



15.08.2022

Asia/7

§ 543

V 24.8.2022, Oulunkylän Siltavoudintie 9-11 ja Mäkitorpantie 18-20 asemakaavan muuttaminen nro (12742)

HEL 2020-001590 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28057 tonttien 1 ja 2 sekä korttelin 28167 tonttien 1 ja 2 asemakaavan muutoksen 16.11.2021 päivätyn piirustuksen nro 12742 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 12742 kartta, päivätty 16.11.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12742 selostus, päivätty 16.11.2021, päivitetty Kylk:n 16.11.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 23.8.2021, täydennetty 16.11.2021
- 4 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

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

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

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



Kaavamuutoksen hakijat	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Päätöksestä tiedon pyytänyt	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahden asunto-osakeyhtiön yhteensä neljää kerrostalotonttia osoitteissa Siltavoudintie 9–11 ja Mäkitorpantie 18–20. Kaavaratkaisu mahdollistaa kumpaankin kohteeseen uuden kerrostalon rakentamisen. Mäkitorpantie 18–20 tontilta puretaan yksikerroksinen liikerakennus. Muut olemassa olevat rakennukset säilyvät.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tonttien täydennysrakentaminen alueella, jossa julkisen liikenteen palvelut ovat hyvät.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uusien rakennusten sovittaminen kaupunkikuvaan ja ympäristöön alueella, jossa kaupunkirakenne on tasakorkeaa ja pääosin nelikerroksista.

Uutta asuntokerrosalaa on yhteensä 2 240 k-m², minkä lisäksi nykyistä liiketilaa muuttuu asumiseen 960 k-m². Liiketilaa tulee tonteilla olla yhteensä 540 k-m². Mäkitorpantien tonttien tehokkuus on yhteensä $e=1,10$ ja uuden rakennuksen tontin tehokkuus on $e=1,20$. Siltavoudintien tonttien tehokkuus on yhteensä $e=0,82$ ja uuden rakennuksen tontin tehokkuus on $e=1,14$. Asukasmäärän lisäys on noin 80.

Kaavaratkaisun toteuttamisella asuntojen määrä lisääntyy Oulunkylän keskustan tuntumassa, joka on raideliikenteen solmukohta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan tontit on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi merkinnällä A3 (tonttitehokkuus on pääosin $e=0,4-1,2$). Maanlaisessa yleiskaavassa 2021 alue on esikaupungin pintakallioaluetta, jossa kallionpinta on syvyydellä 0–20 m. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta lisäämällä asuntojen määrää Oulunkylän keskustan tuntumassa hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 3133 (hyväksytty 5.10.1953). Asemakaavassa tontit on osoitettu asunnoille ja/tai liiketiloille. Tonteille on merkitty enintään yksi- ja enintään kolmikerroksisten rakennusten rakennusalat. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan 1. kerros vastaa aiemman rakennuslain mahdollistamaa maanpäällistä kellaria, joten asuinrakennusten toteutunut kerrosluku on neljä.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden edustajan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille välittömiä kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueiden arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaupungin puolesta maankäyttösopimukset on hyväksytty tonttipäällikön päätöksillä 8.2.2022 § 11 ja 15.2.2022 § 12. Sopimukset on allekirjoitettu 21.3.2022 ja 30.6.2022.

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 -kuntayhtymä (HSY)/vesihuolto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat johtoihin ja palopelastukseen.

Mielipiteet

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
---	---	---	------------------------------	--



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakennusten korkeuteen ja massivisuuteen, liiketilan kokoon, puustoon ja pysäköintipaikkoihin. Mielipiteissä todettiin myös, että täydennysrakentaminen sinänsä on tervetullutta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.8.–21.9.2021, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. Siltavoudintien tontille suunnitellun uuden rakennuksen korkeuteen, selostuksen varjokaavioihin sekä rakennusten ikkunoiden linnuille aiheuttamaan haittaan.

Kaavaehdotuksesta ei saatu lausuntoja. HSY ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista 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 yksityiskohtaisesti 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

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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



Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12742 kartta, päivätty 16.11.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12742 selostus, päivätty 16.11.2021, päivitetty Kylk:n 16.11.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 23.8.2021, täydennetty 16.11.2021
- 4 Muistutukset

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Kaavamuutoshakemus 17.6.2020
- 5 Kaavamuutoshakemus 6.2.2020
- 6 Maankäyttösopimus Mäkitorpantie (ak 12742)
- 7 Maankäyttösopimus Siltavoudintie (ak nro 12742)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kaavamuutoksen hakijat	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Päätöksestä tiedon pyytänyt	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto



15.08.2022

Asia/7

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.11.2021 § 634

HEL 2020-001590 T 10 03 03

Hankenumero 0741_35

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 16.11.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12742 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28057 tontteja 1 ja 2 sekä korttelin 28167 tontteja 1 ja 2.

Lisäksi lautakunta päätti

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

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 hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - As Oy Mäkitorpantie 18-20: 4 500 euroa
 - As Oy Siltavoudintie 19-21: 4 500 euroa

Käsittely

16.11.2021 Ehdotuksen mukaan



15.08.2022

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

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Sari Ollila, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ollila(a)hel.fi
Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548
heikki.salko(a)hel.fi
Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, puhelin: 31026323
milja.halmkrona(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 05.08.2021 § 30

HEL 2020-001590 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12742 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: 12742
Kaupunginosa: 28 Oulunkylä
Kartoituksen työnnumero: 9/2021
Pohjakartta valmistunut: 3.5.2021
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.



15.08.2022

Asia/7

Lisätiedot

Antti Soljanto, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 310 22065

antti.soljanto(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