



§ 634

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Siltavoudintie 9–11:n ja Mäkitorpantie 18–20:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12742)

HEL 2020-001590 T 10 03 03

Hankennumero 0741_35

Esitys

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 valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana 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

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

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja



16.11.2021

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12742 kartta, päivätty 16.11.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12742 selostus, päivätty 16.11.2021, päivitetty Kylk:n 16.11.2021 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 16.11.2021
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 23.8.2021, täydennetty 16.11.2021
- 9 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8



Kymp/Taloudentuki

Esitysehdotus

Esitys 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. Lisäksi nykyistä liike-tilaa 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 $e=1.20$. Siltavoudintien tonttien tehokkuus on yhteensä $e=0.82$ ja uuden rakennuksen tontin tehokkuus $e=1.14$. Asukasmäärän lisäys on n. 80.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, asuntojen määrä lisääntyy Oulunkylän keskustan tuntumassa, joka on raideliikenteen solmukohta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 3133 (hyväksytty 5.10.1953). Voimassa olevassa asemakaavassa tontit on osoitettu asunnoille ja/tai liiketiloille. Tonteille on merkitty enintään yksi- ja enintään kolmikerroksisten rakennusten rakennusalat (maakäyttö- 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 edustan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueiden 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

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

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

Mielipiteet

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.8.– 21.9.2021

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu 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 viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Toimenpiteet julkisen nähtävillälöön 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 nähtävillälöön jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävillälöön jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

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

Liitteet



16.11.2021

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12742 kartta, päivätty 16.11.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12742 selostus, päivätty 16.11.2021
- 5 Havainnekuva, 16.11.2021
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 23.8.2021, täydennetty 16.11.2021
- 9 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto