



19.04.2021

Asia/5

§ 266

**V 5.5.2021 Oulunkylän Solakalliontien asemakaavan muuttaminen
(nro 12656)**

HEL 2017-006563 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28105 tontin 33 ja puistoalueen (muodostuu uusi kortteli 28109) sekä 34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 34021 tontin 20, korttelin 34028 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 23.3.2021 päivätyn piirustuksen 12656 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12656 kartta, päivätty 23.3.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12656 selostus, päivätty 23.3.2021, päivitetty Kylk:n 23.3.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.12.2020 täydennetty 23.3.2021 ja asukastilaisuuden muistio 29.11.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Helen Oy	Esitysteksti
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-,	Esitysteksti



19.04.2021

Asia/5

liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Pakilan ja Oulunkylän rajalla sijaitsevaa aluetta, joka rajautuu Mikkolantien varteen, sen pohjoisosaan. Muutosalueeseen sisältyy korttelialueita ja puistoa. Kaavaratkaisu mahdollistaa sinne mahdollisesti siirrettäville vanhoille puurakennuksille uudet tontit ja rakennuspaikat Toivolanpuiston eteläosaan. Olemassa olevien sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueiden käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennusten korttelialueeksi. Tonteilla olevien suojeltujen rakennusten suojelustatus säilyy. Pikkumatintien varrella sijaitseva puisto muuttuu korttelialueeksi, johon on mahdollista rakentaa uusia, enintään kaksikerroksisia puurakenteisia asuinrakennuksia. Tontille 28105/33 mahdollistetaan kaksikerroksinen asuinrakentaminen alueelle tyypillisellä tehokkuudella ja osoitetaan muinaismuistolailta rauhoitetun muinaisjäännöksen sijainnin aluumerkintä. Olemassa olevien korttelialueiden ja rakennusalojen muotoa ja sijaintia on tarkistettu. Kaavaratkaisu on tehty, koska muualta mahdollisesti siirrettäville arvokkaille rakennuksille tarvitaan uusia sijoituspaikkoja. Lisäksi pienen ja virkistysarvoiltaan vähäisen lähipuiston muuttaminen asumiseen mahdollistaa uusien pientalojen rakentamisen alueelle. Asemakaavan aluerajaus on pienentynyt osallistumis- ja arviointi-suunnitelmavaiheesta.

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e = 0,24$. Asukasmäärän lisäys on noin 50.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että siirrettäville rakennuksille luodaan uusia sijoitusmahdollisuuksia kaupungin omistamalle alueelle ja mahdollistetaan uutta asuntotuotantoa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista edistämällä asuntotuotantoa. Kaavaratkaisulla pyritään rakennusten rakentamisen ja käytön aikaisen hiilijalanjäljen minimoimiseen



Hiilineutraali Helsinki eli HNH 2035-ohjelman mukaisesti. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue kuuluu asuntovaltaiseen alueeseen merkinnällä A4. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830 alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa siirrettäville puurakennuksille sijoituspaikkoja kaupungin maalle olemassa olevien suojeltujen rakennusten yhteyteen. Erityisesti kaavamuutos edesauttaa kaupunkistrategiassa mainittua Maria 01 -kasvuyrityskampusalueen kehittämistä sille laaditussa asemakaavassa siirrettäväksi merkittyjen entisten sairaalapaviljonkien mahdollisena sijoituspaikkana.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee vehreällä pientaloalueella, joka on rakentunut kerrokselliseksi ja monimuotoiseksi. Suunnittelualueeseen sisältyy myös puistoaluetta Pikkumatintien varressa ja osa Toivolanpuistosta. Mikkolantien varrella sijaitsevilla tonteilla 34028/1 ja 34021/20 on kaksi yksikerroksista, asemakaavassa suojeltua rakennusta. Tontti 28105/33 on rakentamaton ja sen alueelle on merkitty Tykkipatteri 82:n kiinteän muinaisjäännöksen aluerajaus. Kaavamuutosalueen itäosa sijoittuu Vantaanjokilaakson maisema-alueelle, joka on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Alueella on voimassa kaksi asemakaava vuosilta 1953 ja 1999. Tuoreemmassa asemakaavassa on mm. osoitettu suojelumerkinnot kahdelle olemassa olevalle rakennukselle.

Suunnittelualueen maanomistaja on Helsingin kaupunki.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia vesihuollon johtosiirtojen, korttelin 34028 vesihuoltolinjojen ja Pikkumatintien uuden hulevesiviemärin takia. Kustannusarvio on noin 150 000 euroa (alv 0 %).

Korttelissa 34028 aiheutuu kustannuksia myös yksityisten tonttijohtojen siirrosta. Kustannuksista neuvotellaan tonttien jatkosuunnitteluvaiheessa maanomistajan ja verkonhaltijoiden kesken.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden miljoona euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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) ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo.

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueen suojeluarvoihin, kuten voimassa olevassa asemakaavassa esitettyjen suojelukohteiden, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi määriteltyjen alueiden ja muinaismuistolailta suojeltujen muinaisjäännösten huomioimiseen. Lisäksi alueella sijaitsevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden linnoituslaitteiden dokumentoinnin ilmoitettiin olevan puutteellista ja että kohteet vaatisivat tarkempaa inventointia. Kannanotossa nähtiin lisäksi, että kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta keskeistä asemakaavatyössä on säilyttää alueen voimassa olevissa asemakaavoissa jo suojellut rakennukset suojelun piirissä sekä selvittää mahdolliset muut alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja varmistaa niiden riittävä suojelu. Toisessa kannanotoissa nostettiin esiin Toivolanmäen perheryhmäkodin turvallisen ja rauhallisen ympäristön vaaliminen. HSY ilmoitti, ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ole huomauttamista.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettiin huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuuotosaluetta pienennettiin merkittävästi osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheesta.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, mutta viranomaisten kannanottoja ei tässä vaiheessa pyydetty.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin olemassa oleville puistoalueille osoitettavan rakentamisen vastustamiseen, ja puistoalueiden rakentamista pidettiin myös yleiskaavan vastaisena. Täydennysrakentamisen seurauksena liikenteen kasvun nähtiin aiheuttavan meluhäiriötä asukkaille ja muuttavan alueella vallitsevaa rauhallisuutta. Luonto-olosuhteiden selvittäminen nähtiin tärkeäksi. Lisäksi saatiin mielipide, jossa toivottiin olemassa olevan tontin rakennusoikeuden nostoa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.



Mielipiteiden johdosta kaavamuutosaluetta pienennettiin. Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä suunnittelualan supistamista puistoalueiden osalta pidettiin hyvänä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten siirtämisen mahdollistamista alueelle pidettiin myönteisenä mutta entisen Marian sairaalan rakennusten siirtoa myös kritisoitiin. Haluttiin myös mahdollistaa siirrettävien rakennusten ullakotilojen käyttö asumiseen. Olemassa olevan, Mikkolantieltä alkavan ulkoilureitin tärkeyttä painotettiin. Lisäksi toivottiin linnoituslaitteiden selvittämistä ja haluttiin kiinnittää huomiota lahokaviosammalesiintymiin ja liito-oravien elinpiiriin. Toivolanpuiston eteläisten osien muuttamista rakennusmaaksi kritisoitiin ja Mikkolantie 25:ssä sijaitsevan tontin sisäisiin järjestelyihin haluttiin kiinnittää huomiota. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaratkaisun osalta suunnittelussa päädyttiin osoittamaan Mikkolantien varteen uudet korttelialueet siirrettäviä rakennuksia varten. Asemakaavamuutos mahdollistaa kahden suojellun puurakennuksen siirtämisen entiseltä Marian sairaala-alueelta siinä tapauksessa, että sinne hyväksytyy Marian kasvuyrityskampuksen asemakaava nro 12269 saa lainvoiman. Asemakaavamuutoksessa esitetään myös täydentävää uutta pientalorakentamista Pikkumatintien varteen. Jalankulkuyhteys osoitetaan edelleenkin Toivolanpuistoon.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.12.2020 – 18.1.2021, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, HSL, HSY ja kaupunginmuseo.

Kaupunginmuseon lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat suunnittelualan sijoittumiseen itäiseltä osaltaan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, Vantaanjokilaakson maisema-alueeseen ja kiinteän muinaisjäännöskohteen vaikutusalueen huomioimiseen erillisellä kaavamääräyksellä asemakaavamuutoksessa. Tykkipatteri 82:n vaikutusalue kohdistuu korttelialueelle. Lausunnossa huomioitiin myös korttelin 34028 koillisosan vastaisella rajalla ja mahdollisesti korttelin alueella sijaitsevat louhintakivikasat. Kivikasojen ajoittamisen vaikeuden takia ne eivät kuitenkaan vaadi tutkimuksia. Lisäksi HSY esitti huomautuksen kaavakartalle merkittyjen johtokujien leveydestä.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Postiosoite
PL 1
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



19.04.2021

Asia/5

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisen 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.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12656 kartta, päivätty 23.3.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12656 selostus, päivätty 23.3.2021, päivitetty Kylk:n 23.3.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.12.2020 täydennetty 23.3.2021 ja asukastilaisuuden muistio 29.11.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun lii-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Postiosoite

PL 1
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



19.04.2021

Asia/5

kenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

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

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo
Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.03.2021 § 141

HEL 2017-006563 T 10 03 03

Hankennumero 5245_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 23.3.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12656 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28105 tonttia 33 ja puistoaluetta (muodostuu uusi kortteli 28109) 34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 34021 tonttia 20, korttelia 34028 ja puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalve-



lussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:
Päätöksenteko.

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 21.09.2020 § 45

HEL 2017-006563 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12656 pohjakartan
kaupunginosissa 28 Oulunkylä, 34 Pakila. Pohjakartta täyttää maan-
käyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittaus-
palvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12656
Kaupunginosat: 28 Oulunkylä, 34 Pakila
Kartoituksen työnumero: 14/2020
Pohjakartta valmistunut: 24.4.2020
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -
palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot
-yksikön päällikölle.



19.04.2021

Asia/5

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
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