



24.09.2024

Asia/4

§ 479

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Oulunkyläntien ympäristön tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12911) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2019-010502 T 10 03 03

Hankennumero 2241_9, 3537

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Leena Holmila, liikenneinsinööri Arttu Mäenpää ja tiimipäällikkö Inkeri Niskanen. Asiantuntijat poistuvat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, maankäyttö, puhelin: 09 310 42111
leena.holmila(a)hel.fi

Inkeri Niskanen, tiimipäällikkö, kaupunkitila ja maisema, puhelin: 09 310 42168
inkeri.niskanen(a)hel.fi

Arttu Mäenpää, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 52458
arttu.maenpaa(a)hel.fi

Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 39255
emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12911 kartta, päivätty 24.9.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12911 selostus, päivätty 24.9.2024
- 5 Havainnekuva, 24.9.2024
- 6 Viitesuunnitelmat, 24.9.2024
- 7 Kuvaliite suojelukohteista
- 8 Liikennesuunnitelma (piir. nro 7691)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Tehdyt muutokset
- 11 Vuorovaikutusraportti 22.9.2022, täydennetty 13.12.2022, 13.5.2024 ja 24.9.2024 sekä asukastilaisuuden muistio 21.11.2019



12 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 24.9.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12911 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelia 28038, korttelin 28007 tonttia 11, korttelin 28030 tonttia 3, korttelin 28036 tontteja 18 ja 22 sekä katu- ja puisto-alueita (muodostuu uusi kortteli 28410).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2019-010502>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Asunto Oy Lohkopellontie 17: 6 000 euroa
 - Weston Group Oy: 4 000 euroa
 - Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö: 10 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Oulunkylän aseman eteläpuolella sijaitsevia Oulunkyläntien ympäristön puistoalueita, asuintontteja osoitteessa Lohkopellontie 1, 3, 7, 9 ja 17 sekä liikerakennuksen tonttia osoitteessa Kirkkoherrantie 6, Asukastalo Oulunkylän Seu-



rahuoneen tonttia sekä näihin rajautuvia katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle asuntoja n. 570 uudelle asukkaalle sekä uuden peruskoulun. Kaavaratkaisu on tehty, koska kaupungin tavoitteena on lisätä asuntoja raideliikenteen solmukohtissa ja Veräjämäkeen tarvitaan uusi peruskoulu 500 lapselle.

Tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen ja koulun rakentaminen lähelle Oulunkylän keskustan kehittyviä palveluita, juna-asemaa sekä pikaraitiolinja 15 pysäkkejä. Lisäksi tavoitteena on uudistaa Oulunkyläntie puuriveineen, ajantasaistaa Oulunkylän Seurahuonetta koskevat suojelumääräykset sekä turvata alueella sijaitseva liito-oravan elinympäristö.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan kasvavan väestömäärän tarvitseman uuden peruskoulun sijoittaminen alueelle sekä uusien asuntojen sijoittaminen lähelle raideliikenteen solmukohtaa siten, että Oulunkyläntien ilme muuttuu kaupunkimaiseksi.

Uutta asuntokerrosalaa on 22 650 k-m² ja uutta julkisten palvelujen kerrosalaa 5 115 k-m² Asukasmäärän lisäys on n. 570 henkeä. Tonttitehokkuus AK-korttelialueilla on keskimäärin e=1,3.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7691), jossa on esitetty Oulunkyläntien ympäristön kaava-alueen vaatimat liikennejärjestelyt.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Oulunkyläntien varsi tiivistyy, asuntojen määrä lähellä raideliikenteen solmukohtaa kasvaa ja alueen koulupalvelut paranevat.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta edistämällä kaupungin kasvua uuden asunto- ja palvelutuotannon myötä. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta palautti Oulunkyläntien ympäristön asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluun 20.12.2022 (§ 726). Lautakunta päätti palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun seuraavilla tavoitteilla: katualue muuttuu nykytilaa ja käsittelyssä ollutta ehdotusta selkeästi kapeammaksi ja viihtyisämmäksi, tästä syntyvää lisätilaa voidaan käyttää siihen, että rakentamisen kerrosalaa lisätään maltillisesti.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on osin puustoista, osin avointa laaksoa, jonka keskellä kulkee Oulunkyläntie. Lähialueen rakennukset ovat pääosin pientaloja ja osin myös kerrostaloja. Alueella on rakennuksia eri vuosikymmeniltä, van-



himmatt ovat Oulunkylän huvilayhdyskunnan aikaisia huviloita. Oulunkyläntien itäpuolella sijaitsee historiallisesti ja alueen toiminnan kannalta tärkeä Asukastalo Oulunkylän Seurahuone. Oulunkyläntie on luokiteltu arvokkaaksi 1930-luvun kaupunkirakenteelliseksi katuakseliksi.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953–2018. Asemakaavojen mukaan Oulunkyläntien viereiset alueet ovat puistoaluetta, Lohkopellontientien varren tontit puolestaan ovat asuntokerrostalojen, rivitalojen sekä asuntolatyyppisten kerrostalojen tontteja. Kirkkoherrantien 6 tontti on liikerakennusten korttelialuetta.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan kaavamuutosalueesta. Valtio omistaa radanvarresta pienen osan tontista 28036/24. Tontti 28036/18 on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta sekä hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnlisäveroa seuraavasti (04/2024):

Kadut	4,4 milj. euroa
Kunnallistekniikka	2,9 milj. euroa
YHTEENSÄ	7,3 milj. euroa

Puistoalueille kohdistuu uudistus ja kunnostuskustannuksia. Nämä kustannukset arvioidaan puistojen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Kaava mahdollistaa uuden peruskoulun rakentamisen, joka palvelee tätä kaava-aluetta laajempaa aluetta. Alustava kustannusarvio koululle on noin 20 milj. euroa

Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 15–20 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:



- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/ kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (16.10.2019) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakentamisen mittakaavaan, johtoihin, hulevesiin, raitiotieverkon laajennusmahdollisuuteen sekä junaliikenteen mahdollisiin melu-, runkomelu- ja tärinähaittoihin.

Viranomaisten kannanotot täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (1.11.2021) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. johtoihin ja bussipysäkkien tarpeeseen lähellä koulua. Kaupunginmuseo piti tehtyjä muutoksia, kuten rakennusten madaltamista, hyvänä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että 20.12.2022 valmisteluun palautetussa kaavaehdotuksessa Oulunkyläntien varren asuintalojen koossa ja sijoittelussa pyrittiin ottamaan huomioon alueen näkymät ja väljyys. Määräyksin pyrittiin lisäksi varmistamaan, että alue voi olla vehreä jatkossakin. Asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen suojelumääräys päivitettiin. Kaavaehdotuksessa määriteltiin julkisivun kokonaisuääneneristävyys liikennemelua vastaan ja Oulunkyläntielle suunniteltiin bussipysäkit uuden koulun läheisyyteen. Johtosiirtojen ja uusien johtojen tarve tilavarauksineen ja kustannusarvioineen on selvitetty kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Kannanotot on huomioitu vastaavalla tavalla myös uudessa kaavaratkaisussa (2024). Täydennytyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (8.1.2024) ei saatu erikseen viranomaisten kannanottoja.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat samoihin asioihin kuin edellisissä OAS-vaiheissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (16.10.2019) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamiseen ja puuston vähenemiseen ja liikenteeseen, koirapuistoon, hulevesiin ja ilmastomuutoksen torjumiseen. Alueelle toivottiin maltillista rakentamista, jonka katsotaan sopivan alueen ilmeeseen. Toisaalta toivottiin hyvin tehokasta raken-



tamista raideliikenteen solmukohtaan mm. palvelujen parantamiseksi. Mielenpito on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennukset olivat 2022 valmisteluun palautetussa kaavaehdotuksessa kooltaan enintään nelikerroksisia. Lisäksi rakennusten oli oltava harjakattoisia, puurakenteisia ja puuverhottuja. Uudessa kaavaratkaisussa (2024) rakentamisen korkeus nousee kohti asemaa ollen matalimmillaan 4-kerroksista ja korkeimmillaan 8-kerroksista. Uusien rakennusten on oltava harjakattoisia ja puuverhottuja. Asuinrakentamisen hiilijalanjälkeä ohjataan kaavamääräyksellä.

Mielenpitoet täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (1.11.2021) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakentamisen määrään, puuston vähenemiseen, koulun pihalta kantautuvaan meluun, opiskelija-asuntoihin, liikenteeseen ja suunnittelun hajanaisuuteen. Lisäksi toivottiin mm. kouluun iltakäyttömahdollisuuksia, hiilineutraalia rakentamista ja uusilta rakennuksilta Seurahuoneen kaltaista tyyliä. Mielenpitoet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että 2022 valmisteluun palautetussa kaavaehdotuksessa koulun enimmäiskorkeutta madallettiin kolmeen ja koulun sijaintia muutettiin, jolloin liito-oravan alue pienenisi aiempaa vähemmän ja puustoa voi jäädä alueen eteläosaan enemmän. Uusi kaavaratkaisu (2024) vastaa koulutontin osalta palautettua kaavaehdotusta.

Mielenpitoet täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (8.1.2024) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. Kirkkoherrantie 6 uudisrakennukseen, Veräjämäen liikenneturvallisuuteen ja liikennesuunnitteluun, Lohkopellontien liikenteeseen, Oulunkyläntien varren pysäköintilaitokseen, Lohkopellontie 9 tonttiin sekä lintuihin. Mielenpitoet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Kirkkoherrantien tontin suunnitelmaa on tarkennettu mm. määräämällä rakennuksen korkeudesta kaavaratkaisussa, lisäksi Kirkkoherrantiestä ja Lohkopellontien alkupäästä on laadittu liikennesuunnitelma.

Kirjallisia mielenpitoita saapui OAS:ista (16.10.2019) 23, täydennetystä OAS:ista (1.11.2021) 14 kpl ja täydennetystä OAS:ista (8.1.2024) 11 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielenpitoet kohdistuivat mm. rakentamisen korkeuteen, pysäköintitalon sopivuuteen alueelle, asuntokokoon, rakennusten väreihin, alueen palveluihin, puuston pienenemiseen, liito-oravan elinalueeseen ja liikenteeseen. Mielenpitoiden ottaminen huomioon, ks. aiemmat vaiheet.

Luonnosaineiston nähtävilläolon jälkeen kesällä 2021, kun tieto koulun suunnittelusta oli viety karttapalveluun, saatiin 44 asukkaan vetoisuus koulun kaavoittamisen puolesta.



Kirjallisia mielipiteitä saapui 78 kpl, joista yhden mielipiteen oli allekirjoittanut 41 henkilöä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.5.–11.6.2024

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 14 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 45). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 3 kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen määrään ja mittakaavaan, Lohkopellontie 7 ja 17 tontteihin, kouluun, pysäköintiin, liikennesuunnitelmaan, kävely- ja pyöräyhteyksiin, viheralueisiin, luontoarvoihin, hulevesiin, palveluihin sekä vuorovaikutukseen.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat luontoarvoihin ja liikennesuunnitelmaan.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kulttuuriympäristöön, radan läheisyyteen rakentamiseen, sähköverkkoon, kaukolämpöön, vesihuoltoon, jätehuoltoon, joukkoliikenteeseen, meluun, liito-oraviin ja ilmastovaikutuksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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



Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, maankäyttö, puhelin: 09 310 42111
leena.holmila(a)hel.fi
Inkeri Niskanen, tiimipäällikkö, kaupunkitila ja maisema, puhelin: 09 310 42168
inkeri.niskanen(a)hel.fi
Arttu Mäenpää, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 52458
arttu.maenpaa(a)hel.fi
Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 39255
emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12911 kartta, päivätty 24.9.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12911 selostus, päivätty 24.9.2024
- 5 Havainnekuva, 24.9.2024
- 6 Viitesuunnitelmat, 24.9.2024
- 7 Kuvaliite suojelukohteista
- 8 Liikennesuunnitelma (piir. nro 7691)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Tehdyt muutokset
- 11 Vuorovaikutusraportti 22.9.2022, täydennetty 13.12.2022, 13.5.2024 ja 24.9.2024 sekä asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 12 Osa päätöshistoriaa



24.09.2024

Asia/4

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutukset ja kirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 11

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
11.6.2024