



## § 510

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Oulunkyläntien ympäristön tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12911) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2019-010502 T 10 03 03

Hankenumbero 2241\_9, 3537

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.9.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12911 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelia 28038, korttelin 28007 tonttia 11, korttelin 28030 tonttia 3, korttelin 28036 tontteja 18 ja 22 sekä katu- ja puisto-alueita (muodostuu uusi kortteli 28410).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2019-010502>

- 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:
  - Asunto Oy Lohkopellontie 17: 6 000 euroa
  - Weston Group Oy: 4 000 euroa
  - Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö: 10 000 euroa

Jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Kirkkoherrantien pyöräliikenteen järjestelyihin liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.



Kaupunkiympäristölautakunta piti tärkeänä, että raideliikenteen solmukohdissa toteutetaan tiivistä ja tehokasta rakentamista. Samanaikaisesti lautakunta korosti, että on löydettävä ratkaisuja, joilla tiivistyvä kaupunkirakenne yhteen sovitetaan kestävästi olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Lautakunta katsoi, että Lohkopellontie 15 tontin osalta etsitään kaikki mahdolliset jatkosuunnittelussa käytettävissä olevat toimet, joilla kestävästi yhteen sovitetaan vanha ja uusi rakentaminen ja taataan muun muassa vanhan rakennuskannan asukkaiden yksityisyyden säilyminen mahdollisimman hyvin myös maisemasuunnittelun keinoin.

Lautakunta korosti, että Oulunkyläntien länsireunan uusien talojen ja olemassa olevien talojen välisen istutettavan alueen nykyinen puusto tulee säilyttää näkösuojana. Aluetta koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon: "Puin ja pensain istutettava alueen osa, jolla lähtökohtaisesti oleva puusto tulisi säilyttää."

Lautakunta katsoi, että jos pysäköintipaikkojen laskentaohjetta päivitetään pienemmäksi suunnitellusti tai veloittepaikkojen määrä muutoin pienenee ennen kaavan toteutusta, suunniteltua parkkitaloa tulee poikkeamispäätöksellä pienentää paremmin kaupunkikuvaan sopivaksi.

Hekan tontin 28038/7 avoparkkipkenttä muutetaan pihaksi ja parkkinormia kevennetään tontin osalta vastaavasti. Parkkitalon paikkojen tulee olla myös Hekan asukkaiden vuokrattavissa.

Katusuunnittelussa arvioidaan mahdollisuuksia parantaa lasten koulutienä toimivan Käpytien reitin turvallisuutta esimerkiksi suojatien, korotuksen tai jalkakäytävän puolen siirron avulla.

Katusuunnittelussa arvioidaan keinot varmistaa jalankulkijoiden turvallinen siirtyminen bussipysäkiltä jalkakäytävälle erityisesti juna-aseman läheisyydessä Oulunkyläntien itäpuolella, missä pyörien nopeus voi alamäen takia olla korkea.

## Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan esityksen nro 6 kokouksen asiana nro 12.

Asian aikana kuultavana olivat arkkitehti Leena Holmila, liikenneinsinööri Arttu Mäenpää ja tiimipäällikkö Inkeri Niskanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään esitysehdotuksen loppuun: "Jatkosuun-



nittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Kirkkoherrantien pyöräliikenteen järjestelyihin liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.”

Kannattaja: Otso Kivekäs

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Sami Kuusela: Lisätään esitysehdotuksen loppuun: "Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että raideliikenteen solmukohtissa toteutetaan tiivistä ja tehokasta rakentamista. Samanaikaisesti lautakunta korostaa, että on löydettävä ratkaisuja, joilla tiivistyvä kaupunkirakenne yhteen sovitetaan kestävästi olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Lautakunta katsoo, että Lohkopellontie 15 tontin osalta etsitään kaikki mahdolliset jatkosuunnittelussa käytettävissä olevat toimet, joilla kestävästi yhteen sovitetaan vanha ja uusi rakentaminen ja taataan muun muassa vanhan rakennuskannan asukkaiden yksityisyyden säilyminen mahdollisimman hyvin myös maisemasuunnittelun keinoin."

Kannattaja: Tuomas Nevanlinna

Vastaehdotus 1:

Otso Kivekäs: Lisätään esitysehdotuksen loppuun: "Lautakunta korostaa, että Oulunkyläntien länsireunan uusien talojen ja olemassa olevien talojen välisen istutettavan alueen nykyinen puusto tulee säilyttää näkösuojana. Aluetta koskeva kaavamääräys muutetana muotoon: "Puin ja pensain istutettava alueen osa, jolla lähtökohtaisesti oleva puusto tulee säilyttää"

Kannattaja: Saana Rossi

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Otso Kivekäs: Lisätään esitysehdotuksen loppuun: "Lautakunta katsoo, että jos pysäköintipaikkojen laskenta ohjetta päivitetään pienemmäksi suunnitellusti tai velvoitepaikkojen määrä muutoin pienenee ennen kaavan toteutusta, suunniteltua parkkitaloa tulee poikkeamispäätöksellä pienentää paremmin kaupunkikuvaan sopivaksi.

Hekan tontin 28038/7 avoparkkikenttä muutetaan pihaksi ja parkkinormia kevennetään tontin osalta vastaavasti. Parkkitalon paikkojen tulee olla myös Hekan asukkaiden vuokrattavissa."

Kannattaja: Saana Rossi



01.10.2024

Vastaehdotus 3:

Otso Kivekäs: Lisätään esitysehdotuksen loppuun: "Katusuunnittelussa arvioidaan mahdollisuuksia parantaa lasten koulutienä toimivan Käpytien reitin turvallisuutta esimerkiksi suojatien, korotuksen tai jalkakäytävän puolen siirron avulla."

Kannattaja: Saana Rossi

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen 3 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Saana Rossi: Lisätään esitysehdotuksen loppuun: "Katusuunnittelussa arvioidaan keinot varmistaa jalankulkijoiden turvallinen siirtyminen bus-sipysäkiltä jalkakäytävälle erityisesti juna-aseman läheisyydessä Oulunkyläntien itäpuolella, missä pyörien nopeus voi alamäen takia olla korkea."

Kannattaja: Otso Kivekäs

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Saana Rossin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Sami Kuuselan vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 1

Otto Meri

Ei-äännet: 10

Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 2

Mika Raatikainen, Risto Rautava

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Sami Kuuselan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 1–10 (2 tyhjää).

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Otso Kivekkään vastaehdotuksen 2 mukaisesti muutettuna.



Jaa-äännet: 6

Silja Borgarsdottir Sandelin, Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava

Ei-äännet: 7

Mia Haglund, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehtoutuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen äänin 6–7.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, maankäyttö, puhelin: 09 310 42111  
leena.holmila(a)hel.fi

Inkeri Niskanen, tiimipäällikkö, kaupunkitila ja maisema, puhelin: 09 310 42168  
inkeri.niskanen(a)hel.fi

Arttu Mäenpää, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 52458  
arttu.maenpaa(a)hel.fi

Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 39255

emmaleena.krankkala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12911 kartta, päivätty 24.9.2024, päivitetty Kylk:n 1.10.2024 päätöksen mukaiseksi
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12911 selostus, päivätty 24.9.2024, päivitetty Kylk:n 1.10.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 24.9.2024
- 6 Viitesuunnitelmat, 24.9.2024
- 7 Kuvaliite suojelukohteista
- 8 Liikennesuunnitelma (piir. nro 7691)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Tehdyt muutokset
- 11 Vuorovaikutusraportti 22.9.2022, täydennetty 13.12.2022, 13.5.2024 ja 24.9.2024 sekä asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 12 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Kustannusten osalta:

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 11

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 24.9.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12911 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelia 28038, korttelin 28007 tonttia 11, korttelin 28030 tonttia 3, korttelin 28036 tontteja 18 ja 22 sekä katu- ja puisto-alueita (muodostuu uusi kortteli 28410).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2019-010502>

- 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:
  - Asunto Oy Lohkopellontie 17: 6 000 euroa
  - Weston Group Oy: 4 000 euroa
  - Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö: 10 000 euroa

## Esittelijän perustelut

### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Oulunkylän aseman eteläpuolella sijaitsevia Oulunkyläntien ympäristön puistoalueita, asuintontteja osoitteessa Lohkopellontie 1, 3, 7, 9 ja 17 sekä liikerakennuksen tonttia osoitteessa Kirkkoherrantie 6, Asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen tonttia sekä näihin rajautuvia katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle asuntoja n. 570 uudelle asukkaalle sekä uuden peruskoulun. Kaavaratkaisu on tehty, koska kaupungin tavoitteena on lisätä asuntoja raideliikenteen solmukohdissa ja Veräjämäkeen tarvitaan uusi peruskoulu 500 lapselle.

Tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen ja koulun rakentaminen lähelle Oulunkylän keskustan kehittyviä palveluita, juna-asemaa sekä pikaraitiolinja 15 pysäkkejä. Lisäksi tavoitteena on uudistaa Oulunkyläntie puuriveineen, ajantasaistaa Oulunkylän Seurahuonetta koskevat suojelumääräykset sekä turvata alueella sijaitseva liitoravan elinympäristö.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan kasvavan väestömäärän tarvitseman uuden peruskoulun sijoittaminen alueelle sekä uusien asuntojen sijoittaminen lähelle raideliikenteen solmukohtaa siten, että Oulunkyläntien ilme muuttuu kaupunkimaiseksi.

Uutta asuntokerrosalaa on 22 650 k-m<sup>2</sup> ja uutta julkisten palvelujen kerrosalaa 5 115 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on n. 570 henkeä. Tonttitehokkuus AK-korttelialueilla on keskimäärin e=1,3.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7691), jossa on esitetty Oulunkyläntien ympäristön kaava-alueen vaatimat liikennejärjestelyt.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Oulunkyläntien varsi tiivistyy, asuntojen määrä lähellä raideliikenteen solmukohtaa kasvaa ja alueen koulupalvelut paranevat.

### Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta edistämällä kaupungin kasvua uuden asunto- ja palvelutuotannon myötä. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta palautti Oulunkyläntien ympäristön asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluun 20.12.2022 (§ 726). Lautakunta päätti palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun seuraavilla tavoitteilla: katualue muuttuu nykytilaa ja käsittelyssä ollutta ehdotusta selkeästi kapeammaksi ja viihtyisämmäksi, tästä syntyvää lisätilaa voidaan käyttää siihen, että rakentamisen kerrosalaa lisätään maltillisesti.

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on osin puustoista, osin avointa laaksoa, jonka keskellä kulkee Oulunkyläntie. Lähialueen rakennukset ovat pääosin pientaloja ja osin myös kerrostaloja. Alueella on rakennuksia eri vuosikymmeniltä, vanhimmat ovat Oulunkylän huvilayhdyskunnan aikaisia huviloita. Oulunkyläntien itäpuolella sijaitsee historiallisesti ja alueen toiminnan kannalta tärkeä Asukastalo Oulunkylän Seurahuone. Oulunkyläntie on luokiteltu arvokkaaksi 1930-luvun kaupunkirakenteelliseksi katuakseliksi.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953–2018. Asemakaavojen mukaan Oulunkyläntien viereiset alueet ovat puistoaluetta, Lohkopellontien varren tontit puolestaan ovat asuntokerrostalojen, rivitalojen sekä asuntolatyyppisten kerrostalojen tontteja. Kirkkoherrantien 6 tontti on liikerakennusten korttelialuetta.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan kaavamuuotosalueesta. Valtio omistaa radanvarresta pienen osan tontista 28036/24. Tontti 28036/18 on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta sekä hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti (04/2024):

Kadut	4,4 milj. euroa
Kunnallistekniikka	2,9 milj. euroa
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>7,3 milj. euroa</b>

Puistoalueille kohdistuu uudistus ja kunnostuskustannuksia. Nämä kustannukset arvioidaan puistojen tarkemman suunnittelun yhteydessä.





Kaava mahdollistaa uuden peruskoulun rakentamisen, joka palvelee tätä kaava-aluetta laajempaa aluetta. Alustava kustannusarvio koululle on noin 20 milj. euroa

Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 15–20 milj. euroa.

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (16.10.2019) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakentamisen mittakaavaan, johtoihin, hulevesiin, raitiotieverkon laajennusmahdollisuuteen sekä junaliikenteen mahdollisiin melu-, runkomelu- ja tärinähaittoihin.

Viranomaisten kannanotot täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (1.11.2021) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. johtoihin ja bussipysäkkien tarpeeseen lähellä koulua. Kaupunginmuseo piti tehtyjä muutoksia, kuten rakennusten madaltamista, hyvänä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että 20.12.2022 valmisteluun palautetussa kaavaehdotuksessa Oulunkyläntien varren asuintalojen koossa ja sijoittelussa pyrittiin ottamaan huomioon alueen näkymät ja väljyys. Määräyksiin pyrittiin lisäksi varmistamaan, että alue voi olla vehreä jatkossakin. Asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen suojelumääräys päivitettiin. Kaavaehdotuksessa määriteltiin julkisivun kokonaisuääneneristävyys liikennemelua vastaan ja Oulunkyläntielle suunniteltiin bussipysäkit uuden koulun läheisyy-



teen. Johtosiirtojen ja uusien johtojen tarve tilavarauksineen ja kustannusarvioineen on selvitetty kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Kannanotot on huomioitu vastaavalla tavalla myös uudessa kaavaratkaisussa (2024). Täydennytyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (8.1.2024) ei saatu erikseen viranomaisten kannanottoja.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat samoihin asioihin kuin edellisissä OAS-vaiheissa.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (16.10.2019) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamiseen ja puuston vähenemiseen ja liikenteeseen, koirapuistoon, hulevesiin ja ilmastonmuutoksen torjumiseen. Alueelle toivottiin maltillista rakentamista, jonka katsotaan sopivan alueen ilmeeseen. Toisaalta toivottiin hyvin tehokasta rakentamista raideliikenteen solmukohtaan mm. palvelujen parantamiseksi. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennukset olivat 2022 valmisteluun palautetussa kaavaehdotuksessa kooltaan enintään nelikerroksisia. Lisäksi rakennusten oli oltava harjakattoisia, puurakenteisia ja puuverhottuja. Uudessa kaavaratkaisussa (2024) rakentamisen korkeus nousee kohti asemaa ollen matalimmillaan 4-kerroksista ja korkeimmillaan 8-kerroksista. Uusien rakennusten on oltava harjakattoisia ja puuverhottuja. Asuinrakentamisen hiilijalanjälkeä ohjataan kaavamääräyksellä.

Mielipiteet täydennetyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (1.11.2021) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakentamisen määrään, puuston vähenemiseen, koulun pihalta kantautuvaan meluun, opiskelija-asuntoihin, liikenteeseen ja suunnittelun hajanaisuuteen. Lisäksi toivottiin mm. kouluun iltakäyttömahdollisuuksia, hiilineutraalia rakentamista ja uusilta rakennuksilta Seurahuoneen kaltaista tyyliä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että 2022 valmisteluun palautetussa kaavaehdotuksessa koulun enimmäiskorkeutta madallettiin kolmeen ja koulun sijaintia muutettiin, jolloin liitoravan alue pienenisi aiempaa vähemmän ja puustoa voi jäädä alueen eteläosaan enemmän. Uusi kaavaratkaisu (2024) vastaa koulutontin osalta palautettua kaavaehdotusta.

Mielipiteet täydennetyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (8.1.2024) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. Kirkkoherrantie 6 uudisrakennukseen, Veräjämäen liikenneturvallisuuteen ja liikennesuunnitteluun, Lohkopellontien liikenteeseen, Oulunkyläntien varren pysäköintilaitokseen, Lohkopellontie 9 tonttiin sekä lintuihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Kirkkoherrantien tontin



suunnitelmaa on tarkennettu mm. määräämällä rakennuksen korkeudesta kaavaratkaisussa, lisäksi Kirkkoherrantiestä ja Lohkopellontien alkupäästä on laadittu liikennesuunnitelma.

Kirjallisia mielipiteitä saapui OAS:ista (16.10.2019) 23, täydennetystä OAS:ista (1.11.2021) 14 kpl ja täydennetystä OAS:ista (8.1.2024) 11 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat mm. rakentamisen korkeuteen, pysäköintitalon sopivuuteen alueelle, asuntokokoon, rakennusten väreihin, alueen palveluihin, puiston pienenemiseen, liito-oravan elinalueeseen ja liikenteeseen. Mielipiteiden ottaminen huomioon, ks. aiemmat vaiheet.

Luonnosaineiston nähtävilläolon jälkeen kesällä 2021, kun tieto koulun suunnittelusta oli viety karttapalveluun, saatiin 44 asukkaan vetoamus koulun kaavoittamisen puolesta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 78 kpl, joista yhden mielipiteen oli allekirjoittanut 41 henkilöä.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.5.–11.6.2024

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 14 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 45). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 3 kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen määrään ja mittakaavaan, Lohkopellontie 7 ja 17 tontteihin, kouluun, pysäköintiin, liikennesuunnitelmaan, kävely- ja pyöräyhteyksiin, viheralueisiin, luontoarvoihin, hulevesiin, palveluihin sekä vuorovaikutukseen.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat luontoarvoihin ja liikennesuunnitelmaan.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kulttuuriympäristöön, radan läheisyyteen rakentamiseen, sähköverkkoon, kaukolämpöön, vesihuoltoon, jätehuoltoon, joukkoliikenteeseen, meluun, liito-oraviin ja ilmastovaikutuksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisien lausunnoista 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

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Jatkotoimenpiteet

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, maankäyttö, puhelin: 09 310 42111  
leena.holmila(a)hel.fi

Inkeri Niskanen, tiimipäällikkö, kaupunkitila ja maisema, puhelin: 09 310 42168  
inkeri.niskanen(a)hel.fi

Arttu Mäenpää, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 52458  
arttu.maenpaa(a)hel.fi



Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 39255

emmaleena.krankkala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12911 kartta, päivätty 24.9.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12911 selostus, päivätty 24.9.2024
- 5 Havainnekuva, 24.9.2024
- 6 Viitesuunnitelmat, 24.9.2024
- 7 Kuvaliite suojelukohteista
- 8 Liikennesuunnitelma (piir. nro 7691)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Tehdyt muutokset
- 11 Vuorovaikutusraportti 22.9.2022, täydennetty 13.12.2022, 13.5.2024 ja 24.9.2024 sekä asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 12 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielipiteet
- 2 Muistutukset ja kirjeet

## 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

KYMP Myyntilaskut

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 10  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 11

## Tiedoksi



01.10.2024

Asia/6

---

Kaupunginkanslia tiedoksi

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.09.2024 § 479

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
11.6.2024