



10.12.2012

Kaj/2

§ 1410

Oulunkylän tonttien 28025/17-19 rakennuskiellon pidentäminen (nro 12163)

HEL 2012-014518 T 10 03 05

Päätös

Kaupunginhallitus päätti pidentää 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28025 tonttien nro 17 - 19 rakennuskieltoaikaa kahdella vuodella 21.2.2015 saakka.

Samalla kaupunginhallitus päätti todeta, että maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella tämä päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että se tulee kuuluttaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12163/13.11.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen
Esitysteksti
Liite 1

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne pidentää 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28025 tonttien nro 17 - 19 rakennuskieltoaikaa kahdella vuodella 21.2.2015 saakka.

Samalla kaupunginhallitus päätti todeta, että maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella tämä päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että se tulee kuuluttaa.

Esittelijä

Alue



Rakennuskielto on voimassa 21.2.2013 saakka 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28025 tonteilla 17–19 (Pellavapellontie 5a–c).

Taustaa

Oulunkylän alueella on vielä jäljellä muutamia vanhoja huvilarakennuksia, joista yksi sijaitsee Pellavapellontie 5b:ssä. Rakennus on ollut nykyisellä paikallaan vuodesta 1927. Talon runko on tiettävästi peräisin Neitsytpolulla sijainneesta huvilasta ja rakennettu ruotsalaisen tyyppiirustuksen mukaan. Ullakko on muutettu asuinkäyttöön ilmeisesti 1930-luvulla. Vuonna 1984 talossa tehtiin perusteellinen korjaus, jossa kellarikerros muutettiin saunaosastoksi ja aputiloiksi. Tontin luoteisnurkassa on vuonna 1971 rakennettu autosuoja. Huvilalle haettiin purkulupaa 13.10.2004. Silloinen omistaja perusteli hakemustaan sillä, että tontin rakennusoikeuden täysimääräinen käyttö vaati rakennuksen purkamisen.

Kaupunginmuseo antoi purkamislupahakemuksesta lausunnon 11.11.2004 todeten, että vaikka Pellavapellontie 5:n asuintalo ei edustakaan varsinaista oulunkyläläistä huvilarakennusta, liittyy rakennus väljine tontteineen kuitenkin historiallisesti edelleen kyseiseen aikakauteen. Kaupunginmuseo piti tärkeänä, että kaikki vielä säilyneet Oulunkylän huvilayhdyskunnan aikaiset ja siihen historiallisesti liittyvät rakennukset säilytetään myös tuleville polville. Kaupunginmuseo esitti, että Pellavapellontie 5:ssä sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuintalon purkamisesta pidättäytytään ja etsitään edelleen säilyttäviä vaihtoehtoja tontin täydennysrakentamiselle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle 31.1.2005, että tontin asemakaavaa muutetaan siten, että tontin 28025/8 suojeluarvot otetaan huomioon ja tontti määrätään rakennuskieltoon maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin perusteella kahdeksi vuodeksi. Kaupunginhallitus määräsi tontin rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi 21.2.2005. Rakennuskieltoa on jatkettu kolme kertaa.

Huvilatontille 28025/8 on vahvistunut määräalojen mukainen tonttijako 17.11.2008. Uudet, jo rekisteröidyt tontit ovat 28025/17 (567 m²) ja 28025/19 (567 m²). Vanha huvilatontti 28025/8 on pienentynyt tonttijaon mukaisesti (765 m²), mutta siitä muodostuvaa uutta tonttia 28025/18 ei ole vielä rekisteröity.

Uusille tonteille on vuonna 2007 rakennettu omakotitalot ja autosuojat voimassa olevan kaavan tonttitehokkuuden ja kaavamääräysten mukaisesti. Rakennusten suunnittelu on tapahtunut tiiviissä yhteistyössä kaavoittajan kanssa tulevan asemakaavan muutoksen tavoitteiden mukaisesti.



Asemakaava

Alueella on voimassa 5.3.1987 vahvistettu asemakaava nro 9073. Asemakaavan mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tontin tehokkuus $e = 0,4$. Rakentamiseen saa käyttää enintään $1/5$ tontin pinta-alasta. Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 20 m²/asunto autosuojaa tai -katosta varten ja 5 m²/asunto varastoa varten. Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti ja lisäksi saa rakentaa yhden asunnon seuraavaa alkavaa 400 tontti-m² kohti.

Voimassa olevalla asemakaavalla ei pystytä turvaamaan vanhan huvilarakennuksen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymistä. Asemakaava on siten vanhentunut.

Laadittavassa asemakaavan muutoksessa huvilarakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-2), jolla turvataan rakennuksen säilyminen. Kaupunginmuseon kanssa on sovittu, että rakennuksen ikkunattomaan katujulkisivuun saa tarvittaessa tehdä rakennuksen tyyliin sopivat symmetriset ikkuna-aukotukset.

Suunnittelutilanne

Alueen asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus tuoda kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn syksyllä 2013.

Rakennuskiellon jatkaminen

Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi tulisi rakennuskieltoa jatkaa kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Asemakaavaosasto on laatinut rakennuskieltoalueesta 13.11.2012 päivätyn piirustuksen nro 12163.

Esittelijä toteaa, että päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12163/13.11.2012

Otteet



10.12.2012

Kaj/2

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen
Esitysteksti
Liite 1

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2012 § 392

HEL 2012-014518 T 10 03 05

Hankenumero 2826_3, karttalehti H5/R4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää kaupunginhallitukselle 13.11.2012 päivätyn asemakaavaosaston piirustuksen nro 12163, jossa esitetään jatkettavaksi 28. kaupunginosan (Oulunkylä) alueella olevaa rakennuskieltoa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla 21.2.2015 saakka, puoltaen sen hyväksymistä.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Paula Vartiainen

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Markku Hietala, arkkitehti, puhelin: 310 37289
markku.hietala(a)hel.fi
Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi