



§ 1015

V Oulunkylän tontin 28029/9 asemakaavan muuttaminen (nro 12053)

HEL 2011-001285 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelin nro 28029 tontin nro 9 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 12.5.2011 päivätyn piirustuksen nro 12053 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Vartiainen Paula, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 12053
- 2 Havainnekuva
- 3 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneenä esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelin nro 28029 tontin nro 9 asemakaavan



muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 12.5.2011 päivätyn piirustuksen nro 12053 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontin osoite on Kirkkoherrantie 10.

Vuonna 1933 rakennettu kahden perheen asuinrakennus ja 1901 rakennettu talusrakennus suojellaan sr-2-merkinnällä. Niiden rakennusaloille osoitetaan nykyistä pienemmät, uudisrakentamista koskevat rakennusoikeudet. Tontin itäreunaan osoitetaan rakennusala kaksikerroksiselle pientalolle. Rakennusalojen yhteenlaskettu kerrosala on 367 m², joka vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttitehokkuutta $e = 0.40$.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1977. Kaavan mukaan tontti on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta. Suurin sallittu kerrosluku on 2 ja tonttitehokkuus $e = 0.40$. Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat: kaksikerroksisella rakennuksella 7 m ja yksikerroksisella rakennuksella 4,5 m. Tontilla on varattava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

Rakennuskiellot

Tontti kuuluu alueeseen, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Tontti sijaitsee Kirkkoherrantiellä, Oulunkylän aseman kaakkoispuolella. Lähiympäristössä on eri-ikäisiä pientaloja, rivitaloja ja pienkerrostalo. Eteläpuolella on liiketalo ja Kirkkoherrantien eteläpuolella lamellitaloja.



Suojelukohteet

Tontilla on vuonna 1933 rakennettu kahden perheen asuinrakennus, joka on merkitty kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston kohdeluetteloon "Suosituksia rakennussuojelukohteille esikaupunkialueilla" (YB:20/86), ja 1901 rakennettu piharakennus (ei ole merkitty luetteloon).

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella olemassa olevat rakennukset ja mahdollistaa jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen.

Tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Vanha asuinrakennus ja talousrakennus on suojeltu sr-2-merkinnällä. Niiden lisäksi tontille on merkitty rakennusala uudelle kaksikerroksiselle pientalolle. Suojeltavien rakennusten rakennusaloille on merkitty uudisrakentamista koskevat, nykyistä pienemmät rakennusoikeudet. Asuinrakennuksen nykyinen kerrosala on 197 m² ja talousrakennuksen 51 m². Jos rakennukset tuhoutuvat, on uudisrakennuksen kerrosala 167 m² ja talousrakennuksen 30 m². Uuden pientalon kerrosala on 170 m². Yhteenlaskettu kerrosala on 367 m² (e = 0.40).

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen muuttaa katubarren kaupunkikuvaa vain vähän. Suojeltavat rakennukset jäävät katubarren liiketalon taakse ja vain uudisrakennuksen eteläpääty näkyy tontin liittymästä kadulle. Vanhojen rakennusten suojeleminen turvaa rakennusperinnön ja ympäristön kerroksellisuuden säilymistä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontinomistaja jätti 13.9.2007 tontin rakennuksia koskeneen purkamislupahakemuksen perusteluna niiden huonokuntoisuus.

Kaupunginmuseo totesi rakennuksia koskeneesta purkamislupahakemuksesta, että asuintalolla ja sen piharakennuksella on niin merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, että niiden purkamisesta tulee pidättäytyä. Tavoitteena tulisi olla suojelukaavan laatiminen, joskin myös tontin täydennysrakentamista voitaneen tutkia.

Rakennusvalvontavirasto ilmoitti 9.1.2008 kaupunginhallitukselle ja Uudenmaan ympäristökeskukselle, että virastoon on 13.9.2007 jätetty lupahakemus, jonka mukaan Oulunkylän tontilla 28029/9 (Kirkkoherrantie 10) sijaitseva huvila ja sen piharakennus puretaan. Rakennuksen purkaminen saattaisi merkitä historiallisesti tai



rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista.

Uudenmaan ympäristökeskus (nykyään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) viittasi 18.1.2008 rakennuksen purkamisilmoitusta koskevassa lausunnossaan Helsingin kaupunginmuseon lausuntoon sekä kaupunkisuunnitteluviraston sitä tukevaan kannanottoon ja katsoi, ettei rakennukselle sen kulttuurihistoriallisen arvon ja merkityksen johdosta tule myöntää purkamislupaa. Tontilla olevien rakennusten säilyttämismahdollisuudet ja mahdollinen täydennysrakentaminen tulee ratkaista asemakaavan muutoksen nojalla.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti 1.2.2008 merkitä tiedoksi edellä mainitun rakennusvalvontaviraston ilmoituksen. Samalla kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa ryhtymään toimenpiteisiin em. tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelemiseksi kaavoitusteitse.

Kaupunginhallitus määräsi 12.5.2008 tontin 28029/9 rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi. Rakennuskieltoa on 26.4.2010 pidennetty 12.5.2012 saakka.

Tontin rakennusten säilyttämismahdollisuuksia ja täydennysrakentamisen sijoittumista on selvitetty yhteistyössä tontinomistajan ja kaupunginmuseon kanssa. Suunnittelu on tapahtunut tiiviissä yhteistyössä kaavoittajan kanssa tulevan asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Tontinomistaja jätti uudisrakennusta koskevan rakennuslupahakemuksen 21.4.2009. Rakennusvalvontavirasto lähetti sen lausunnon kaupunkisuunnitteluvirastoon.

Itäinen rajanaapuri (Asunto Oy Jokiniementie 12) jätti rakennusluvasta vastustavan kannanoton, jossa katsoi suunnitellun rakennuksen liian suureksi ja itäisivulle esitetyn parvekkeen ulottuvan liian lähelle tontin rajaa.

Kesäkuussa 2009 hakija ilmoitti, että jää odottamaan suojelukaavan valmistumista. Samalla sovittiin, että rakennusta lyhennetään siten, että kerrosalaksi jää 170 m² ja parvekettä pienennetään.

Kaavamuutoksessa asuinrakennukselle ja piharakennukselle osoitetaan suojelumerkinnot, joilla turvataan rakennusten säilyminen. Uudisrakennus liittyy vanhojen rakennusten pihapiiriin.



Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (päiväty 16.2.2011), jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 7.–25.3.2011 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollolla ei ollut huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaupunginmuseon mukaan suojelumääräykseen sr-2 on syytä liittää lisäys: Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Lisäksi määräystä voidaan täydentää lisämääräyksellä: Rakennuksen alkuperäiset julkisivut, ikkunat, ovet, kattomateriaali ja väri mukaan lukien, on säilytettävä.

Vastine

Suojelumääräystä on täydennetty kaupunginmuseon esittämällä lisäyksillä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui 2 mielipidekirjettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta.

Asunto Oy Veräjämäentie 3:lla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Asunto Oy Jokiniementie 12 vastusti suunniteltua asemakaavan muutosta uudisrakentamisen osalta.

Taloyhtiö katsoo, että rakennuspaikka tulee liian täyteen rakennetuksi, mikä vaikuttaa myös yhtiön tontin viihtyvyyteen. Taloyhtiö oli samoin kommentoinut jo 25.5.2009, kun kyseiselle tontille haettiin rakennuslupaa. Tontti ilmeisesti kaavoitetaan jo aikaisemmin suunnitellun rakennuksen mukaiseksi, eikä niin, että rakennuspaikan



ympäristö ja viihtyvyys otettaisiin ensisijaisesti suunnitelmassa huomioon.

Kaavaluonnoksen mukaan avoimen kuistin ja parvekkeen saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä. Parveke saa ulottua enintään 2 metrin etäisyydelle julkisivupinnasta. Rakennuksen parveke ja porras tulevat vain kahden metrin päähän tonttien välisestä rajasta. Suunnitellun rakennuksen kohdalla taloyhtiön tontilla on asukkaiden virkistyskäytössä oleva alue ja rakennusalan ylitys vähentää mahdollisuutta käyttää aluetta luontevasti ja sitä kautta vähentää myös kiinteistön arvoa.

Asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettava rakennus tulisi myös varjostamaan taloyhtiön pihaa sekä olemassa olevia rakennuksia vähentäen näin asukkaiden viihtyvyyttä. Mikäli asemakaavaa muutetaan ehdotetulla tavalla, se saattaa tulevaisuudessa haitata yhtiön tontin täydennysrakentamista tai muita kehityssuunnitelmia.

Vastine

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella tontilla 28029/9 olevat kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja mahdollistaa jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen.

Lähtökohtana oli rakennuksia koskenut purkamislupahakemus, johon sekä kaupungin museo että kaupunkisuunnitteluvirasto ottivat kielteisen kannan. Myös Uudenmaan ympäristökeskus katsoi, ettei rakennukselle sen kulttuurihistoriallisen arvon ja merkityksen johdosta tule myöntää purkamislupaa vaan tontilla olevien rakennusten säilyttämismahdollisuudet ja mahdollinen täydennysrakentaminen tulee ratkaista asemakaavan muutoksen nojalla.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti 1.2.2008 kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa ryhtymään toimenpiteisiin em. tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelemiseksi kaavoitusteitse.

Muutosehdotuksen mukaisen uuden asuinrakennuksen rakennusala on 4 metrin etäisyydellä pohjois- ja itäpuoleisten naapuritonttien rajoista. Itäisellä naapuritontilla 28029/7 olevan pienkerrostalon lähin eli lounaisnurkka on 20,5 metrin etäisyydellä asuinrakennuksen koillisnurkasta. Rakennusten pääjulkisivut eivät ole vastakkain. Uusi asuinrakennus on naapuritontin eteläosassa olevan silokallion kohdalla. Pääsisäänkäynti on rakennuksen eteläpäädyssä. Rakennus avautuu pääsiassa länteen eikä siten aiheuta kohtuutonta haittaa naapuritontin eteläosan virkistyskäytölle. Kaavaehdotuksen mukaisen



uudisrakennuksen aiheuttama varjostus naapuritontille on vähäistä ja tontin rakennukset ovat kaukana. Naapuritontin voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty.

Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 10.6. - 11.7.2011, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotusta vastaan ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta on antanut lausuntonsa kaupunginmuseo.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Vartiainen Paula, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 12053
- 2 Havainnekuva
- 3 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseo