



22.06.2022

Ärende/10

## § 190

### Detaljplaneändring för Landboasvägen 34 och 36 i Månsas i Äggelby (nr 12748)

HEL 2019-010503 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 1 och 3 i kvarteret 28220 i 28 stadsdelen (Äggelby, Månsas) enligt ritning nr 12748, daterad 29.3.2022, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12748 kartta, päivätty 29.3.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12748 selostus, päivätty 29.3.2022, päivitetty Kylk:n 29.3.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 16.12.2021, täydennetty 29.3.2022 ja asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Helen Ab  
Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3



22.06.2022

Ärende/10

Kymp/Ekonomistöd	Bilaga 4
Den som sökt detaljplaneändring	Bilaga 5
	Förslagstext
	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller två flervåningshustomter som tillhör ett bostadsaktiebolag på Landboasvägen 34 och 36. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga tre nya flervåningshus. De befintliga byggnaderna bevaras.

Avsikten med detaljplaneändringen är att möjliggöra kompletteringsbyggande på tomterna i närheten av Jokerbanan. I detaljplanen har man i synnerhet strävat efter att anpassa de nya byggnaderna till stadsbilden och miljön.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 6 560 m<sup>2</sup>. Tomternas totala våningsyta uppgår till 15 460 m<sup>2</sup>. Tomternas exploateringsstal (e) är 0,95. Antalet invånare ökar med ca 150.

### Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området ett bostadsdominerat område med beteckningen A3, vars kvarterseffektivitet är 0,4–1,2.

Enligt den underjordiska generalplanen 2021 för Helsingfors finns det inga underjordiska reserveringar i området. Detaljplanen stämmer överens med generalplanerna.

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att främja bostadsproduktion vid goda kollektivtrafikförbindelser.

Staden äger tomterna och stadsstyrelsen har 6.6.2022 godkänt att tomterna reserveras (en ny plantomt 28220/4) för Lehto Oy, som genomför byggnadsprojektet. Avsikten är att reserveringsratagaren och staden senare undertecknar ett långfristigt arrendeavtal.

### Områdets utgångspunkter och nuläge

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



22.06.2022

Ärende/10

För området gäller en detaljplan från 1960.

Staden äger tomterna. Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan och innehållet i detaljplanen har diskuterats med sökanden.

#### Kostnader för detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen medför inga kostnader för staden, men detaljplaneändringen höjer områdets värde. Värdet av den nya byggrätt som planläggs uppgår grovt uppskattad till ca 5 miljoner euro.

Den nuvarande arrendetagaren Asunto Oy Maunulanmäki och reserveringstagaren har 8.6.2020 undertecknat ett projekt- och samarbetsavtal. Enligt avtalet betalas ersättningen för kompletteringsbyggande till arrendetagaren av reserveringstagaren i stället för av staden.

#### Växelvekan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen, liksom också bemötandena till påpekandena i dessa.

#### Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplanen har man samarbetat med olika instanser inom stadsmiljösektorn och dessutom med följande myndigheter:

- Vattenförsörjningen vid samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- kultur- och fritidssektorn, stadsmuseet

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gällde bl.a. minskningen av Månsasparken och synligheten av de nya byggnaderna i stadsbilden.

Påpekandena i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet så att projektet minskades och byggnadernas maximivåningstal ändrades från sex till fem. De nya byggnaderna placeras så att Månsasparken förblir så stor som möjligt. Detaljplanen kräver att byggandet ansluter sig till allmänna områden snyggt och med högklassiga material. Dessutom har det skrivits in att tomtdelen mot Månsasparken ska planteras.

#### Åsikter



22.06.2022

Ärende/10

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gällde bl.a. minskningen av Månsasparken, den massiva parkeringslösningen i två våningar samt flervåningshusens våningstal och placering. Dessutom föreslogs alternativa sätt att ordna parkeringen.

Åsikterna har beaktats i planläggningen så att projektet har minskats och byggnadernas maximivåningstal har ändrats från sex till fem. Även det område av parken som enligt planen fogas till tomten är mindre än tidigare

Det kom in fem åsikter. En åsiktsskrivelse var undertecknad av sammanlagt 15 personer.

#### Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 16.12.2021–27.1.2022, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det gjordes 4 anmärkningar mot detaljplaneförslaget.

Påpekandena i anmärkningarna gällde bl.a. bostädernas besittningsform, placeringen och skuggningen av de nya byggnaderna, trafiken, fåglarnas säkerhet och materialets svåröverskådlighet.

HRM och stadsmuseet gav utlåtanden om detaljplaneförslaget. Påpekandena i museets utlåtande gällde bl.a. projektets anpassning till miljön.

Dessutom meddelade Helen Elnät Ab att det inte har någonting att yttra.

#### Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges sammanfattningar av anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget samt bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att planen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).



22.06.2022

Ärende/10

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter.

### Närmare motivering

Detaljplanens konsekvenser och den närmare motiveringen till planen framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

### Föredragande

Stadsstyrelsen

### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12748 kartta, päivätty 29.3.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12748 selostus, päivätty 29.3.2022, päivitetty Kylk:n 29.3.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 16.12.2021, täydennetty 29.3.2022 ja asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset

### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Kaavamuutoshakemus 23.9.2019
- 5 Kaavamuutoshakemus 23.9.2019, liite, Maunula, hankesuunnitelma-luonnos

### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

### Utdrag

#### Utdrag

Helen Ab  
Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

#### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1



22.06.2022

Ärende/10

	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
	Bilaga 5
Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext
Den som sökt detaljplaneläggning	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## För kännedom

Stadsmiljönämnden  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion  
Stadsmuseet  
Detaljplaneläggning

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.06.2022 § 447

HEL 2019-010503 T 10 03 03

### Påttös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin 28220 tonttien 1 ja 3 asemakaavan muutoksen 29.3.2022 päivätyn piirustuksen nro 12748 mukaisena ja asemakaavase-lostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 29.03.2022 § 195

HEL 2019-010503 T 10 03 03

Hankennumero 0741\_30

### Esitys



22.06.2022

Ärende/10

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 29.3.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12748 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin 28220 tontteja 1 ja 3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o As Oy Maunulanmäki: 10 000 euroa

Käsittely

29.03.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Sari Ollila. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sari Ollila, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ollila(a)hel.fi  
Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548  
heikki.salko(a)hel.fi  
Anu Kiiskinen, tiimipäällikkö, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 27.1.2022

HEL 2019-010503 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Lampuotilantie 34 ja 36 16.12.2021 päivätystä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulunkylässä, Lampuotilantien eteläpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluvat Lampuotilantie 34 ja 36 tontit sekä pieni kaistale niiden eteläpuolella sijaitsevaa Maunulanpuistoa. Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu uusien asuinkerrostalojen sijoittaminen suunnittelualueelle. Osa puistosta muuttuisi tontiksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) suunnittelualue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3 (tehokkuus  $e=0,4-1,2$ ), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Puiston osalla on voimassa Maunulan ensimmäinen, 27.3.1958 vahvistunut asemakaava ja tonteilla sijaitsevien kolmen asuinkerrostalon suunnitelmat on jo vuonna 1958 laatinut arkkitehti Pentti Petäjä (1919-2000). Kerrostalotonttien voimassa olevaa asemakaavaa on muutettu tämän jälkeen, mutta 21.10.1960 vahvistunut asemakaavan muutos on periaatteiltaan ensimmäisen asemakaavan mukainen. Tasakattoisten, nelikerroksisten talojen julkisivumateriaaliksi on alkuperäisissä piirustuksissa merkitty valkoinen asbestisementtilevy, ulokkeiksi toteutetuissa parvekkeissa betolevy. Aikakauden ihanteiden mukaisesti julkisivut ovat jäsentelyltään horisontaaliset ja julkisivuissa vuorottelevat ikkunauhat umpinaisten nauhamaisten vyöhykkeiden kanssa. Julkisivut on sittemmin lisälämmöneristetty ja parvekkeet suurennettu. Maunulanpuisto on laajuudeltaan kuitenkin pitkälti säilynyt ensimmäisen asemakaavan mukaisena, joskin puiston länsiosaan 1970-luvun alkupuolella Puu-Maunulan talojen paikalle rakennetut asuinkerrostalot ovat muuttaneet puiston reunaman rakennetummaksi. Myös puiston jäsentely on vuosikymmenten kuluessa muuttunut, esimerkiksi vesiaiheen paikka on hieman siirtynyt. Puiston vähemmän muokattu pohjoisosa, johon Lampuotilantie 34 ja 36 tontit rajautuvat, on edelleen säilyttänyt puustoisien luonteensa, vaikkakin jossain määrin harventuneena.





Asemakaavan muutoksen ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Olevien kerrostalojen lisäksi suunnittelualueelle muodostettavalle uudelle tontille on osoitettu kolme uutta rakennusala. Niistä kaksi on sijoitettu olevien lamellitalojen eteläpuolelle siten, että hieman porrastetut rakennusalat sijoittuvat olevien talojen välisten pihojen, ei päätyjen, kohdalle. Yksi rakennusala on sijoitettu tontin luoteiskulmaan, Maunulantien ja Lampuotilantien kulmaukseen. Muodostettavaan uuteen tonttiin on esitetty liitettäväksi pieni kaistale puistoa tontin kaakkoisreunassa. Olevien talojen osalla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on talojen pohjoispäädyssä viisi, muutoin neljä. Uusilla rakennusaloilla suurin sallittu kerrosluku on viisi. Rakentamiseen ja kaupunkikuvaan liittyen on esitetty seuraavia määräyksiä: ”Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tontilla 4 rakennuksen tulee muodostua kahdesta osasta, joita erottaa lasinen yhdysosa sisäänkäynteineen. Tontilla 4 puiston puolella saa maantasokerrokseen rakentaa vain asuntoja. Puiston puolella parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle ja niiden tulee muodostaa yhtenäinen julkisivupinta. Yksittäisiä parvekkeita tai parvekelinjoja ei saa kannattaa maasta. Uusissa rakennuksissa ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.”

Nykyisessä tilanteessa suunnittelualue on ilmeeltään hyvin vihreä. Asemakaavan muutoksen ehdotuksessa korttelialuetta kiertää puin ja pensain istutettava alueen osa, jonka leveys vaihtelee siten, että vyöhyke on leveimmillään uusien rakennusalojen kohdalla ja niiden välissä. Tämän lisäksi on pihoja ja ulkoalueita koskien esitetty: ”Rakentamatta jäävätä tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää. Tonttien piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi. Tontin korkeuserojen käsittely ja liittyminen katu- ja puistoalueisiin on tehtävä huolitellusti ja laadukkain materiaalein. Tontti tulee rajata katu-alueita vasten pensasaidalla. Tukimuurit ja muurit on rakennettava luonnonkivipintaisina tai paikallavalettuina betonimuureina. Pysäköinti-alueet tulee jakaa osiin puin ja pensain. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.” Kaupunkitilan vihreän ilmeen kannalta kaupunginmuseo pitää määräyksiä erittäin tärkeinä ja tarpeellisina.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo totesi, että suunnittelualueen arvot liittyvät erityisesti alueen toteutuneeseen, Maunulan ensimmäisen asemakaavan mukaiseen kaavalliseen ratkaisuun niin tonttien kuin puiston osalla. Maunulanpuisto on alueen keskeisiä julkisia viheralueita, joiden merkittävyys ja virkistysarvo vain kasvavat ympäröivien alueiden täydensyräntämisen myötä. Nykytilanteessa puistoalueiden pienentämi-



nen on aina valitettavaa ja se tulee minimoida. Mahdollinen täydennysrakentaminen ei siten olennaisesti saa muuttaa tonttien ja puiston pohjoisosan luonnetta, vaan alueen vehreän ilmeen tulee säilyä. Täydennysrakentaminen ei myöskään saa nousta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Pirkkolan ja siihen liittyvän Lampuotilantien omakotialueen, näkymään. Uudisrakennusten korkeuden ja mittakaavan tulee noudattaa suunnittelualan olemassa olevaa, säilyvää rakennuskantaa ja muodostaa yhdessä niiden kanssa tasapainoinen kokonaisuus.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo toteaa, että ehdotuksen mukaisten asuinkerrostalojen rakentaminen väistämättä muuttaisi suunnittelualuetta nykytilanteeseen nähden selvästi rakennetummaksi, myös Lampuotilantien omakotialueen suunnasta tarkasteltaessa. Kaupunginmuseo pitää siten erityisen tärkeänä sekä pensasaidan että puisten istutusmääräystä ja sen noudattamista, jotta kyseinen nivelkohta ja näkymä Maunulanpuiston suuntaan säilyttää vehreyttä. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta esitettyä pienempi rakennusoikeus mahdollistaisi siten puustoisten alueiden ja ympäristön vehreän luonteen säilymisen esitettyä paremmin. Muutoin kaupunginmuseo toteaa, että sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta esiin tuomat seikat ja tavoitteet on riittävällä tavalla otettu huomioon esillä olevassa Lampuotilantie 34 ja 36 asemakaavan muutoksen ehdotuksessa.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 9.12.2019

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501  
anne.salminen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 30.08.2021 § 35

HEL 2019-010503 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12748 pohjakartan kaupunginosassa 28 Oulunkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:



22.06.2022

Ärende/10

Asemakaavan numero: 12748  
Kaupunginosa: 28 Oulunkylä  
Kartoituksen työnumero: 21/2021  
Pohjakartta valmistunut: 6.7.2021  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n  
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden  
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön  
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten  
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -  
palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot  
-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi