien suunnitteluun, penkkien ja pysähtymispaikkojen suunnitteluun ja puron veden lähestyttävyyden parantamiseen. Toisessa muistutuksessa vaadittiin kaavamuutoksessa siirtolapuutarha-alueelle sijoitetun huoltorakennuksen avaamista yleiseen puistoon. Yhteistila tulisi olla avoin kahvila asukkaille, ei pelkästään siirtolapuutarhamökin omistajien yhteistilaksi.

Vastineet aihepiireittäin

Pulkkamäen käyttömahdollisuus

Kaavaehdotuksen virkistysalueella on noin neljä metriä korkea niittykumpare, joka sijaitsee lähellä siirtolapuutarhaa ja Varjakantaival – nimistä puistokäytävää. Vapaata laskutilaa kumpareen laelta länteen jää kaavan toteutumisen jälkeen noin 35 metriä. Varjakantaival on tärkeä Mustapuronpuiston ja Vartiokylänlahden välinen virkistysyhteys, jonka

merkitys korostuu, kun Itäväylän alikulku toteutetaan. Kumpareelta voi laskea myös etelään, jonne on mahdollisuus alueen puistosuunnittelun yhteydessä järjestää riittävän pitkä ja turvallinen laskutila.

Latuverkoston katkeaminen

Helsingin kaupungin ulkoliikuntakartassa lähin aluetta sivuava kaupungin ylläpitämä latu on Mustavuori – Vuosaarensilta välillä, noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueen eteläpuolella. Lumisina talvina lähialueen asukkaat täydentävät latuverkostoa omatoimisesti. Asemakaavan toteuttaminen ei estä latuverkoston omatoimista laajentamista. Itäväylän alikulun toteuttaminen mahdollistaisi luontevan ja tärkeän virkistysyhteyden Mustapuronpuiston ja Mustavuoren välille.

Siirtolapuutarhan yhteistilan avaaminen yleiseen puistoon

Asemakaavaehdotuksessa siirtolapuutarha-aluetta palvelevan yhteistilan / huoltorakennuksen rakennusala on sijoitettu siirtolapuutarha-alueen ja virkistysalueen saumakohtaan, noin 7 metrin etäisyydelle kaavan mukaisesta Varjakantaival puistokäytävästä. Huoltorakennuksen toteuttaa ja sitä hallitsee aluetta vuokraava yhdistys tai yhtiö. Asemakaavassa ei määritellä tai määrätä siirtolapuutarha-alueella sijaitsevan rakennuksen käyttäjien laajuutta. Asemakaavassa rakennuksen laajempi käyttö mahdollistetaan, kun huoltorakennus on sijoitettu yleisen virkistysalueen lähelle, puistokäytävän yhteyteen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ensimmäisen maailmansodan aikaisen puolustusaseman tukikohdan, joka on suojeltu kaavassa sm-merkinnällä, sijaintiin, kulttuurimaiseman säilymiseen, siirtolapuutarhan mahdollisuuteen toimia julkisena virkistysalueena ja sen vaikutuksesta alueesta perittävään vuokraan, kaupungin mahdollisuuden alueen vuokraajana seurata ja tarvittaessa puuttua siirtolapuutarhamökkien jälleen myyntiin, alimpaan suositeltavaan rakennuskorkeuteen, siirtolapuutarha-alueen ja sen mökkien meluohjearvojen toteuttamiseen ja alueella sijaitsevan maakaasuputken suojaetäisyyksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - ympäristökeskus
 - pelastuslautakunta
 - kiinteistövirasto
 - yleisten töiden lautakunta
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä (HSY)
 - Museovirasto
-

- kaupunginmuseo
- Gasum Oy

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Pelastuslautakunta, kiinteistövirasto ja ympäristökeskus.

Vastineet lausuntoihin

Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän lausunnossa esitettiin, että asemakaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutosehdotus edellyttää avo-oja putkitusta noin 50 metrin matkalta Linnanherrankujan päästä suunnitellun pysäköintialueen kohdalle. Putkituksen linjaus tulee tarkistaa jatkosuunnittelun yhteydessä.

Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja Helsingin kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella asiaa hoitaa Helsingin kaupunginmuseo.

Kaupunginmuseo lausui asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Mökkien rakentaminen muuttaa avointa maisemaa merkittäväällä tavalla. Asemakaava-alueen eteläosan länsipuolella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) suojaama ensimmäisen maailmansodan aikainen puolustusasema tukikohta V:9 (Vartioharju), jonka Museoviraston muinaisjäännösrekisteri numero on 1000011292. Sen rakennusajankohta on 1915–1918. Kohde sijaitsee nykyisin tiheästä puustosta raivatus tasaisen alueen itäreunalla. Asemista maasto alkaa laskeutua jyrkemmin aseman torjuntasuuntaan itään päin. Kohteessa on pohjois-eteläsuunnassa yhdeksän betonista konekivääri- tai tähystysasemaa. Niiden välillä on ollut yhdyshauta, joka on täytetty. Katetut rakenteet on räjäytetty.

Voimassa olevassa vuoden 2012 asemakaavassa nro 12008 puolustusasema on suojeltu sm-merkinnällä varustetulla kapealla vyöhykkeellä, joka käsittää maastossa näkyvät tuliasemat, niiden välissä olevat peitetyt yhdyshaudat ja niiden ympärille varatun suoja-vyöhykkeen.

Asemakaavamuutostyön aikana kaupunkisuunnitteluvirasto, kaupunginmuseo ja Museovirasto ovat tehneet tiivistä yhteistyötä puolustusaseman ja siirtolapuutarhan alueiden yhteensovittamiseksi. Siirtolapuutarha-alue tulee asemakaavamuutoksessa aivan kiinni sm-alueeseen ja sm alue pienenee sen vuoksi eteläpuoliskossaan itäpuolelta. Puolustusaseman länsipuolelle jää leveä lähivirkistys-alue, jonka läpi varataan jalankululle alue. Sm-alueen rajaa siirretään hiukan lännemmäksi vastaamaan paremmin todellista tilannetta. Kaikki tulipesäkkeet ja taisteluhaudat jäävät sm-alueelle ja

niiden välillä säilyy näköyhteys. Puolustusasema menettää kuitenkin näkymät torjuntasuuntaansa ja täten sen kokonaismerkitys heikkenee. Asemakaavan sm-rajaus ja kaavamääräys ovat neuvottelujen mukainen.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Uutta siirtolapuutarha-aluetta suunnitellaan Mellunkylään Linnavuorenpuiston länsireunan avoimelle rinteelle. Paikka rajoittuu teollisuusalueen reunaan. Puutarhapalstojen määrä on todellisuudessa 70–85 kpl koon ollessa 200 m². Palstalle saa rakentaa pienen siirtolapuutarhamökin.

Paikka soveltuu hyvin modernille siirtolapuutarhalle. On hyvä, että kaavamuutoksessa on huomioitu ja merkitty säilytettäväksi alueen ominaispiirteet, kulttuurimaisema ja avoimet näkymät. Alueen arvokas kasvillisuuskohte eli Linnavuorenpuiston kukkaniitty on suojeltu ja I maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet säilyvät.

Tutkimuksen mukaan alueen maaperä ei ole pilaantunutta. Niissä havaittiin vähäinen määrä pienikokoisia jätejakeita (lasi, tiili, posliini), joiden ei arvioida aiheuttavan vaaraa ympäristölle, mutta pintamaata käsiteltäessä tulee huomioida lasinsirujen vaarallisuus. Hankkeeseen ryhtyvä on kuitenkin varauduttava massojen vaihtoon ja näin ollen arvioituja suurempia perustamiskustannuksia.

Kaavamuutos, kuten myös voimassa oleva kaava, mahdollistavat pohjois-eteläsuuntaisen pääulkoilureitin toteuttamisen. Tämän reititiosuuden ja Itäväylän alikulun rakentamisen jälkeen Vartiokylän ja Mellunmäen virkistysalueet muodostavat yhtenäisen ja toimivan kokonaisuuden Kontulasta Vartiokylänlahdelle ja Mustavuoreen. Asemakaavassa pääreitti nimeltään Varjakantaival on linjattu siten, että niitty säilyy mahdollisimman yhtenäisenä ja samalla kanaloiden kulun niityn länsireunaan.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia kevyen liikenteen toteuttamisesta noin 70 000 euroa. Siirtolapuutarhan toteuttamishankkeeseen kuuluvia kustannuksia tulee hulevesijärjestelmän muutoksesta noin 30 000 euroa. Siirtolapuutarhan toteuttamisen kustannukset eivät muilta osin sisälly kustannusarvioon, sillä kaupunginhallitus linjasi vuonna 2009, että kokonaan uudet siirtolapuutarhat toteutetaan yksityisellä rahoituksella.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on aiemmin tutkittu kehotuksesta, mahdollisuuksia sijoittaa siirtolapuutarha Mellunkylään mm. Mellunmäen pohjoisosan peltoalueelle Itäväylän tuntumaan, Uussilanpuistoon ja Mustapuronpuistoon. Tutkitut kohteet eivät olleet siirtolapuutarhatoiminnalle soveltuvia, sillä ne olivat jo palstaviljelykäytössä, sijaitisivat melualueella tai olivat yleiskaavassa 2050 osoitettu täydennysrakentamiseen.

Kaupunki omistaa siirtolapuutarhaksi suunnitellun alueen maapohjan. Kaupunginhallitus on linjannut vuonna 2009, että kokonaan uudet siirtolapuutarhat toteutetaan yksityisellä rahoituksella.

Uudet siirtolapuutarhapalstat jaetaan arpomalla. Näin on toimittu Marjaniemessä, jossa 16 uuden siirtolapuutarhapalstan arvontaan osallistui yli 2000 hakijaa. Toimintamallina on ollut, että rakennusvirasto vuokraa siirtolapuutarhan perustettavalle yhdistykselle, joka vuokraa ne edelleen mökkiläisille. Siirtolapuutarhayhdistys toimii linkkinä rakennusviraston ja palstanvuokraajien välillä. Siirtolapuutarhan avoimuus ja sen käytettävyys julkisena virkistysalueena vaikuttaa alueesta perittävään vuokraan. Kaupungilla on alueen vuokraajana mahdollisuus seurata ja tarvittaessa puuttua mökkien jälleen myynnin hintatasoon.

Vastine

Kaavaehdotuksessa puutarhapalstoja on 87 ja ne ovat noin 200 m²:n kokoisia. Kaikkien siirtolapuutarhapalstojen toteutus on mahdollista. Siirtolapuutarhapalstojen perustamiskustannuksia ei ole kaavassa arvioitu, mutta alue soveltuu sijainniltaan, maisemaltaan ja maaperältään puutarhatoimintaan.

Kaupunginhallitus kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa tekemään ehdotuksen kaupunginhallitukselle siitä mille kahdelle Helsingissä sijaitsevalle alueelle voitaisiin sijoittaa uudet siirtolapuutarhat. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.3.2010 ehdottaa kaupunginhallitukselle, että uudet siirtolapuutarhat perustetaan Mellunmäkeen ja Siltamäkeen. Helsinkiin on laadittu kaksi uutta siirtolapuutarhan asemakaavaa. Suutarilan siirtolapuutarha (osa Suutarilan rantapuiston asemakaavaa), on lainvoimainen ja toinen, nyt käsittelyssä oleva Linnavuorenpuiston asemakaavan muutosehdotus mahdollistaisi Vartioharjun siirtolapuutarhan toteuttamisen. Uusi, kaupunginhallituksen linjauksen mukainen toimintatapa, jossa uudet siirtolapuutarhat toteutetaan yksityisellä rahoituksella, ei ole käynnistynyt. Syynä ei ole palstojen kysynnän puute. Marjaniemen siirtolapuutarhan 16 uudelle palstalle oli yli 2000 hakijaa, kuten lausunnossa todetaan. Kova kysyntä on nostanut siirtolapuutarhapalstoilla sijaitsevien mökkien hintoja Helsingissä kohtuuttomasti, minkä seurauksena siirtolapuutarhaharras-

tus on useiden kaupunkilaisten toiveissa, mutta mökin hankintakustannuksien johdosta se on saavuttamattomissa. Mökki, palstan vuokra-oikeuden kanssa, on mahdollista myydä huomattavalla voitolla eteenpäin. Kaupunki voi maan omistajana ja vuokraajana luoda toimintamallin, joka on kaupungin ja kaupunkilaisten edun mukainen. Kaupungin tulee valvoa puutarhapalstojen arvontaa ja sillä on maan omistajana mahdollisuus myös puuttua vuokraamalla tapahtuvien mökkien myyntihintoihin, kuten lausunnossa todettiin. Asemakaavan mukainen palstojen ryhmittely mahdollistaa siirtolapuutarhatoiminnan ja virkistysalueen lomittumisen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (ELY-keskus) totesi lausunnossaan, että hulevesiä koskeva määräys vettä läpäisevän pinnan vähimmäismäärästä on oikeanlainen. Rakennuksien katoilta kertyviä sadevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tai imeyttää tonteilla. Sadevesiä on suositeltava kerätä esim. istutusten kastelua varten. Tonteilta poisjohdettavat hulevedet tulee johtaa niin, etteivät ne aiheuta haittaa alapuolisille tonteille.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Vahinkoa aiheuttavia rakenteita ovat mm. käymälät sekä energia- ja vesihuollon rakenteet.

Helsingin kaupungin ilmatieteen laitoksen tekemän aaltoiluselviytyksen mukaan turvallinen rakentamiskorkeus Vartiokylänlahden pohjukassa on $N2000 + 3,44$ metriä. Kyseinen korkotaso vastaa vuonna 2100 tapahtuvaa merenpinnan noususta johtuvaa tulvaa, jonka todennäköisyys on 1/250 (0,4 %). Korkeustasossa on huomioitu ilmastonmuutoksen vaikutus ja siinä on mukana aaltoilusta ja tuulen aiheuttamasta veden pakkautumisesta muodostuva lisävara.

Suunnitellun Vartioharjun siirtolapuutarhan alue on suojassa suoralta meren aallokolta. Siirtolamökkien käyttöäksi voidaan arvioida n. 50 vuotta, mikä on lyhempi kuin ympärivuotisten asuinrakennusten. Näin ollen rakentamista voidaan pitää tulvaturvallisena hieman em. korkeustasoa alemmalla tasolla. Alin suositeltava rakentamiskorkeus Vartioharjun siirtolapuutarhan alueelle on $N2000 + 3,0$ metriä.

Kaava-alueen eteläisellä osalla maanpinta laskee osin alle $N2000 + 3,0$ metrin korkeustason. Tämän alueen osalta kaavan mukainen uudisrakentaminen edellyttää maanpinnan nostamista tai rakennusten korottamista muilla tavoin. Maantäyttöjen kohdalla tulee varmistua pohjamaan riittävästä kantavuudesta ja stabiliteetista.

RP-alueella on saavutettava VNp:n 993/1992 mukaiset melun ohjearvot ulkona, päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB. Lisäksi on varmistettava, että sisätilojen VNp:n 993/1992 mukaiset melunohjearvot kevytrakenteisissa siirtolapuutarhamökeissä toteutuvat.

Vastine

Pohjakartan mukaisesti kolmen puutarhapalstan rakennusala on +2 korkeustason alapuolella. Samassa rivissä, edellisen kolmen lisäksi, on 10 palstaa. Maastossa on notkelma näiden kolmen palstan kodalla. Palstarivin etelä- ja pohjoisosan rakennusalat ovat lähellä +3 metrin korkeustasoa. Palstarivin länsisivu rajautuu suunniteltuun huoltokäytävään, jonka korkeustaso on lähellä +3 metriä. Maastoa tullaan tasoittamaan palstarivin länsiosassa huoltokäytävän tasolle. Kaikkien 10 palstan mökin ja varaston rakennusala on kaavassa muutettu siten, että se on alueelle laaditun viitesuunnitelman vaihtoehto 3 mukainen. Viitesuunnitelmassa mökki ja varasto/käymälä sijaitsevat molemmat palstan lyhyellä sivulla huoltokäytävän reunassa. Rakennusalan muutos, maltillisen maantäytön kanssa varmentaa rakennelmien sijainnin vaaditulle korkeustasolle.

Helsingin kaupungin vuonna 2017 valmistuneen meluselvityksen mukaan RP-korttelialue sijoittuu alueelle, jossa päiväajan keskiäänitaso on välillä 45–55 dB ja yöajan keskiäänitaso välillä 40–50 dB. Melutason ohjearvot ulkona siis täyttyvät RP-alueella. Jotta siirtolapuutarhamökeissä saavutettaisiin melutason ohjearvot sisällä, kohdistuisi näihin kaavavaatimuksena korkeintaan 20 dB äänitasoero vaatimus. Voidaan siis todeta, että asemakaava mahdollistaa kaavan jälkeisen jatkosuunnittelun siten, että melutason ohjearvot ovat saavutettavissa.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaavaehdotuksen siirtolapuutarha-alueen (RP) kymmenen mökin rakennusala tarkennettiin ja kaavakarttaan lisättiin määräys jossa siirtolapuutarha-alueella (RP) rakennusten ja rakennelmien lattian alin rakentamiskorkeus on +3 metriä.

Gasum Oy antoi lausunnon, jossa todettiin, että kaavaehdotuksen alueella on Gasum Oy:n korkeapaineinen siirtoputki DN200 sekä maakaasun paineenvähennysasema, jotka on otettava huomioon maankäytön suunnittelussa. Rakennusten ja maakaasuputken suojaetäisyydet vaihtelevat 1–20 metrin välillä riippuen rakennusten käyttötarkoituksesta ja maakaasuputken rakenteesta. Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä suhteessa kaasuputkeen ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Suojaetäisyyksiä määriteltäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B. Ryhmään A kuuluvat yleiset

kokoontumiseen tarkoitettut rakennukset, kokoontumishuoneistot tai asuinhuoneistot (kerrostalo) sekä räjähteitä tai vaarallisia kemikaaleja käsittävät laitokset. Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot ja muut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee, sekä eräät erityiskohteet. Paineenvähennysaseman ja venttiiliaseman suojaetäisyysvaatimus on 50 metriä (ryhmä A) tai 25 metriä (ryhmä B). Suojaetäisyys mitataan paineenvähennysasemalla suojarakennuksesta ja venttiili- ja kaavin asemalla uloimmasta venttiilistä tai kaavinloukusta.

Gasum Oy pyytää, että maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkittäisiin kaavamääräyksiin, esim.” Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti.”

Vastine

Kaasuputki sijaitsee virkistysalueella. Kaasuputken varoalue sivuaa yhtä siirtolapuutarhapalstaa siten, että mökin rakennusala on 10 metrin etäisyydellä kaasuputkesta. Tarkentavan vastauksen kaavaehdotuksen kaasuputken suojaetäisyysvaatimusten täyttymisestä antoi 19.3.2018 maankäyttöinsinööri Mikko Kaarlampi /Gasum Oy. Hänen vastauksensa mukaan suojaetäisyysvaatimus täyttyy myös lähimpänä kaasuputkea sijaitsevan siirtolapuutarhapalstan kohdalla. Muiden palstojen rakennusalojen etäisyys kaasuputkesta on enemmän kuin 10 m. Paineenvähennysaseman ja siirtolapuutarhamökin rakennusalan lyhin etäisyys on 65 metriä, joten kaasuputken suojaetäisyysvaatimus täyttyy myös sen kohdalla.

Kaavaan ei ole tarpeellista lisätä määräystä toiminnasta joka on jo säädelty asetuksella.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaavaehdotuksen siirtolapuutarha-alueen (RP) kymmenen mökin rakennusala tarkennettiin ja kaavakarttaan lisättiin määräys jossa siirtolapuutarha-alueella (RP) rakennusten ja rakennelmien lattian alin rakentamiskorkeus on +3 metriä.

JPT

21.2.2016

Linnavuorenpuiston siirtolapuutarhan asukasilta

Aika ti 16.2.2016 klo 17–19
Paikka Puotilan kartano

paikalla asukkaita n. 20
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti / KSV
Jussi Jääskä, liikennesuunnittelija / KSV
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija / KSV

Tilaisuuden kulku

Juha-Pekka Turunen avasi tilaisuuden ja osallistujat esittäytyivät, jonka jälkeen Mervi Nicklen esitteli suunnittelun lähtökohtia ja alustavia vaihtoehtoisia hahmotelmia siirtolapuutarhasta. Paikalla oli asukasyhdistysten edustajia Puotilasta, Vuosaaresta ja Vartiokylästä sekä pääasiassa lähialueiden asukkaita. Moni osallistujista kertoi olevansa kiinnostunut mahdollisesta siirtolapuutarhapalstasta ja pitävänsä hyvänä asiana, että sellaista alueelle suunnitellaan. Suurin osa keskustelusta ja kysymyksistä liittyi siirtolapuutarhan toteutukseen (millaisia mökkejä, kuinka isoja palstoja, tuleeko vesi ja sähkö jne) ja alueen hallintaan sekä mahdollisuuksiin saada oma palsta.

Esitettyjä kommentteja ja kysymyksiä varsinaiseen suunnitelman sisältöön liittyen:

Alueen turvallisuus ja ilkivalta

- Mökkien turvallisuudesta oltiin huolissaan, sillä monilla oli kokemuksia ilkivallasta ja mökkeihin tunkeutumisesta muilla siirtolapuutarha-alueilla.
- Se, että pitäisikö alueen olla aidattu ja lukittu jakoi mielipiteitä. Toiset kokivat, että vapaa kuluminen alueella lisää sosiaalista kontrollia ja vähentää näin tihutöitä. Joidenkin näkemysten mukaan taasen mökkialue pitäisi olla aidattu ja talvisin lukittu ilkivallan estämiseksi.

Vesalan puro

- Puron tulevaisuudesta ja kunnosta oltiin huolissaan. Esitettiin, että puro pitää säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja tarvittavilta osiltaan kunnostettava niin, että se säilyy elinvoimaisena.
- Kerrottiin että purossa asuu taimenkanta, jonka olosuhteet pitää turvata ja mahdollisuuksien mukaan myös parantaa.
- Siirtolapuutarhalla ja siihen liittyvillä rakennustöillä ei saa heikentää puron veden laatua.

Vaihtoehdot

- Esitetyistä kahdesta vaihtoehdosta parempana pidettiin sitä, jossa länsireunan ja pientaloalueen väliin jäi vähän väliä. Tätä perusteltiin sillä, että mökkialueelta aiheutuisi vähemmän häiriötä omakotitalojen asukkaille, välitilaan muodostuisi luonteva kulkuyhteys ja viereisen vanhan tilan miljöö säilyisi paremmin alkuperäisenä.

Pysäköinti

- Alueen pysäköintiratkaisua ei pidetty ongelmallisena. Ainoastaan alueen eteläreunassa olevaa pientä pysäköintipaikkaa ja sen tarpeellisuutta jäätin vähän pohtimaan. Nykyisin tällä kohdalla

Postiosoite PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@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
---	---	-----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--

JPT

21.2.2016

oleva kääntöpaikka koettiin toisinaan siinä mielessä huonoksi, että sille kertyy roskaa ja ylimääräistä romua.

Muita asioita

- Itäväylän alittavaa jalankulkuyhteyttä pidettiin hyvänä ja tarpeellisena.
- Oltiin huolissaan perinneyhteyden säilymisestä ja siitä, että sieltä voisi jatkossakin laskea talvisin pulkalla mäkeä kohti suunniteltua siirtolapuutarha-aluetta.
- Muistutettiin alueella olevista sotahistoriallisista rakenteista ja niiden huomioimisesta suunnitelmassa.
- Esitettiin, että Linnansolasta voisi tieyhteyttä jatkaa Linnanpajantielle.