

VERÄJÄMÄEN HUVIDATONTIT ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluvat sellaiset Veräjämäen tontit, joilla on Oulunkylän huvilayhdyskuntaan kuuluneita ennen vuotta 1946 rakennettuja rakennuksia. Lisäksi mukana on pieni puisto ja puiston osa sekä kaksi rakentamatonta tonttia, jotka sijaitsevat keskeisillä paikoilla.

Tontit ja puistot sijaitsevat osoitteissa:

Veräjämäentie 18 (28007/6), Veräjämäentie 10 (28007/10), Jokiniementie 28 (28008/3), Veräjänkorva 3 (28008/5), Veräjämäentie 15a (28008/13), Veräjämäentie 15b (28008/14), Larin Kyöstin tie 16-Jokiniementie 34 (28009/1), Larin Kyöstin tie 14 (28009/2), Jokiniementie 13 (28011/1), Jokiniementie 17 (28011/3), Aidasmäentie 39 (28013/3), Ylänkötie 6 (28014/5), Ylänkötie 4b (28014/16), Lohenpyrstö 4 (28017/4), Lohimiehenpolku 5 (28019/8), Aidasmäentie 29-Lohimiehenpolku 8 (28020/6), Pellavakaskentie 18 (28020/7), Pellavakaskentie 8 (28020/15), Pellavapellontie 12 (28022/3), Pellavakaskentie 9 (28022/5), Pellavakaskentie 13 (28022/7), Pikkukoskentie 18 (28022/10), Aidasmäentie 7b (28024/11), Pellavapellontie 2b



(28024/13), Pikkukoskentie 4 (28025/4), Aidasmäentie 5-Pellavapellontie 1a (28025/13), Pellavapellontie 5a, b ja c (28025/17, 18 ja 19), Pikkukoskentie 3 (28027/4), Pikkukoskentie 5 (28027/11), Pikkukoskentie 5a (28027/12), Veräjämäentie 11 (28028/3), Veräjämäentie 13 (28028/4), Veräjänkorva 4 (28028/5), Jokiniementie 18 (28028/17), Veräjämäentie 5 (28029/3), Veräjämäenkuja 2 (28030/1), Veräjämäenkuja 3 (28030/7), Veräjämäentie 8 (28030/11), Larin Kyöstin tie 2b (28030/13), Kotoniityntie 11- Kotoniitynkuja 2 (28035/6), Lohkopellontie 15 (28036/21), Kotoniitynkuja 3 (28037/15), puiston osa osoitteessa Pikkukoskentie 25 (puistoalueella 28P21) sekä puisto Veräjämäentien ja Larin Kyöstin tien kulmassa.

Nykytilanne

Veräjämäki on ollut yksi Helsingin seudun 1800–1900-lukujen vaihteen huomattavimpia huvilayhdyskuntia. Vuonna 1946 alueella oli 182 asuinrakennusta, joista vain 47 rakennusta on jäljellä ja joista vain 5 rakennusta on suojeltu.

Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella vielä jäljellä olevat huvilayhdyskuntaan kuuluneet rakennukset ja osoittaa ko. tonteille käyttämätön rakennusoikeus huvilayhdyskunnan arvot huomioon otta- valla tavalla.

Lisäksi tutkitaan rakentamista em. periaatteilla Veräjämäentien ja Larin Kyöstin tien kulmassa olevalle asemakaavan mukaiselle puistoalueelle sekä rakentamattomille tonteille Veräjämäentie 15a (28008/13) ja Pellavapellontie 2b (28024/13).

Pikkukosken viereisellä puistoalueella sijaitseva asuinrakennus osoitteessa Pikkukoskentie 25 lähiympäristöineen on myös tarkoitus liittää viereiseen asuinkortteliin.

Tavoitteena on, että tonttien rakennusoikeudet pysyvät ennallaan.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontit 28035/6, 28036/21 ja 28037/15, jotka on vuokrattu yksityisille sekä puistoalueet. Muut tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Alueella ovat voimassa useita asemakaavoja 1950–2000-luvuilta. Voimassa olevissa asemakaavoissa tontit on osoitettu asunto-tonteiksi ilman suojelumerkintöjä ja suurimmaksi osaksi ilman rakennusaloja. Osalla tonteista on tonttihakkuus $e = 0,4$ ja osalla $e = 0,3$.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pien- talovaltaiseksi asuinalueeksi ja lisäksi Veräjämäen keskiosa on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Oulunkylä ja Itä-Pakila, yleiskaavan aluekohtaiset ohjeet ja suositukset (Ksv YB:7/1983)
- Suosituksia rakennussuojelukohteille esikaupunkialueilla (Ksv YB:20/1986)
- Oulunkylän renessanssi, lähtötiedot ja kehittämistavoitteet (Ksv, 2011).





Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen kaavan valmistelun yhteydessä.

Suunnittelun edetessä selvitetään muut mahdollisesti esille tulevat vaikutukset.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 14.3.2014**.

Keskustelutilaisuus on 27.2.2014 klo 18–20 Oulunkylän seurahuoneella, osoite Larin Kyöstin tie 7. Kaavan valmistelija on tavattavissa klo 17 lähtien samassa paikassa ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valokuvia ko. tonteilla olevista rakennuksista on esillä 24.2.–14.3.2014:

- Oulunkylän kirjastossa, osoite Kylänvanhimmantie 27
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- esittelytila Laiturilla, Narinkka 2
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2014. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuoden 2014 aikana.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana. Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Oulunkylä-seura, Ogeli-klubi
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, rakennusvirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, ympäristökeskus, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos sekä Helsingin Energia
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY Vesihuolto.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet -palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutiset- ja Oulunkyläläinen-lehdissä





- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin kaupungin virallisissa tiedotuslehdissä (Helsingin Sanomat, HBL, Metro-lehti) sekä viraston internet -sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Päivi Sarmaja
puhelin 310 37279
sähköposti [paivi.sarmaja\(a\)hel.fi](mailto:paivi.sarmaja(a)hel.fi)

arkkitehti Sari Ruotsalainen
puhelin 310 37373
sähköposti [sari.ruotsalainen\(a\)hel.fi](mailto:sari.ruotsalainen(a)hel.fi)

arkkitehti TkT Riitta Salastie
puhelin 310 37218
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Jaakko Heinonen
puhelin 310 37118
sähköposti [jaakko.heinonen\(a\)hel.fi](mailto:jaakko.heinonen(a)hel.fi)

