

OULUNKYLÄN TONTIN 28029/9 ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN (NRO 12053)

HEL 2011-001285

Kaupunginmuseo (9.6.2011)

Kaupunginmuseo tarkastelee asemakaavan muutosehdotusta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu pyydettyä seuraavaa.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tontilla jäljellä olevan rakennusoikeuden hyödyntäminen, sekä 1930-luvun asuintalon ja talousrakennuksen suojelu.

Kaupunginmuseo on kommentoinut asemakaavaluonnosta sähköpostilla 10.3.2011. Kaupunginmuseon tarkennukset suojelumääräyksiin on otettu nyt esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa huomioon.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (12.5.2011)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 12.5.2011 päivätyn 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelin 28029 tontin 9 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12053 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa jäljempänä olevat vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Veräjämäessä, Oulunkylän aseman kaakkoispuolella osoitteessa Kirkkoherrantie 10.

Tiivistelmä

Vuonna 1933 rakennettu kahden perheen asuinrakennus ja 1901 rakennettu talousrakennus suojellaan sr-2-merkinnällä. Niiden rakennusaloille osoitetaan nykyistä pienemmät, uudisrakentamista koskevat ra-

kennusoikeudet. Tontin itäreunaan osoitetaan rakennusala kaksikerroksiselle pientalolle. Rakennusalojen yhteenlaskettu kerrosala on 367 k-m², joka vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttitehokkuutta $e = 0,4$.

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 $e = 0,4$. Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat: 2-kerroksisella rakennuksella 7 m ja 1-kerroksisella 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 kohde luetteloon "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 k-m² ja talousrakennuksen 51 k-m². Jos rakennukset tuhoutuvat, on uudisrakennuksen kerrosala 167 k-m² ja talousrakennuksen 30 k-m². Uuden pientalon kerrosala on 170 k-m². Yhteenlaskettu kerrosala on 367 k-m², joka vastaa nykyistä tonttitehokkuuden arvoa $e = 0,4$.

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 27.9.2007 päivätyssä lausunnossaan rakennuksia koskeneesta purkamislupahakemuksesta, että asuintalolla ja sen piharakennuksella on niin merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, että niiden purkamisesta tulee pidättäytyä. Tavoitteena tulisi olla suojelemaan 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 Oulunkylässä tontilla 28029/9, osoitteessa 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 (18.1.2008) viittasi rakennuksen purkamisilmoitusta koskevassa lausunnossaan Helsingin kaupunginmuseon lausuntoon sekä kaupunkisuunnitteluviraston sitä tukevaan kannanottoon ja katsoi, ettei rakennukselle sen kulttuurihistoriallisen arvon ja merkityksen johdosta tule myöntää purkamlupaa. 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 28. kaupunginosassa (Oulunkylä) korttelissa 28029 tontilla 9 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 tontin omistajan ja kaupunginmuseon kanssa. Suunnittelu on tapahtunut tiiviissä yhteistyössä kaavoittajan kanssa tulevan asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Tontin omistaja 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.

Kaavamutoksessa 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) vesihuolto ilmoitti, ettei sillä ole 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.

Viranomaisten kannanotot ovat pöytäkirjan liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 2 mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta.

Saapuneet mielipidekirjeet (2 kpl) ovat pöytäkirjan liitteenä.

Asunto Oy Veräjämäentie 3 (1.3.2011) on ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Asunto Oy Jokiniementie 12 (23.3.2011) vastustaa 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 raken-

nuksen 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 kahden 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 kaupunginmuseo 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 28. kaupunginosassa (Oulunkylä) korttelissa 28029 tontilla 9 sijaitsevan rakennuksen suojelemiseksi kaavoitusteitse.

Kaavamuutosehdotuksen 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 pääsisäänkäynnin länteen eikä siten aiheuta kohtuutonta haittaa naapuritontin eteläosan virkistyskäytölle. Kaavaehdotuksen mukaisen uudisrakennuksen aiheuttama varjostus naapuritontille on vähäistä ja tontin rakennukset

kaukana. Naapuritontin voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinrakennusten korttelialue (AO)	917	367
Yhteensä	917	367

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Erillispientalojen korttelialue (AO)	917	367
Yhteensä	917	367

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta kaupunginmuseon lausunnon sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12053 kartta, päivätty 12.5.2011
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12053 selostus, päivätty 12.5.2011

Pöytäkirjanote niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Pöytäkirjanote, kartta ja selostus hallintokeskukseen (Vartiaiselle)