



7

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Oulunkylän keskustakortteleiden tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12851) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

HEL 2022-005774 T 10 03 03

Hankenumbero 2241_10

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 11.6.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12851 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) kortteleita 28050 ja 28153 sekä puisto-, katu-, liikenne- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 28412, 28414 ja 28415).

Lisäksi lautakunta päättää

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-005774>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Oulunkylän keskustakortteleita. Suunnittelualueeseen kuuluu kaupallisten ja julkisten palvelujen kortteli 28153 (Ogelin kauppakeskuksen kortteli), Oulunkylän torin laidan kortteli 28050, pysäköintialue Torivoudintien varressa ja Tapio Rautavaaran puisto. Lisäksi alueeseen kuuluu puisto-, katu- ja rautatiealueita.

Oulunkylän keskustan kehittäminen liittyy kaupungin kasvuun ja sen myötä asuntojen lisäämistavoitteisiin erityisesti alueilla, jotka tukeutuvat



hyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Oulunkylän sijainti pääradan ja Raide-Jokeri-pikaraitiotien risteyksessä on tässä suhteessa ihanteellinen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa keskustakortteleiden nykyistä tehokkaamman rakentamisen, asemarakennuksen suojelun, kaupunkikuvallisesti merkittävien puiden sekä Tapio Rautavaaran puiston ja sen keskellä olevan Kulkurin uni -teoksen säilymisen. Tavoitteena on, että Oulunkylän keskustasta rakentuu viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen kaupunginosakeskus, jossa on asuntoja, liiketiloja ja palveluita ja helppo liikkua. Alueella edellytetään korkeatasoista arkkitehtuuria, vihreää ja viihtyisää julkista ulkotilaa sekä elävää kävely-ympäristöä. Alueesta tavoitellaan tunnistettavaa ja omaleimaista.

Korttelissa on kerrosalaa yhteensä 75 950 k-m², josta uutta kerrosalaa on 57 377 k-m². Uutta asuntokerrosalaa on 40 057 k-m² ja uutta liike- ja toimistokerrosalaa on 3 270 k-m², (josta kirjaston, työväenopiston ja nuorisotilan osuus on 2 600 k-m²). Uutta yleisten rakennusten kerrosalaa on 13 400 k-m². Lisäksi asemarakennuksessa voi olla liiketilakerrosalaa enintään 650 k-m².

Tonttitehokkuus uusien rakennusten tonteilla on n. e=2.7. Nykyisin asuin- ja yleisten rakennusten tonteilla tonttitehokkuus on e=0.8. Asukasmäärän lisäys on noin 1 000 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7423 /11.6.2024), jonka mukaan liikennejärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan. Jalankulun yhteyksiä parannetaan leventämällä Kylänvanhimmantien ja Torivoudinkujan (entinen Oulunkylän tori -katu) jalkakäytäviä. Aseman edusta muuttuu jalankulun ja pyöräliikenteen alueeksi nykyisen pysäköintialueen sijaan ja ramppi aukiolta alikulkuun on jatkosakin pyöräiltävä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Oulunkylän keskusta muuttuu kaupunkirakenteeltaan ympäristöään korkeammaksi ja tehokkaammaksi, alueen palvelut sekä kävelyn- ja pyöräilyn yhteydet paranevat ja Oulunkyläntien estevaikutus vähenee uuden kulkuyhteyden myötä ja toimintojen jakautuessa kummallekin puolelle Oulunkyläntietä. Kivijalkaliiketiloihin perustuva kaavaratkaisu laadukkaasti toteutettuna mahdollistaa elävät keskustakorttelit ja paikkoja ihmisten kohtaamiselle.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että rakennetaan raideliikenteen varteen ja aseman ympäristöön vetovoimaista, viihtyisää ja kaunista kaupunkitilaa, parannetaan kaupunkiympäristön laatua, nopeutetaan asuntotuotannon kasvua ja



asumistiheyden nousua, pyritään kunnianhimoiseen kaupunkirakentamiseen, joka on tasapainossa lähiluonnon kanssa ja otetaan huomioon ilmastonäkökulma kaupunkirakentamisessa, liikkumisessa ja liikenteessä.

Pääkaupunkiseutu on MAL-sopimuksessa sitoutunut lisäämään asuntorakentamista Raide-Jokerin varrella ja tavoitteena on tiivistyvä kestäviin kulkumuotoihin perustuva aluerakenne. Pysäkkien ympäristöistä tavoitellaan vetovoimaisia paikkoja.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaupallisten ja julkisten palvelujen korttelissa 28153 (Ogelin kortteli), on neljä 1 - 3-kerroksista rakennusta 1980-luvulta: Ogelin kauppakeskus maanalaisine pysäköintitiloineen, kirjasto, nuorisotila ja työväenopisto sekä terveystakeskus. Oulunkylän torin varren korttelissa 28050 on kaksi nelikerroksista kerrostaloa 1960-luvulta. Kaksikerroksinen asemarakennus sijaitsee omalla määrälalla rautatiealueella. Tapio Rautavaaran puisto on pieni vaahteroiden reunustama puistikko, jonka keskellä on Kulkurin uni -teos. Aseman edustan katualue on pääosin pysäköintialueena.

Kaava-alueen ympäristössä on pääosin enintään nelikerroksisia kerrostaloja ja lännessä enintään kaksikerroksisia pientaloja. Radan eteläpuolelle Raide-Jokerin varteen on juuri valmistunut uusien seitsemänkerroksisten kerrostalojen rivistö.

Kaava-alueen itäpuolelle Oulunkylän tori 3:n tontille on tehty kaavamuutos, joka mahdollistaa 5 - 6-kerroksisen asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen. Maantasokerrokseen on edellytetty kivijalkaliiketilaa. Tontilla on vanha huonokuntoinen liikerakennus. Tontti rakentunee lähivuosina.

Alueella on voimassa asemakaava useita asemakaavoja vuosilta 1953 - 2011.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen lukuun ottamatta Senaatin omistamaa maa-aluetta radan varressa ja Väyläviraston aluetta LP-alueen reunassa. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:



Katualueet	2,4 milj. euroa
Puistoalueet	0,1 milj. euroa
Johtosiirrot	1,5 milj. euroa
Taitorakenteet	1,1 milj. euroa
Yhteensä	5,1 milj. euroa

Kustannukset on arvioitu MAKU-indeksin kustannustasossa 128,37, 2015=100, huhtikuussa 2023.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa, uuden kaavoitettavan kerrosalan arvo on AM-ohjelman mukaista rahoitus- ja hallintamuotoa käyttäen noin 35 - 45 milj. euroa. Kaupunki neuvottelee tontinosan maanhankinnasta Senaatin kanssa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.9. - 25.10.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 5.9.2023 ja lautakunta päätti 12.9.2024 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 28 muistutusta. Yhdessä muistutuksessa oli seitsemän allekirjoittajaa. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. rakennusten korkeuteen ja kortteleiden tiivyyteen. Kortteleita pidettiin sopimattomana Oulunkylän ominaispiirteisiin ja niiden koettiin varjostavan liikaa aluetta ja ympäröiviä asuintontteja. Myös puiden väheneminen, liikenteen lisääntyminen ja pysäköintipaikkojen vähäisyys huolestutti. Jalankulkijoiden turvallisuuden nähtiin heikkenevän ja Ogelin sekä nykyisten palvelurakennusten purkamista pidettiin vastuuttomana ja turhana. Oulunkyläntien estevaikutuksen ei katsottu vähentyneen. Huolta kohdistui myös liike- ja palvelutiloihin ja lintujen turvallisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat rakentamisen määrään ja kaavaratkaisun liialliseen tiivyyteen suhteessa alueen ominaispiirteisiin, muuntamoihin, pienkalustolinjan pysäkkitarpeeseen yleisten rakennusten tontilla, johtoihin, hulevesien käsittelyyn ja viivyttämiseen, asemapuistoon, junaliikenteestä aiheutuvaan meluun sekä ilmanlaatuun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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



- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveystoimi- ja pelastustoimiala.

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. Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki on teettänyt jatkosuunnittelua.

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

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
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sari Ollila, arkkitehti, kaupunkiuudistustiimin päällikkö, puhelin: 09 310 37373
sari.ollila(a)hel.fi

Antti Varkemaa, pohjoisen alueyksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi

Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelija, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi

Inkeri Niskanen, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42168
inkeri.niskanen(a)hel.fi

Jarkko Nyman, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, ympäristöhäiriöt, puhelin: 09 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12581 kartta, päivätty 5.9.2023, muutettu 11.6.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12581 selostus, päivätty 5.9.2023, muutettu 11.6.2024
- 5 Havainnekuva, 11.6.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7423 / 11.6.2024)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti, päivätty 5.9.2023, täydennetty 11.6.2024
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto