



§ 726

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Oulunkyläntien ympäristön tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12801)

HEL 2019-010502 T 10 03 03

Hankennumero 2441_9

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi seuraavilla tavoitteilla: katualue muuttuu nykytilaa ja käsittelyssä olevaa ehdotusta selkeästi kapeammaksi ja viihtyisämmäksi, ja tästä syntyvää lisätilaa voidaan käyttää siihen, että rakentamisen kerrosalaa lisätään maltillisesti.

Käsittely

Esteelliset: Amanda Pasanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Sari Ollila, maisema-arkkitehti Inkeri Niskanen ja liikennesuunnittelija Eetu Saloranta. Asian-tuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta palauttaa kaavan uudelleen valmisteluun seuraavilla tavoitteilla: katualue muuttuu nykytilaa ja käsittelyssä olevaa ehdotusta selkeästi kapeammaksi ja viihtyisämmäksi, ja tästä syntyvää lisätilaa voidaan käyttää siihen, että rakentamisen kerrosalaa lisätään maltillisesti.

Kannattaja: Mia Haglund

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

Palautusehdotus:

Marleena Isomaa: Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on nykyisellään vihreämpi, mitä se tulee kaavamuutoksen jälkeen olemaan. Olemassa olevista puistoalueista (P ja VP) tulee vähenemään noin puolet (n. 13 400 m²) Tilannetta on pyritty kompensoimaan tekemällä Oulunkyläntiestä katusuunnittelun avulla vihreämpi kokonaisuus.

Helsingin kaupungin linjausten mukaan rakentamista ei osoiteta arvokaimmille luontoalueille, ja metsäisten ja puustoisten alueiden määrän tulee säilyä noin kolmasosana kaupungin maapinta-alasta. Lisäksi kai-



killä helsinkiläisillä tulee olla vastaisuudessakin lyhyt matka lähiluontoon.

Helsingin kaupunkisuunnittelun strategiaan vedoten toivoisin, että kaavamuuotosehdotuksen liitteenä oleviin tilastoihin lisättäisiin valmiit laskelmat poistuvien puustoisten ja metsäisten alueiden pinta-alasta, jotta olisi suoraan nähtävillä, kuinka paljon puustoisten ja metsäisten alueiden määrä (VP, VL, VL-1) kaavoitetulla alueella todellisuudessa vähenee. Täten jokaisen asemakaavamuuotosehdotuksen mukana saadaan virallinen luku siitä, kuinka paljon puuston ja kaupunkiluonnon vähentämistä on mahdollisesti tarvetta kompensoida Helsingin kaupungin alueella, niin tulevissa kuin olemassa olevilla kaavoitusalueilla. Vastavasti myös toteutuessaan puisto- ja virkistysalueen pinta-alan lisääntyminen olisi hyvä ilmoittaa asemakaavamuuotosehdotusten tilastoissa. Toistaseksi asemakaavan muuotosehdotuksessa ilmoitetaan vain lisääntyvä kerrosalan määrä.

Marleena Isomaan palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan.

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen palautusehdotuksen mukaisesti.

Jaa-äännet: 6

Silja Borgarsdottir Sandelin, Marleena Isomaa, Atte Kaleva, Otto Meri, Jenni Pajunen, Risto Rautava

Ei-äännet: 6

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

Poissa: 1

Amanda Pasanen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi äänin 6 - 6 (1 poissa). Puheenjohtajan ääni ratkaisi päätökseksi tulleen ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sari Ollila, arkkitehti, puhelin: 310 37373

sari.ollila(a)hel.fi

Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498

eetu.saloranta(a)hel.fi



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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12801 kartta, päivätty 13.12.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12801 selostus, päivätty 13.12.2022
- 5 Havainnekuva, 13.12.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7325)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 22.9.2022, täydennetty 13.12.2022 ja asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 8

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 13.12.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12801 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelin 28007 tonttia 11, korttelin 28038 tontteja 5 ja 6, puisto- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 28410 ja 28411).



Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin ja kirjeeseen. Pää-tösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympä-ristön 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 kaavas-ta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö: 10 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Oulunkyläntien ympäris-tön puistoalueita, kerrostalontontteja osoitteissa Lohkopellontie 1 ja 3, Asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen tonttia osoitteessa Larin Kyöstin tie 7 sekä Oulunkyläntien, Kirkkoherrantien, Kotoniityntien ja Larin Kyöstin tien katualueita.

Tavoitteena on mahdollistaa kuuden uuden kerrostalon ja koulun ra-kentaminen Oulunkyläntien varteen lähelle Oulunkylän keskustan kehityviä palveluita, juna-asemaa sekä tulevan Raide-Jokerin pysäkkejä. Tavoitteena on lisäksi uudistaa Oulunkyläntie puuriveineen, mahdollis-taa uuden maankäytön vaatimat kaksi tonttikatua, ajantasaistaa asu-kastalo Oulunkylän Seurahuoneen suojelumääräys sekä turvata alueel-la oleva liito-oravan elinympäristö. Lohkopellontie 1:n asuinkerrostalo vuodelta 1975 on tarkoitus purkaa.

Oulunkyläntie on kaupunkiympäristön toimialan yleisten alueiden arvo-ympäristöjen inventoinnissa luokiteltu arvokkaaksi 1930-luvun kaupun-kirakenteelliseksi katuakseliksi.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan kasvavan väestö-määrän tarvitseman uuden peruskoulun sijoittaminen alueelle mm. liito-



oravan elinalue huomioiden, uusien asuntojen sijoittaminen lähelle raideliikenteen solmukohtaa ja hulevesien hidastaminen katualueella. Lisäksi kaavaratkaisulla pyritään vastaamaan kaupungin hiilijalanjäljen pienentämistavoitteeseen edellyttämällä vähähiilistä perustamistapaa.

Kaavaratkaisun kerrosala on 16 030 k-m². Kerrosala kasvaa 12 530 k-m²:llä. Uutta asuntokerrosalaa on 6 930 k-m² ja julkisten palvelujen kerrosalaa 5 600 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 220. Tonttitehokkuus AK-korttelialueella on e=1.0.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7325). Liikennesuunnitelmassa on esitetty Oulunkyläntien ympäristön asemakaava-alueen vaatimat liikennejärjestelyt. Lisäksi suunnitelmasa on päivitetty Oulunkyläntien ja Kirkkoherrantien liikennejärjestelyjä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Oulunkyläntien kadunvarsi tiivistyy, asuntojen määrä lähellä raideliikenteen solmukohtaa lisääntyy, alueen koulupalvelut paranevat ja Oulunkyläntiellä voidaan hidastaa hulevesiä, minkä myötä katualueesta tulee myös vehreämpi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953–2018.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Kadut	3,7 milj. euroa
Kunnallistekniikka	1,5 milj. euroa
Yhteensä	5,2 milj. euroa

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



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

Kaavanmukaisen uuden kerrosalan rakennusoikeuden arvo AM-ohjelman mukaisella hallinta- ja rahoitusmuotojakaumalla on noin 5–10 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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:

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

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

Viranomaisten kannanotot täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 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 Oulunkyläntien varren asuintalojen koossa ja sijoittelussa on pyritty ottamaan huomioon alueen näkymät ja väljyys. Määräyksin on lisäksi pyritty varmistamaan, että alue voi olla vihreä jatkossakin. Asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen suojelumääräys on päivitetty. Kaavassa määritellään julkisivun kokonaisuuden eristävyys liikennemelua vastaan ja Oulunkyläntielle suunnitellaan bussipysäkit uuden koulun läheisyy-



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

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomais-ten kannanotot kohdistuivat samoihin asioihin kuin edellisissä osavaiheissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamiseen ja puuston vähenemiseen ja liikenteeseen, koirapuistoon, hulevesiin ja ilmastomuutoksen torjuntaan. 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 ovat kooltaan enintään nelikerroksisia. Lisäksi rakennusten on oltava harjakattoisia ja puuverhottuja.

Mielipiteet täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (oas) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakentamisen määrään, puuston vähenemiseen, koulun pihalta kantautuvaan meluun, opiskeli- ja 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 koulun enimmäiskorkeutta on madallettu kolmeen ja koulun sijaintia on muutettu, jolloin liito-oravan alue pieneni aiempaa vähemmän ja puustoa voi jäädä alueen eteläosaan enemmän.

Kirjallisia mielipiteitä saapui oasista 23 ja täydennetystä oasista 14 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat mm. rakentamisen korkeuteen, pysäköintitalon sopivuuteen alueelle, asuntokokoon, rakennusten väreihin, alueen palveluihin, puuston pienemiseen, 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 §) 22.9.– 21.10.2022



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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 14 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. nelikerrokseen pysäköintitaloon ja sen sijaintiin, tonttitehokkuuden jakautumiseen, asuinrakennusten määrään, liito-oravan elinalueeseen, koirapuihin ja liikenteeseen. Koulun ja asuinkerrostalojen kaavaratkaisua pidettiin yleisesti hyvänä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. liito-oravan elinalueeseen, liikennemeluun, johtoihin, bussipysäkkien sijaintiin ja asuinkerrostalojen räystäslinjaan. Kaupunginmuseo piti kaavaratkaisua hyvänä erityisesti Asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen, sen ympäristön avoimuuden ja muiden tonttien vihermääräysten osalta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Helen Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä ja viranomaisten 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 yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten toimialojen kanssa.

Tarkemmat perustelut



20.12.2022

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sari Ollila, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ollila(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi
Inkeri Niskanen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42168
inkeri.niskanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12801 kartta, päivätty 13.12.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12801 selostus, päivätty 13.12.2022
- 5 Havainnekuva, 13.12.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7325)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 22.9.2022, täydennetty 13.12.2022 ja asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 OAS-vaiheen mielipiteet
- 2 Luonnosvaiheen mielipiteet
- 3 Päivitetyt OAS-vaiheen mielipiteet
- 4 Muistutukset ja kirje

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



20.12.2022

Asia/3

Ne mielipiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa
Ne muistutuksen esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa
Kymp/Talouden tuki

Liite 8
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.12.2022 § 697

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 20.12.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 20.11.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 9.12.2019