



13.06.2022

Asia/7

## § 447

### V 22.6.2022, Oulunkylän Maunulan Lamputilantie 34 ja 36 asemakaavan muuttaminen (nro 12748)

HEL 2019-010503 T 10 03 03

## Päätös

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 asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2



13.06.2022

Asia/7

Kymp/Talouden tuki  
Kaavamuutoksen haki-  
ja

Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asunto-osakeyhtiön kah-  
ta kerrostalotonttia osoitteissa Lampuotilantie 34 ja 36. Kaavaratkaisu  
mahdollistaa kolmen uuden kerrostalon rakentamisen. Olemassa ole-  
vat rakennukset säilyvät.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tonttien täydennysraken-  
taminen Raide-Jokerin tuntumaan. Kaavassa on erityisesti pyritty sovit-  
tamaan uudet rakennukset kaupunkikuvaan ja ympäristöön.

Uutta asuntokerrosalaa on 6 560 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä tonteilla on kerrosa-  
laa 15 460 k-m<sup>2</sup>. Tonttien tehokkuus on  $e=0,95$ . Asukasmäärän lisäys  
on noin 150.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta  
merkinnällä A3, jossa korttelitehokkuus on  $e= 0,4-1,2$ .

Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alueella ei ole maa-  
nalaisia tilavarauksia. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutu-  
mista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ää-  
rellä.

Kaupunki omistaa ao. tontit ja kaupunginhallitus on 6.6.2022 hyväksy-  
nyt tonttien varaamisen (uusi kaavatontti 28220/4) rakennushankkeen  
toteuttajalle Lehto Oy:lle. Myöhemmin on tarkoitus allekirjoittaa pitkäai-  
kainen maanvuokrasopimus varauksensaajan ja kaupungin välillä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1960.



Kaupunki omistaa tontit ja kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja neuvotellen hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia mutta kaavamuuotos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin 5 milj. euroa.

Nykyisen vuokralaisen Asunto Oy Maunulanmäen ja varauksensaajan kesken on allekirjoitettu hanke- ja yhteistyösopimus 8.6.2020, jonka mukaan täydennysrakentamiskorvauksen vuokralaiselle maksaa kaupungin sijaan varauksensaaja.

#### 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 ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. Maunulanpuiston pienenemiseen ja uusien rakennusten näkymiseen kaupunkikuvassa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen kokoa on pienennetty ja rakennusten enimmäiskerroskoruus on muutettu kuudesta viiteen. Uudet rakennukset on sijoitettu niin, että Maunulanpuisto säilyy mahdollisimman suurena. Kaavassa edellytetään liittymistä yleisiin alueisiin huolitellusti ja laadukkain materiaalein. Lisäksi tontin Maunulanpuiston puoleinen osa on merkitty istutettavaksi.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. Maunulanpuiston pienenemiseen, kaksikerroksisen pysäköintiratkaisun massivisuuteen, asuinkerrostalojen kerroskoruun ja sijoitteluun. Lisäksi esitettiin vaihtoehtoisia pysäköintiratkaisuja.



Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen kooka on pienennetty ja rakennusten enimmäiskerrosluku on muutettu kuudesta viiteen. Myös puistosta tonttiin liitettäväksi suunniteltu alue on aiempaa pienempi.

Mielipiteitä saatiin 5 kpl. Yhdessä mielipiteessä oli allekirjoittaneen lisäksi 14 nimeä.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 16.12.2021– 27.1.2022, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. asuntojen hallintamuotoon, uusien rakennusten sijoittumiseen ja varjostukseen, liikenteeseen, lintujen turvallisuuteen sekä epähavainnolliseen aineistoon.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot HSY:ltä ja kaupunginmuseolta. Museon lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. hankkeen sovittamiseen ympäristöön.

Lisäksi Helen Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista 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

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Esittelijä



13.06.2022

Asia/7

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kymp/Talouden tuki  
Kaavamuutoksen haki- ja

Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



13.06.2022

Asia/7

---

rakennusjärjestyksen hyväksyminen

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Kaupunginmuseo  
Asemakaavoitus

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 29.03.2022 § 195

HEL 2019-010503 T 10 03 03

Hankenumero 0741\_30

**Esitys**

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:
  - 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

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:

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 -



13.06.2022

Asia/7

---

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

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566