



19.05.2020

Asia/8

§ 287

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Oulunkylän tori 1:en tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12644)

HEL 2017-011938 T 10 03 03

Hankennumero 2241_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 19.5.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12644 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28054 tonttia 3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päättöksenteko

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
 - o Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 1: 13 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12644 kartta, päivätty 19.5.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12644 selostus, päivätty 19.5.2020, päivitetty Kylk:n 19.5.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 19.5.2020
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 3.3.2020, täydennetty 19.5.2020 ja asukastilaisuuden 14.12.2017 muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 6

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Oulunkylän tori 1:n tonttia Oulunkylän keskustassa.

Oulunkylän keskustaa kehitetään nykyistä tiiviimmäksi ja vetovoimaisemmaksi kaupunginosakeskukseksi. Kyseessä on ensimmäinen Oulunkylän keskustan kehittämiseen liittyvä kaavamuuotos Oulunkylän torin ympäristössä. Tavoitteena on mahdollistaa tontille nykyistä kaupun-



kimaisempi suunnitteluratkaisu, joka sopii kaupunkikuvallisesti viereisen vanhan aseman läheisyyteen. Tontille suunnitellaan asuinrakennusta, jonka maantasokerroksessa on liiketilaa. Joustava käyttötarkoituksimerkintä mahdollistaa tontille myös toimistorakennuksen.

Uutta kerrosalaa on 1 888 k-m², tonttitehokkuus on $e = 2.65$ ja asukasmäärän lisäys on n. 80.

Kaavaratkaisun toteuttaminen muuttaa Oulunkylän torin laidan kaupunkimaisemmaksi kivijalkaliiketiloinen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee Oulunkylän torin laidalla. Toria rajaavat pääosin nelikerroksiset kerrostalot ja Oulunkylän vanha asema. Torilla on Tapio Rautavaaran puisto sekä katu- ja puistoalueita liityntäpysäköinnin käytössä. Torilta on ramppi junaradan alittavaan alikulkuun ja junalaitureille. Oulunkylän tori 1:n tontilla on kolmikerroksinen tyhjiällä oleva toimistorakennus vuodelta 1976. Rakennuksessa ei ole liiketiloja. Alueella on voimassa asemakaava nro 3313 (vahvistettu 5.10.1953).

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille mahdollisesti vähäisiä kustannuksia, jos suojatie rakennetaan uudelleen.

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:



- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Oulunkylän tori 1:n rakennukseen sekä uuden rakennuksen sopivuuteen vanhan aseman läheisyyteen. Kaavaratkaisu on laadittu niin, ettei se muuta oleellisesti vanhan asemarakennuksen kaupunkikuvallista asemaa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. liikenteeseen, pysäköintiin, kävely- ja pyöräily-yhteyksiin ja asuntokokoon. Pienen osan suunnittelua erillään koko keskusta-alueen suunnittelusta pidettiin huonona ratkaisuna. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuutos tehdään nyt vain Oulunkylän tori 1:n tontille. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.3.–1.4.2020

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa pidettiin hyvänä alueen kehittymistä tiiviimmäksi ja vetovoimaisemmaksi ja liiketilojen määrän kasvua, mutta oltiin huolissaan rakennuksen sopivuudesta alueelle ja mahdollisen kadunvarsipysäköinnin lisääntymisestä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Kaupunginmuseo pitää erityisen tärkeänä torialueen luonteen vahvistamista alueen sydämenä ja Oulunkylän vanhan asemarakennuksen ja asemapuiston asemaa torin vehreänä päätteenä. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymän huomautus kohdistui kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Muut tahot ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12644 kartta, päivätty 19.5.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12644 selostus, päivätty 19.5.2020
- 5 Havainnekuva 19.5.2020
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 3.3.2020, täydennetty 19.5.2020 ja asukastilaisuuden 14.12.2017 muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa



19.05.2020

Asia/8

Oheismateriaali

- | | |
|---|-------------|
| 1 | Muistutus |
| 2 | Mielipiteet |

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote Hakija

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

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 6
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 1.4.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 8.1.2018

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 31.01.2020 § 6