



02.11.2015

Kaj/1

§ 1029

V 11.11.2015, Oulunkylän, Metsälän tontin 28264/3 asemakaavan muuttaminen (nro 12345, Krämertintie 2)

HEL 2014-014894 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Metsälä) korttelin 28264 tontin 3 asemakaavan muutoksen 2.6.2015 päivätyn ja 5.10.2015 muutetun piirustuksen nro 12345 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12345 kartta, päivätty 2.6.2015, muutettu 5.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12345 selostus, päivätty 2.6.2015, muutettu 5.10.2015
- 3 Tilastotiedot
- 4 Havainnekuva, 2.6.2015
- 5 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helen Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksessa toimistorakennusten tontti muuttuu asuintontiksi. Uutta asuntokerrosalaa tulee 650 k-m².

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Asemakaavan muutos on tehty hakemuksen johdosta ja kaavamuutoksen sisältö on valmisteltu yhteistyössä hakijan kanssa.

Tontti sijaitsee Metsälässä, Oulunkylässä, osoitteessa Krämerintie 2 ja se on yksityisomistuksessa.

Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1998. Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Kerros-alaa tontilla on 560 k-m² ja enimmäiskerroslukku on kaksi.



Metsälän pientaloalueen länsilaidassa sijaitsevalla tontilla on kaksikerroksinen punatiilinen toimistorakennus, joka on toiminut Sininauhaliiton toimistona. Rakennus on hyväkuntoinen.

Tontin pohjois- ja itäpuolella on kaksikerroksisia rivitaloja. Kaakkois- ja länsipuolen tontit ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontteja (AL). Kaakkoispuolen tontilla on liiketilaa rakennuksen 1. kerroksessa. Eteläpuolen tontti on enintään nelikerroksisten toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Tontti ei ole rakentunut kaavan mukaisesti vaan tontilla on vanhoja asuinrakennuksia.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutoksessa toimistorakennusten tontti 28264/3 (KT) muuttuu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille voi rakentaa kerrostalon tai rivitalon. Enimmäiskerros-luku on kaksi ja ullakon tasolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään 1/3 alemman kerroksen alasta. Kellariin saa sijoittaa enintään 100 k-m² toimisto-, työ- ja liiketilaa kerrosalan lisäksi.

Tontin pinta-ala on 1 276 m² ja uutta asuinkerrosalaa on asemakaavan muutokseen merkitty 650 k-m².

On perusteltua muuttaa pieni yksittäinen toimistotontti asumiseen, koska tontti sijaitsee asuinalueen laidalla ja liike- ja toimistorakennusten kysyntä on tällä alueella osoittautunut vähäiseksi. Kysyntä lähialueilla keskittyy viereiselle Metsälän teollisuusalueelle ja Käpylän aseman ympäristöön, joiden näkyvyys ja saavutettavuus on selvästi parempi.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Kaavan muuttaminen lisää omakotialueella alueen keskipinta-alaa pienempien asuntojen määrää. Muutos ei oleellisesti muuta kaupunkikuvaa, rakennettua ympäristöä tai lisää liikennettä. Vanha rakennus on mahdollista säilyttää. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin omistaja on 10.12.2015 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että käyttötarkoitus muutetaan asumiseen. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä asianomaisten hallintokuntien ja kuntayhtymien (HSY) kanssa. Näillä ei ole ollut kaavamuutosluonnokseen huomautettavaa.



Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kirjeitse esitetty yksi mielipide, joka koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Helsingin yrittäjät - Keski-Helsinki ry pitää mielipiteessään huolestuttavana kehityksenä yritystoiminnalle sopivien kiinteistöjen poistumista. Toisaalta yhdistys ymmärtää, ettei ole järkevää väkisin pitää yllä rakenteita, jotka eivät kiinnosta yrityksiä. Yhdistys ei näe estettä kaavamuutokselle yritystoiminnan kannalta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.8.–7.9.2015. Ehdotuksesta ei ole esitetty muistutuksia.

Lausunnot

Ehdotuksesta lausuntonsa antaneilla yleisten töiden lautakunnalla, pelastuslautakunnalla, kiinteistövirastolla, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä, Helen Oy:llä ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Lautakuntien lausuntojen käsittelyyn ei ole liittynyt äänestyksiä.

Kaavaehdotukseen ei ole ollut tarpeen tehdä muutoksia.

Lopuksi

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä. Kiinteistövirasto toteaa lausunnossaan, ettei kaavamuutos korota tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä tontinomistajan kanssa.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän esityksen mukainen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt kaavakartassa esitettyyn muutosalueen ympäristöön teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12345 kartta, päivätty 2.6.2015, muutettu 5.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12345 selostus, päivätty 2.6.2015, muutettu 5.10.2015
- 3 Tilastotiedot
- 4 Havainnekuva, 2.6.2015
- 5 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Yleisten töiden lautakunta



02.11.2015

Kaj/1

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski
Pelastuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 5.10.2015

HEL 2014-014894 T 10 03 03

Ksv 0741_21

28. kaupunginosan (Oulunkylä; Metsälä) korttelin 28264 tonttia 3 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 2.6.2015 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksessa toimistorakennusten tontti muuttuu asuintontiksi. Uutta asuntokerrosalaa tulee 650 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.8.–7.9.2015.

Ehdotuksesta lausuntonsa antaneilla yleisten töiden lautakunnalla (18.8.2015), pelastuslautakunnalla (1.9.2015), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (26.8.2015), Helen Oy:llä (17.8.2015) ja Helen Sähköverkko Oy:llä (4.8.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistövirasto (27.8.2015) toteaa lausunnossaan, ettei kaavamuuotos korota tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä tontinomistajan kanssa. Kiinteistövirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Asemakaavakarttaan tehdyt muutokset

Muutosalueen ympäristöön on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä. Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.



02.11.2015

Kaj/1

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 01.09.2015 § 103

HEL 2014-014894 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Oulunkylän Metsälän (28 ko.) korttelin 28264 tontin 3 asemakaavan muutoksesta nro 12345, Krämertintie 2.

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosesitykseen nro 12345, Krämertintie 2.

Suunnitellulla asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pelastustoimintaan.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 18.08.2015 § 332

HEL 2014-014894 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksessa toimistorakennusten tontti muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille saa rakentaa kerrostalon tai rivitalon. Enimmäiskerrosluvuksi on kaksi ja ullakon tasolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään 1/3 alemman kerroksen alasta.

Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12345.



02.11.2015

Kaj/1

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.06.2015 § 174

HEL 2014-014894 T 10 03 03

Ksv 0741_21, Krämertintie 2

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.6.2015 päivätyn 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Metsälä) korttelin 28264 tontin 3 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12345 hyväksymistä.
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132



02.11.2015

Kaj/1

kari.tenkanen(a)hel.fi

Rakennusvirasto Arkkitehtuuriosasto 14.4.2015

HEL 2014-014894 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Krämertintie 2:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta 17.4.2015 mennessä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 28. kaupunginosassa (Oulunkylä) ja se koskee korttelin 28264 tonttia 3. Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta niin, että tontille voi rakentaa asuntoja. Omistajan tarkoituksena on säilyttää nykyinen hyväkuntoinen rakennus, koska se runkosyvyydeltään soveltuu hyvin asuintaloksi.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta. Lisätiedon antajat ovat rakennusviraston yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi