



§ 437

Oulunkylän keskustakorttelit, asemakaavan muutosehdotus (nro 12851) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2022-005774 T 10 03 03

Hankenumero 2241_10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Otto Meri (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Sari Ollila, yksikön päällikkö Antti Varkemaa, liikenneinsinööri Eetu Saloranta, maisema-arkkitehti Inkeri Niskanen, erityisasiantuntija Katharina Mead ja insinööri Jarkko Nyman. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Sami Kuusela: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Sami Kuuselan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sari Ollila, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ollila(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelija, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi
Inkeri Niskanen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42168
inkeri.niskanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, ympäristöhäiriöt, puhelin: 09 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Olli Kontkanen, projektipäällikkö, ympäristöhäiriöt, puhelin: 09 310 34521
olli.kontkanen(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 12851 kartta, päivätty 5.9.2023
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12851 selostus, päivätty 5.9.2023
5	Havainnekuva, 5.9.2023
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7423)
7	Tilastotiedot
8	Vuorovaikutusraportti 5.9.2023
9	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 5.9.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12851 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) kortteleita 28050, 28153, korttelin 28156 tonttia 11 sekä puisto-, katu-, pysäköinti-, liikenne- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 28412).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria/Kulmakivi Oy: 50 000 euroa
 - Senaatti-Kiinteistöt: 10 000 euroa



Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12851 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Oulunkylän keskusta-kortteleita. Suunnittelualueeseen kuuluu kaupallisten ja julkisten palvelujen kortteli 28153 (Ogelin kauppakeskuksen kortteli), Oulunkylän torin laidan kortteli 28050, yleisen pysäköinnin tontti Kylänvanhimmantien varressa, 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. Alueen tulee olla tunnistettava ja omaleimainen.

Oulunkylän keskusta on tällä hetkellä jakautunut kahtia, palveluiden keskustaan ja vanhan aseman ympäristöön, jossa julkinen tila on pääosin pysäköintialuetta. Kortteleita jakaa radan alittava Oulunkyläntie. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty liittämään Oulunkyläntien eri puolet nykyistä paremmin toisiinsa, mahdollistamaan aseman edustalle viihtyisä ja elävä reittien ja ihmisten kohtaamispaikka, Oulunkyläntori, osoittamaan tontti Oulunkylää laajemmin palvelevalle perhe- ja hyvinvointikeskukselle sekä turvaamaan alueen kaupallisten palvelujen sekä kirjaston, nuorisotilan ja työväenopiston toiminnan katkeamattomuus rakentamisen aikana.

Uutta asunto- ja liiketilakerrosalaa (AL) on 57 007 k-m². Asuntokerrosalaa on 46 607 k-m² ja liike- ja toimistotilakerrosalaa 10 400 k-m², josta kirjaston, työväenopiston ja nuorisotilan osuus on 2 660 k-m². Li-



säksi asemarakennuksessa on liiketilakerrosalaa 710 k-m². Uutta yleisten rakennusten (Y) kerrosalaa on 15 400 k-m². Tonttitehokkuus uusien rakennusten tonteilla on e=2.6, nykyisin asuin- ja yleisten rakennusten tonteilla tonttitehokkuus on e=0.8. Asukasmäärän lisäys on noin 1 150 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7423), 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 jatkossakin 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.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta 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 terveyskeskus. 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 kes-



05.09.2023

Asia/5

kellä 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 kaava-muutos, 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 arvonnlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	1,4 milj. euroa
Puistoalueet	0,1 milj. euroa
Johtosiirrot	1,5 milj. euroa
Taitorakenteet	0,5 milj. euroa
Yhteensä	3,5 milj. euroa

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa, uuden kaavoitettavan kerrosalan arvo on AM-ohjelman mukaista rahoitus- ja hallintamuotoa käyttäen noin 40–50 milj. euroa.

Kaupunki neuvottelee tontinosan maanhankinnasta tai maankäyttösopimuksesta Senaatin kanssa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI93 2001 1800 2050 59
Alv.nro
FI02012566



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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. johtoihin, lisäraidevaraukseen ja suunnitelman sopivuuteen alueen ominaispiirteisiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että lisäraidevaraukselle on jätetty tarvittava tila ja rakennusalueen rajat on merkitty niin, että rakennusten huolto ym. voidaan tehdä tontin puolella. Kaavaratkaisu on pyritty sovittamaan alueen ominaispiirteisiin siinä määrin kuin kaupungin tavoitteet huomioon ottaminen on ollut mahdollista.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen korkeuteen, määrään ja purkamiseen, puistojen häviämiseen, kauppakeskuksen häviämiseen, liiketilojen toimivuuteen ja sijaintiin, asema-aukion kokoon, veistoksen siirtoon sekä liikenteen turvallisuuteen.

Mielipiteissä koettiin keskustan kehittäminen ja palvelujen lisääminen sinänsä hyvänä asiana. Moni piti suunnitelmaa liian tiiviinä ja massiivisena ja toivoi matalampaa rakentamista, joka sopisi paremmin olemassa olevaan ympäristöön. Myös varjostus ja tuulisuus huolettivat. Suunnitelman mukaista rakentamisen määrää pidettiin myös hyvänä ja korkeampaakin toivottiin. Ehdotettiin myös ratkaisua, jossa rakennusten väliset etäisyydet olisivat suurempia, radan lähellä olisi korkeaa rakentamista madaltuen Siltavoudintien ja Mäkitorpantien suuntaan ja ratkaisua, jossa olisi esitettyä matalampia rakennuksia Kylänvanhimmantien varressa. Lisäksi toivottiin mm. vaaleita taloja, väri- ja materiaalimaailman erottumista ympäristöstä ja keskinäistä vaihtelua rakennuksiin, ettei tule monotonista ympäristöä. Kauppakeskuksen poistumista pidettiin huonona ja toivottiin sisätilaa, jossa voisi oleskella sekä katettua yhteyttä asemalle.



Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Tapio Rautavaaran puisto ja teos ”Kulkurin Uni” on säilytetty ja olemassa olevia puista on merkitty säilytettäväksi radan puolella. Vanha asemarakennus on osoitettu liiketilaksi. Liiketiloihin voi sijoittua kahvila tai ravintola. Ruokarekalle on varattu tilaa asema-aukiolta. Rakennusten tulee olla vaaleita. Liike- ja palvelutilojen tulee muodostaa yhtenäinen muusta rakennuksesta erottuva liiketilakerros, jonka vähimmäiskorkeus vaihtelee neljästä viiteen metriin maaston muodon mukaan. Kaavamääräyksiin pyritään tunnistettavaan arkkitehtuuriin sekä laadukkaaseen ja kestävään lopputulokseen.

Pyörällä kuljettava yhteys on jatkossakin radan ali ja kävelyn ja pyöräilyn yhteys radan varressa säilyy. Kylänvanhimmantien katualueeseen on varattu levennystilaa liittymäkaistaa varten.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 48 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Kaava-alueeseen liittyy neuvottelu maanvuokrasopimuksesta sekä alueen toteuttamisesta, mikä tulee saattaa päätökseen ennen kaavan lopullista hyväksymistä

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



Sari Ollila, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ollila(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelija, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi
Inkeri Niskanen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42168
inkeri.niskanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, ympäristöhäiriöt, puhelin: 09 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Olli Kontkanen, projektipäällikkö, ympäristöhäiriöt, puhelin: 09 310 34521
olli.kontkanen(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 12851 kartta, päivätty 5.9.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12851 selostus, päivätty 5.9.2023
- 5 Havainnekuva, 5.9.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7423)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 5.9.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



05.09.2023

Asia/5

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 20.6.2022

Sosiaali- ja terveystoimiala 3.6.2022