



15.02.2012

Kaj/9

§ 36

Oulunkylän korttelin 28312 osan asemakaavan hyväksyminen sekä tonttien 28303/6, 7, 11 ja 21 ym. alueiden (Hirsipadontien alue) asemakaavan muuttaminen (nro 12045)

HEL 2011-001142 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin nro 28312 osan asemakaavan sekä korttelin nro 28303 tonttien nro 6, 7, 11 ja 21, kortteleiden nro 28309 ja 28310 sekä puisto- ja katualueiden ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.4.2011 päivätyn ja 1.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12045 mukaisena.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12045 kartta, päivätty 14.4.2011, muutettu 1.11.2011
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12045 selostus, päivätty 14.4.2011, muutettu 1.11.2011 (päivitetty kokouksen 1.11.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva 1.11.2011
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päätöshistoria
- 6 Oheismateriaalia

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



15.02.2012

Kaj/9

Muistuttaja

Liite 5
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin nro 28312 osan asemakaavan sekä korttelin nro 28303 tonttien nro 6, 7, 11 ja 21, kortteleiden nro 28309 ja 28310 sekä puisto- ja katualueiden ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.4.2011 päivätyn ja 1.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12045 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Käskynhaltijantien ja Hirsipadontien välillä sekä Hirsipadonkujan itäpuolella.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen täydennysrakentaminen yleiskaavan rakentamisalueella, nykyisellä kerrostalotontilla sekä Hirsipadontien viereisillä pientalotonteilla siten, että alueelle tyypillinen kadun varsien vehreys säilyy. Alueelle on mahdollista rakentaa mm. rivitaloja, joita siellä ei nykyisin ole, sekä hissillisiä kerrostaloja. Yhteen kerrostaloon edellytetään liike ja/tai sosiaalipalvelun tilaa; suunnitteilla on uusi päiväkotitilaa alueelle. Lisäksi on tarkoitus mahdollistaa nykyistä suuremman kaupan ja pienliiketoimien rakentaminen Käskynhaltijantien varteen. Alueelle on kaavoitettu uutta asuin- ja palvelusala 8 533 m² eli asunnot noin 210 asukkaalle.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerros- ja pientalovaltaista aluetta. Omakotitonttien alue on yleiskaavan mukaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Aluetta on tutkittu tarkemmin kaavatyön aikana, eikä sillä enää ole sellaisia arvoja, joiden perusteella voitaisiin edellyttää asemakaavalla suojelua. Asemakaava ja asemakaavan



muutos on laadittu niin, että olemassa oleva rakentaminen ja ympäristö on lähtökohtana uudelle rakentamiselle.

Alueella on voimassa vuosina 1953, 1970, 1973 ja 1986 vahvistetut asemakaavat sekä vuonna 2009 hyväksytty kaava. Asuinkerrostalojen korttelissa 28309 on rakennusalat 12 kerrostalolle ja kahdelle liike- ja sosiaalista toimintaa palvelevalle rakennukselle. Rakennusoikeutta on 17 150 k-m². Tontit 28303/6, 7, 11 ja 21 ovat erillispientalotontteja, joille saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia ja enintään 1/5 tontin pinta-alasta, mikä vastaa tonttitehokkuutta $e = 0.4$.

Hirsipadonkujan itäpuolen metsäisellä alueella ei ole asemakaavaa.

Omakotitontit ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa muun suunnittelualan.

Alueen yleiskuvaus

Tontilla 28309/3 on 12 kolmikerroksista kerrostaloa sekä huonokuntoiset yksikerroksiset liike- ja päiväkotirakennukset. Liikerakennuksessa on päivittäistavarakauppa ja päiväkotirakennuksessa koirahotelli. Pientalokorttelissa 28303 on neljällä tontilla viisi pientaloa. Korttelissa 28310 on kaksi Hirsipadontie 2–4:ää palvelevaa pysäköintitonttia.

Hirsipadonkujan itäpuoleinen alue on metsää. Alueen läpi kulkee puistovyöhyke ulkoilureitteineen. Liikuntapuisto pysäköintialueineen sekä laaja metsä reunustavat suunnittelualuetta pohjois- ja itäreunalla. Metsäalueella ja osittain suunnittelualueella on kaupungin luontotietojärjestelmässä mainittuja arvokkaita luontokohteita.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen täydennysrakentaminen siten, että alueelle tyypillinen kadun varsien vehreys säilyy. Muutos mahdollistaa alueelle mm. rivitalojen rakentamisen, joita siellä ei ole, sekä hissillisiä kerrostaloja. Lisäksi on tarkoitus mahdollistaa kolmiryhmäisen päiväkodin ja pienempien sosiaalipalvelutilojen sijoittuminen kerrostaloihin sekä nykyistä suuremman päivittäistavarakaupan rakentaminen Käskynhaltijantien varteen.

Uutta asuinkerrosalaa on yhteensä 8 533 k-m² ja liikekerrosalaa 1 900 k-m², josta suunniteltu päivittäistavaramyymälä saa olla enintään 1 500 k-m². Alueelle suunnitellaan myös päiväkotia. Yhteen kerrostaloon on sitä varten merkitty vähintään 200 k-m² ja enintään 800 k-m² liike- ja/tai sosiaalipalvelun tilaa.



Asemakaavoittamattomalle alueelle Hirsipadonkujan itäpuolen kulmaukseen on osoitettu rivitalojen ja yhden kerrostalon uusi kortteli 28312.

Tontista 28309/3 ja pienestä osasta puistoaluetta on muodostettu kaksi uutta tonttia 28309/ 4 ja 5. Ton Kummallekin tontille on merkitty kahden uuden kerrostalon rakennusalat.

Hirsipadontien ja Oppipojantien tonttien välinen puistokaistale on muutettu omakotitalojen korttelialueeksi.

Käskynhaltijantien, Hirsipadontien ja Kisällinkujan väliselle alueelle on merkitty liikerakennusten tontti 28310/3 ja pysäköintitontti 28310/4.

Kisällintie katkaistaan kaavamuutoksen kanssa samaan aikaan tehtävässä liikennesuunnitelmassa. Tarkoitus on estää päivittäistavarakaupan rakentamisen jälkeen läpiajoliikenne ja siten takaamaan turvallinen jalankulku. Kisällintien itäpää on nimetty Kisällinkujaksi.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen parantaa alueen asuntotarjontaa rivitaloasunnoilla ja mahdollistaa viiden hissillisen kerrostalon rakentamisen alueelle, jossa rakennusten korottaminen ja siten hissien lisääminen on rakenteellisesti vaikeaa. Muutos tiivistää Hirsipadontien vartta ja tuo sen itä-länsisuuntaiselle osalle rakennetun päätteen pysäköintikentän sijaan. Hyvällä suunnittelulla ja kaavan edellyttämällä laadukkailla materiaaleilla Hirsipadontien paikoitellen rapistunut ilme kohentuu nykyisestä.

Nykyistä isompi päivittäistavarakauppa, sen yhteyteen mahdollisesti rakennettavat pienmyymälät ja uusi päiväkotikerrostalon yhteydessä parantavat palvelutasoa. Myymälöiden sijainti myös tukee palvelujen saavutettavuutta joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Kaupan kilpailu alueella lisääntyy, mutta muut alueen myymälät eivät sijaitse kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Kokoluokaltaan (1 500 m²) myymälä täydentää alueen nykyistä kaupan rakennetta. Hanke vastaa päivittäistavarakaupan palvelujen kysyntään alueella.

Uusi rakentamisalue sijoittuu alueen pohjoispuolen metsään siten, että metsän arvokkain osa, korkeampien maastonkohtien väliin jäävä korpipainanne jää metsäksi eikä rakentaminen katko tärkeää ulkoilureittiä. Metsän kulutus, roskaantuminen ja linnustoon kohdistuvat häiriöt lisääntyvät jossain määrin Hirsipadonkujan itäpuolen uuden asuinkorttelin ympärillä. Alueen keskellä oleva Kisällinpuistoksi nimetty puisto pienenee hieman ja muuttuu luonteeltaan viheryhteyden kaltaiseksi. Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa puistoa jää



kuitenkin jäljelle niin paljon, että tulevaisuudessa puiston tai sen osan voi muuttaa rakennetuksi lähipuistoksi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 5.5.2010). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 24.5.2010.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä Oulunkylän kirjaston ikkunassa, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Internetissä (www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt) 1.–30.11.2010. Lisäksi selostusluonnos on ollut nähtävillä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja internetissä. Osoitteessa kerrokartalla.hel.fi oli marraskuun ajan karttapohjainen kommentointipalvelu, johon sai antaa palautetta kaavaluonnoksesta sekä keskustella ratkaisuista. Kaavaluonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 8.11.2010.

Kaava-alueen vanhoja kerrostaloja hallinnoiva Maunulan Asunnot Oy on selvittänyt rakennustensa kunnan ja niiden korotusmahdollisuuden. Rakennuksia ei voi korottaa kohtuullisin kustannuksin, koska perustukset eivät kestä. Rakennukset on tarkoitus peruskorjata lähiaikoina.

Luonnosta muutettiin nähtävilläolon jälkeen. Purettavan kaupan ja päiväkodin paikalle suunnitellut lamellitalo ja rivitalo on korvattu kahdella pistetalolla. Muutoksesta ilmoitettiin naapureille. Palaute muutoksesta oli pelkästään myönteistä.

Mielipiteiden johdosta kaava-aluetta on pienennetty jättämällä pois suurin osa Hirsipadontien itäpuolen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston, sosiaaliviraston, opetusviraston, nuorisoasiainkeskuksen, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja rakennusvalvontaviraston kanssa.



Viranomaisten kannanotot kohdistuivat Käskynhaltijantien haittoihin, alueelle suunniteltavaan päiväkotiin sekä kunnallistekniikkaan.

Kannanotot on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutostyön valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapui 21 mielipidekirjettä, joista 8 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 13 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat metsäkolmioon, alueen nykyistä korkeampaan rakentamiseen, kaupan uuteen sijaintiin ja sen ulkonäköön, puisto- ja viheralueiden vähenemiseen sekä liikuntapuiston länsireunaan suunniteltuun pysäköintialueeseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että alkuaan viisikerroksista kerrostaloa on madallettu kerroksella, alueen läpi kulkevaa viherreittiä on levennetty ja liikuntapuiston viereinen puistokaistale pysäköintialueineen on poistettu kaavamuutoksesta.

Viranomaisten kannanotot, mielipiteet ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa, jonka liitteenä on muistiot keskustelutilaisuuksista.

Tilastotiedot

Kaava-alueen pinta-ala on 67 650 m² ja kerrosala 29 259 m², josta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) on 31 932 m² (kerrosala 21 050 m²), asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR) 8 517 m² (kerrosala 3 900 m²), erillispientalojen korttelialuetta (AO) 6 021 m² (kerrosala 2 409 m²), liikerakennusten korttelialuetta (KL) 3 614 m² (kerrosala 1 900 m²), lähivirkistysaluetta (VL) 5 554 m², urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) 269 m², yleistä pysäköintialuetta (LPA) 533 m² ja katualuetta 11 210 m².

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutus ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.5.–13.6.2011. Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, rakennuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristölautakunta, sosiaalilautakunta, kiinteistölautakunta, liikuntalautakunta sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.



Muistutus

Muistutus kohdistuu tontin 28303/21 kohdalla olevan puistokaistaleen muuttamiseen tonttimaaksi, täydennysrakentamisen sekä puisto- ja viheralueiden supistamisen perusteluiden puuttumiseen, elinympäristön laadun heikkenemiseen ja täydennysrakentamisen aiheuttamaan asuntojen arvon laskuun. Muistutuksessa todetaan lisäksi, ettei olemassa olevaa tv- ja laajakaistayhteyttä puiston ali tontille 21 ole otettu huomioon, ja vaaditaan, että tontilla 28303/24 kulku uudelle rakennukselle tulee järjestää Hirsipadontien kautta. Muistutuksessa vaaditaan kaavaehdotuksen hylkäämistä korttelin 28303 osalta ja tärkeän viherkaistan säilyttämistä ennallaan.

Kaavaehdotukseen on muistutuksen johdosta lisätty määräys, jonka mukaan ajo Hirsipadontien puoleisille asuintaloille on järjestettävä Hirsipadontieltä. Kaavan toteuttaminen ei vaadi muutoksia tietoliikennekaapeliin. Kaapelin omistaja vastaa kaapelista laitetilään saakka.

Lausunnot

Lausunnoissa todetaan, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on huolella laadittu. Siinä on otettu huomioon viranomaisyhteistyössä esiin nousseet kysymykset ja asukasmielipiteet ja se luo edellytykset sosiaaliviraston palvelustrategian mukaiselle palveluverkon kehittämiseksi ja muuntuville tilatarpeille. Lisäksi kaavamuutoksen toteuttaminen täydennysrakentamisen osalta edellyttää Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille vuokrattujen AK-tonttien pitkäaikaisen vuokrasopimuksen muuttamista ja mahdollisten korvausinvestointien sekä täydennysrakentamiskorvausten suorittamista vuokralaiselle kaavamuutoksen tultua voimaan. Alueelta on mahdollista varata AKR-tontti asuntotuotantoon, kaksi AO-tonttia omatoimiseen hartiapankkirakentamiseen ja KL-tontti uuden päivittäistavarakaupan rakentamista varten. Näistä asioista tullaan tekemään myöhemmin erilliset esitykset kiinteistölautakunnalle.

Lausunnoissa esitetään, että ajoyhteys liikuntapuiston pysäköintipaikalle rakennetaan viereisen korttelin rakentamisen yhteydessä eikä siitä saa aiheutua kuluja liikuntavirastolle, uusien pientalojen väristä ei määrättäisi ja porrashuonemääräykseen lisättäisiin kerrosalan ylitysmahdollisuus, jos suunnitteluratkaisu edistää esteettömyyttä. Vanhojen kerrostalojen pohjakerrokseen (aikaisemmin maanpäällisiä kellareita) lisättävät asunnot ja maantasopihat parantaisivat alueen viihtyisyyttä. Huomiota tulee myös kiinnittää Kisällinpuiston laidalle rakennettavien kerrostalojen pelastusreitteihin. Ympäristölautakunta esittää, että Hirsipadonkujan varteen sijoittuva



alue suunnitellaan virkistyspalvelualueetta säästävällä uudennlaisella massoituksella.

Muistutus ja lausunnot on otettu huomioon siten, että kaavakarttaan on merkitty johtokuja tontin 28303/19 viemärille ja lisätty kaavaan määräys ajoyhteyden järjestämisestä Hirsipadontieltä kadun puoleisille asunnoille. Selostukseen on lisätty katu- ja puistorakentamisen kustannukset ja tarkistettu jätevesiviemärin siirtokustannuksia.

Muistutus, lausunnot ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Muut muutokset

Kiinteistövirasto on neuvotellut tontin 28303/6 omistajan kanssa tontin osan ostosta kaupungille liitettäväksi tonttimaaksi muodostettavaan puistokaistaleeseen, jolloin muodostuu uusi tontti 27. Tontin haltija ja kiinteistövirasto ovat sopineet kaavaehdotuksen teon jälkeen tontin rajan uudelleen niin, että tontti 27 on aiempaa suurempi. Tontille on kasvaneen rakennusoikeuden vuoksi merkitty toinen rakennusala tontin itäreunaan ja samalla kaavakartasta on poistettu ajoyhteysmerkintä Hirsipadontieltä tontille 28303/28 tarpeettomana. Naapuritontin 28303/5 haltija suhtautuu lisäykseen myönteisesti.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Kaavakarttaan on merkitty johtokuja tontin 28303/19 viemärille.
- Kaavaan on lisätty määräys: Hirsipadontien puoleisille asuinrakennuksille on ajo järjestettävä Hirsipadontieltä.
- Selostukseen on lisätty katu- ja puistorakentamiskustannukset sekä tarkistettu jätevesiviemärin siirtokustannus.

Muut muutokset

- Kaavakarttaan on lisätty uusi pientalon rakennusala kasvaneelle tontille 28303/27.
- Kaavakartasta on poistettu ajoyhteysmerkintä Hirsipadontieltä tontille 28303/28 tarpeettomana.
- Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.



Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12045 kartta, päivätty 14.4.2011, muutettu 1.11.2011
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12045 selostus, päivätty 14.4.2011, muutettu 1.11.2011 (päivitetty kokouksen 1.11.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva 1.11.2011
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päätöshistoria

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
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Muistuttaja

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



15.02.2012

Kaj/9

Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Liikuntalautakunta
Sosiaalilautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.02.2012 § 134

HEL 2011-001142 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin nro 28312 osan asemakaavan sekä korttelin nro 28303 tonttien nro 6, 7, 11 ja 21, kortteleiden nro 28309 ja 28310 sekä puisto- ja katualueiden ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.4.2011 päivätyn ja 1.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12045 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.11.2011 § 347

HEL 2011-001142 T 10 03 03

Ksv 0578_1, Hirsipadontien ja Hirsipadonkujan varsi, karttaruutu H6

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 14.4.2011 päivätyn ja 1.11.2011 muutetun 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28312 osan asemakaavaehdotuksen ja korttelin 28303 tonttien 6, 7, 11 ja 21, kortteleiden 28309 ja 28310 sekä puisto-, katu- ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12045 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää,



etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Kaavakarttaan on merkitty johtokuja tontin 28303/19 viemärielle,
- kaavaan on lisätty määräys: Hirsipadontien puoleisille asuinrakennuksille on ajo järjestettävä Hirsipadontieltä,
- selostukseen on lisätty katu- ja puistorakentamiskustannukset sekä tarkistettu jätevesiviemäriin siirtokustannus.

Muut muutokset

- kaavakarttaan on lisätty uusi pientalon rakennusala kasvaneelle tontille 28303/27,
- kaavakartasta on poistettu ajoyhteysmerkintä Hirsipadontieltä tontille 28303/28 tarpeettomana,
- lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi
Tenkanen Kari, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 09.08.2011 § 396

HEL 2011-001142 T 10 03 03

Päätös



Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Oulunkylä, Hirsipadontien alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12045 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavan muutostyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Kaava-alueen omakotitontit ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa muun suunnittelualueen ja alueen asuin- ym. tontit, jotka on vuokrattu Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen täydennysrakentaminen. Muutos tuo alueelle mm. rivitaloja, joita siellä ei ole, sekä hissillisiä kerrostaloja. Lisäksi muutos mahdollistaa kolmiryhmäisen päiväkodin ja pienempien sosiaalipalvelutilojen sijoittumisen kerrostaloihin sekä nykyistä suuremman päivittäistavarakaupan rakentamisen Käskynhaltijantien varteen.

Uutta asuinkerrosalaa tulee yhteensä 8 533 k-m² ja liikekerrosalaa 1900 k-m², josta suunniteltu päivittäistavaramyymälä saa olla enintään 1 500 k-m².

Asemakaavoittamattomalle alueelle Hirsipadonkujan itäpuolen kulmaukseen on osoitettu rivitalojen ja yhden kerrostalon uusi kortteli (AKR) 28312, jonka yhteenlaskettu kerrosala on 3 900 k-m².

Rakennettu asuinkerrostalojen (AK) tontti 28309/3 on jaettu kaavamuutoksella kahdeksi tontiksi 4 ja 5. Tontteihin on liitetty viereistä puistoaluetta. Kummallekin tontille on merkitty kahden uuden kerrostalon rakennusalat, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 3 900 k-m². Tontille 28309/5 saa rakentaa myös päiväkodin, jota varten yhteen kerrostaloon on merkitty vähintään 200 k-m² ja enintään 800 k-m² liike- ja/tai sosiaalipalvelun tilaa.

Hirsipadontien ja Oppipojantien tonttien välinen puistokaistale on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteliin on muodostettu kaksi uutta omakotitonttia sekä liitetty lisäalue yhteen rakennettuun yksityiseen omakotitonttiin.

Käskynhaltijantien, Hirsipadontien ja Kisällinkujan väliselle alueelle on merkitty liikerakennusten (KL) tontti 28310/3 ja pysäköintitontti (LPA) 28310/4.

Kaavamuutoksen toteuttaminen täydennysrakentamisen osalta edellyttää Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille vuokrattujen AK-tonttien pitkäaikaisten vuokrasopimusten muuttamista ja mahdollisten korvausinvestointien sekä täydennysrakentamiskorvausten



15.02.2012

suorittamista vuokralaiselle sen jälkeen, kun kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi. Lisäksi alueelta on mahdollista varata AKR-tontti asuntotuotantoon, kaksi AO-tonttia omatoimiseen hartiapankkirakentamiseen ja KL-tontti uuden päivittäistavarakaupan rakentamista varten. Näistä asioista tullaan tekemään myöhemmin erilliset esitykset kiinteistölautakunnalle ja kaupunginhallitukselle.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi