



23.05.2012

Kaj/16

## § 186

**Oulunkylän kortteleiden nro 28218, 28236, 28237, 28239 - 28243, 28272, 28275 - 28287, 28289 ja 28291 ym. alueiden (Maunulan eteläosa) asemakaavan muuttaminen (nro 12025)**

HEL 2011-001287 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) kortteleiden nro 28218, 28236, 28237, 28239 - 28243, 28272, 28275 - 28287, 28289 ja 28291 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 2.12.2010 päivätyn ja 16.6.2011 ja 23.4.2012 muutetun piirustuksen nro 12025 mukaisena.

## Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle. Samalla oli tehtävä mahdolliset muut palautusehdotukset tämän keskustelun aikana.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Nils Torvalds valtuutettu Yrjö Hakasen kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi, koska Maunulan eteläosan kaavan muutosehdotus ei täytä kaupungin lukuisissa päätöksissä hyväksytyä tavoitetta sosiaalisesti tasapainoisen ja monimuotoisen elinympäristön toteuttamiseksi. Esitys ei myöskään riittävästi kunnioita kaupunginosan arkkitehtonisia arvoja.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Nils Torvaldsin palautusehdotus hyväksytty.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Jatko

Ei-ehdotus: Maunulan eteläosan kaavan muutosehdotus ei täytä kaupungin lukuisissa päätöksissä hyväksytyä tavoitetta sosiaalisesti tasapainoisen ja monimuotoisen elinympäristön toteuttamiseksi. Esitys



ei myöskään riittävästi kunnioita kaupunginosan arkkitehtoonisia arvoja. Esitän sen siitä syystä palautettavaksi uutta valmistelua varten.

Jaa-äännet: 73

Annika Andersson, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Lilli Autti, Jorma Bergholm, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Arto Bryggare, Mika Ebeling, Heidi Ekholm-Talas, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Rakel Hiltunen, Mari Holopainen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Heikki Karu, Mari Kiviniemi, Laura Kolbe, Kalle Könkkölä, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Reiska Laine, Pauli Leppä-aho, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Annukka Mickelsson, Seija Muurinen, Sari Näre, Outi Ojala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Kati Peltola, Sanna Perkiö, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Harri Saksala, Lea Saukkonen, Riitta Skoglund, Riitta Snäll, Johanna Sumuvuori, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Antti Valpas, Jan Vapaavuori, Tea Vikstedt, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri

Ei-äännet: 9

Maria Björnberg-Enckell, Sture Gadd, Yrjö Hakanen, Riikka Henttonen, Nina Huru, Jan D Oker-Blom, Olli Sademies, Nils Torvalds, Julia Virkkunen

Poissa: 3

Tuomas Nurmela, Osku Pajamäki, Esko Riihelä

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

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 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12025 kartta, päivätty 2.12.2010, muutettu 16.6.2011 ja 26.3.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12025 selostus, päivätty 2.12.2010, muutettu 16.6.2011 ja 26.3.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012
- 5 Päätöshistoria



23.05.2012

Kaj/16

6 Äänestyslista  
7 Luettelo oheismateriaalista

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

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

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) kortteleiden nro 28218, 28236, 28237, 28239 - 28243, 28272, 28275 - 28287, 28289 ja 28291 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 2.12.2010 päivätyn ja 16.6.2011 ja 23.4.2012 muutetun piirustuksen nro 12025 mukaisena.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Maunulan eteläosassa ja rajoittuu Keskuspuistoon, Metsäpurontiehen, Maunulanmäkeen ja Pakilantiehen.

Asemakaavan muutos turvaa 1950-luvun Maunulan laajan aluekokonaisuuden säilymistä ja mahdollistaa kolmen uuden asuinrakennuksen rakentamisen. Uutta asuinrakennusala on kaavoitettu 2 700 m<sup>2</sup>.

## Esittelijä

### Lähtökohdat

#### Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin kerrostalovaltaista aluetta. Alueen reunat on merkitty pientalovaltaiseksi. Alue on kokonaisuudessaan merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta tulee yleiskaavan mukaan kehittää siten, että alueen



ominaispiirteet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1958, 1966, 1967 ja 1990. Käytetty rakennusoikeus on koko alueella yhteensä 128 260 k-m<sup>2</sup>.

#### Rakennuskiellot

Kaava-alue on ollut rakennuskiellossa vuodesta 2003 alkaen.

#### Maanomistus

Alueen omistaa kaupunki.

#### Alueen yleiskuvaus

Maunulan eteläosa on vihreä, Helsingin mittakaavassakin laaja ja poikkeuksellisen yhtenäisenä säilynyt 1950-luvun asuinalue keskiosan kerrostaloineen ja kivijalkaliikkeineen sekä reunavyöhykkeen rivitaloineen. Alueella on asuinrakennusten lisäksi yksi päiväkotirakennus, Helsingin 400-vuotiskotisäätiön vanhusten asuintaloja ja vanhan Maunulan keskustassa toimisto- sekä liikerakennus Saunabaari, päivittäistavarakauppa ja useita pieniä liiketiloja. Alueella on pieniä puistikoita, ja yksi puistoksi rakennettu, nk. Sorsapuisto, Metsäpurontien varrella. Alueen läpi kulkee bussilinja ja jakeripysäkillä on matkaa lyhimmillään 200 metriä.

#### Suojelukohteet

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Museoviraston inventointi RKY 2009).

Pääosa Maunulan eteläosan asuntoalueesta rakennettiin vuosina 1949–1957. Maunula edustaa jälleenrakennuskauden uutta esikaupunkirakentamista, jolle on ominaista luonnonmaisemaan istuva ja maaston muotoja noudatteleva talojen sijoittelu ja katuverkko. Rakennukset on ryhmitelty avoimen korttelirakenteen periaatteella siten, että on syntynyt suojaisia ulkotiloja ja -pihoja. Aluekokonaisuus on erittäin hyvin säilynyt 1950-luvun yksityiskohtineen. Myös osa pihoista on säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan liuskekivipolkuineen ja istutuksineen. Rakennusten sijoittelun ansiosta katunäkymät ovat vihreät ja vaihtelevat ja alueella on monia hienoja säilyneitä katutiloja.

Alueen tunnetuimmat osakokonaisuudet ovat arkkitehti Hilding Ekelundin suunnittelema Sahanmäen asuntoalue (Rajametsäntien, Paanutien ja Pakilantien väliin jäävä kolmio) sekä arkkitehtien Viljo Revellin ja Keijo Petäjän suunnittelema Kansanasunnot Oy (Metsäpurontie 26–31 ja Vesakkotie 2–6). Molemmat kuuluvat



kansainväliseen nk. do.co.mo.mo.-valikoimaan yhtenä suomalaisen modernin arkkitehtuurin kärkikohteena. Maunulan alue on edustava esimerkki helsinkiläisestä modernista puutarhakulttuurista.

## Liikenne

Aluetta halkoo kolme paikallista kokoojakatua: Männikkötie, Metsäpurontie ja Rajametsäntie. Katujen varsilla on paljon pysäköintiä, koska tonteilla on pysäköintipaikoista pulaa. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1958 ei ole pysäköintimääräyksiä. Polkupyöräliikenne on alueella ohjattu pääosin ajoradalle.

## Asemakaavan muutoksen sisältö

Alueen tontit rakennuksineen, pihoineen ja kadunvarsineen sekä lähiympäristö muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden, jonka säilymistä ja eheytymistä kaavamuutoksella vaalitaan. Uusien asuinrakennusten rakennusalat on merkitty Männikkötien (Männikkötie 9) ja Koivikkotien varteen (Töyrytie 2 ja Koivikkotie 18). Uudet rakennukset on pyritty kaavamääräyksiin sovittamaan kooltaan ja materiaaleiltaan 1950-luvun aluekokonaisuuteen.

Kaava-alueen pinta-ala on 359 300 m<sup>2</sup>, josta asuinalueiden (A) pinta-ala on 283 247 m<sup>2</sup>, puistoalueiden (V) 22 355 m<sup>2</sup> sekä katu- ja pysäköintialueen 53 698 m<sup>2</sup>. Kaava-alueella on asuinkerrosalaa 127270 m<sup>2</sup>, josta uutta asuinkerrosalaa on 2 700 m<sup>2</sup>.

## Kaikilla korttelialueilla

Uudet asuinrakennukset on olemassa olevien rakennusten tapaan muurattava ja rapattava tai puhtaaksi muurattava ja niiden on oltava kattomuodoltaan ja kattomateriaaliltaan sekä väreiltään naapurirakennusten kaltaisia.

Rakennuksiin saa rakentaa jälkiasennushissin rakennuksen sisäpuolelle ensisijaisesti asunnoista otettavaan tilaan. Alueelle on rakennettu tällä periaatteella useita hissejä. Onnistuneimmat ratkaisut on tehty rakentamalla hissi asuntovyöhykkeelle.

Alueen talousrakennukset ja katokset on suunniteltava alisteiseksi ympäröivään rakennuskantaan nähden. Ajatuksena on, että pääosin rapatut asuinrakennukset ovat tonteilla pääosassa ja talousrakennukset jäävät taustalle. Talousrakennusten katoissa tulee käyttää tummaa ja sileää katetta.

Asemakaavan muutosehdotukseen on sisällytetty pihoja, kadunvarsia ja ympäristöä koskevia erityismääräyksiä, joilla pyritään 1950-luvun



maisema- ja lähiympäristökokonaisuutta säilyttäviin ja vahvistaviin ratkaisuihin.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueet (AK-1/s) ja (AR-1/s), Sahamäen alue

Rajametsäntien itäpuolen Sahamäen alueen kerrostalo- ja rivitalokorttelit on merkitty asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja puutarhakulttuurin kannalta arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi.

Rivitalotonteille on mahdollisuus rakentaa yksi talousrakennus ja kattolyhty/asunto alueellisen yhtenäisen suunnitelman mukaan kaupunginmuseon ohjauksessa.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueet (AK/s) ja (AR/s), muu suunnittelualue

Kerrostalokorttelit on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi aluekokonaisuudeksi ja rivitalokorttelit 1950-luvun aluekokonaisuudeksi, jolla katu- ja pihamiljöä säilytetään.

Männikkötie 9:n tontin (28279/2) uuden rakennuksen kerrosala on 1000 m<sup>2</sup>. Rakennus on enintään samalla tontilla olevan kadun varren kerrostalon korkuinen. Vähintään puolet ensimmäisen kerroksen alasta on suunniteltava liike- tai sosiaalipalvelutiloiksi.

Töyrytie 2:n tontille (28286/2) on merkitty uusi enintään kolmikerroksisen kerrostalon rakennusala Koivikkotien varteen. Kerrosalaa rakennusalalla on 1 000 m<sup>2</sup>. Tontin eteläreuna tulee säilyttää puistometsäisenä.

Koivikkotien rivitalotonteille saa rakentaa kerrosalan lisäksi enintään yhden 12 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen/asunto, johon saa sijoittaa sauna-, työhuone-, varasto-, kasvihuone- tms. tilaa. Lisäksi tonteille, tonttia 28237/1 lukuun ottamatta, saa rakentaa asukkaiden yhteisiä talousrakennuksia, kuten jätesuojia tai varastoja enintään 3 % kerrosalasta.

Tontilla 28236/1 olevan huoltorakennuksen käyttötarkoitusta on laajennettu niin, että rakennukseen voi sijoittaa asuin-, liike-, toimisto-, työ- tai sosiaalipalvelun tiloja.

Rivitalojen korttelialue (AR)

Yleisten rakennusten tonttina tarpeeton Koivikkotie 18:n tontti (28287/6) on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi. Rakennusalalle on merkitty uutta kerrosalaa 700 m<sup>2</sup>. Rakennus saa olla enintään kaksikerroksinen ja julkisivu on porrastettava naapurirakennusten ideaa noudattaen.



23.05.2012

Kaj/16

## Luonnonympäristö ja rakennetut viheralueet

Kansanasuntojen kokonaisuuteen liittyvä asemakaavahistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas puisto, nk. Sorsapuisto, on merkitty suojeltavaksi. Lisäksi alueella on kaksi luonnonmukaista suojeltaviksi lähivirkistysalueiksi merkittyä puistometsämäistä viheraluetta, joilla on tärkeä kaupunkikuvallinen merkitys aluekokonaisuudessa. Pirttipolun varren yleisen pysäköinnin alue on muutettu puistoksi.

## Suojelukohteet

Maisemaa hallitsevat Sahanmäen pistetalot samoin kuin Kansanasunnot Oy:n kokonaisuuteen kuuluva liike-, toimisto- ja kokoontumisrakennus Saunabaari ylimmän kerroksen kokoontumistiloineen tontilla 28276/2 on merkitty sr-1-merkinnällä rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi.

Alueen muut asuin-, päiväkot-, liike-, huolto- ja autotallirakennukset on merkitty merkinnällä sr-2, kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina rakennuksina.

## Liikenne

Männikkötien pohjoisosan puistoalueelle on merkitty yleisen pysäköinnin alue palvelemaan liikkeissä asioivia.

## Palvelut

Muutosehdotuksessa edellytetään liiketilan rakentamista Männikkötien varren uuteen rakennukseen. Lisäksi kaava mahdollistaa liike- ja työtilojen rakentamisen olemassa olevien rakennusten ensimmäisiin kerroksiin kerrosalan lisäksi. Liiketilan enimmäiskoko on 200 m<sup>2</sup>.

## Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen turvaa Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymisen sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen kaupunkikuvallisesti sopiviksi arvioituihin paikkoihin.

Asemakaavan suojelumerkintöjen ja -määräysten avulla edistetään rakennusten suojelua ja säilyttävää korjaamista alueella. Viheralueita koskevilla määräyksillä ja alueellisilla suojelumääräyksillä turvataan alueen 1950-luvun lähiympäristön ja alueelle luonteenomaisen puistometsämäisen kokonaisuuden ja vehreiden katutilojen säilyminen. Alueelle on tekeillä korjaustapaohje.



Uusi asuntorakentaminen mahdollistaa nykyistä isompien perheasuntojen rakentamisen ja vanhusten asuntojen rakentamisen Helsingin 400-vuotiskotisäätiön tontille. Uuden kerrostalon liiketila vahvistaa liikekeskustaa ja Metsäpurontien myymäläkatua.

Liikennemäärien kasvu on kokonaisuudessaan niin pieni, että asemakaavan toteuttamisen vaikutukset liikenneoloihin jäävät hyvin pieniksi.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia kevyen liikenteen, pysäköintialueen ja yleisten alueiden rakentamista noin 100 000 euroa (alv 0 %).

### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kiinteistövirasto on hakenut Koivikkotie 18 tontin (28287/4) muuttamista yleisten rakennusten tontista asuntotontiksi.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 26.2.2007). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2006–2010 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 8.3.–12.4.2007. Keskustelutilaisuus järjestettiin 13.3.2007. Kaavaluonnoksesta jätettiin 22 mielipidettä ja yksi viranomaiskannanotto.

Kaavamuutosta työstettiin mielipiteiden pohjalta. Lisäksi suunnittelualueesta jätettiin pois koulutontit ja tontti 28280/1 sekä puistoalueita. Koulutonttia 28221/1, asuinkerrostalotonttia 27280/1 ja niiden lähiympäristöä tarkastellaan myöhemmin.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat uudelleen nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.10.–13.11.2009. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 2.11.2009. Kaavaluonnoksesta jätettiin 17 mielipidettä ja kaksi viranomaiskannanottoa.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, kiinteistöviraston ja sosiaaliviraston kanssa.





Viranomaisten kolme kannanottoa kohdistuivat rakennussuojeluun, uudisrakentamiseen ja esteettömyyteen.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapui 39 mielipidekirjettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat täydennysrakentamiseen, liikenneturvallisuuteen, energiatehokkaaseen rakentamiseen suojelualueella sekä Koivikkotien rivitaloasukkaille ehdotettuun talousrakennuksen rakentamismahdollisuuteen. Lisäksi täydennysrakentaminen ja alueen suojelu nähtiin ristiriitana. Alueelle toivottiin myös korjaustapaohjetta.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että täydennysrakentamiskoista on vähennetty kolme ja Töyrytie 2:n rakennusoikeutta, alaa ja kerroslukua on pienennetty. Koivikkotien mutka on merkitty metsäisenä hoidettavaksi alueeksi ja Koivikkotien talousrakennusoikeutta on pienennetty. Kaavamääräyksiä on selkeytetty ja alueelle on tekeillä korjaustapaohje.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin. Muistio yleisötilaisuudesta 2.11.2009 on vuorovaikutusraportin liitteenä.

#### Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutukset ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 14.1. - 14.2.2011, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Nähtävillä olosta on kirjeellä ilmoitettu Helsingin ulkopuolella asuvalle. Ehdotusta vastaan on tehty kaksi muistutusta ja nähtävillä olon jälkeen jätetty kaksi kirjettä.

Ehdotuksesta on saatu pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kaupunginmuseon johtokunnan, HSY:n vesihuollon, Helsingin Energia -liikelaitoksen, Helen Sähköverkko Oy:n ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot.

#### Muistutukset

Muistutukset kohdistuvat suunniteltuihin uusiin rakennuksiin Koivikkotien varrella, liikenteeseen ja energiatehokkuuden parantamiseen.

#### Kirjeet



Kirjeissä toivotaan, ettei Männikkötien varteen rakennettaisi uutta rakennusta ja ettei Pirttipolun varren s-1-merkintä estäisi alueelle suunniteltujen pienien varastojen rakentamista.

Kirjeiden johdosta Pirttipolun varren s-1-merkintä on muutettu vastaamaan maaston todellista tilannetta, jolloin varastot on mahdollista rakentaa suunniteltuun paikkaan.

#### Lausunnot

Kaupunginmuseon johtokunta, pelastuslautakunta, kiinteistölautakunta, ympäristökeskus sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus puoltavat ehdotuksen hyväksymistä.

Yleisten töiden lautakunnan mielestä puisto- ja lähivirkistysalueet tulisi nimetä, varsinkin asemakaava- ja puistohistoriallisesti merkittävät viheralueet kuten Sorsapuisto, Töyrypuisto ja Liesipuisto. Asemakaavan muutoksesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia yhteensä 100 000 euroa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän mukaan johtokujamerkinnyt tulisi lisätä puuttuviin kohtiin. Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n mielestä ehdotukseen tulisi merkitä kahden muuntamon rakennusala. Samalla ne toteavat, ettei kaukolämmön piirissä olevalla alueella tule edesauttaa muiden energiamuotojen yleistymistä rakennetun ympäristön kustannuksella.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä kaupunginmuseon johtokunnan mielestä valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on otettu asianmukaisesti huomioon. Johtokunta pitää suojelumerkintöjä asianmukaisina ja riittävinä sekä kolmea uutta täydennysrakentamispaikkaa kokonaisuuden kannalta harkittuna ja alueen kaavalliseen luonteeseen sopivina. Kiinteistölautakunnan mukaan kaavan toteuttaminen edellyttää vuokrattujen asuntotonttien pitkäaikaisen vuokrasopimuksen muuttamista ja mahdollisten korjausinvestointien sekä täydennysrakentamiskorvausten suorittamista sen jälkeen kun kaava on tullut voimaan.

#### Vastine

Lausunnot on otettu huomioon siten, että puistot on nimetty, johtokujat on merkitty puuttuviin kohtiin, kahdelle muuntamolle on merkitty rakennusala ja selostukseen on muutettu yhdyskuntataloudellisten vaikutusten kustannukset.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista, kirjeistä ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

<b>Postiosoite</b> PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI hallintokeskus@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/hallintokeskus">http://www.hel.fi/hallintokeskus</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1641 <b>Faksi</b> +358 9 655 783	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI0680001200062637 <b>Alv.nro</b> FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



### Lausuntojen ja kirjeiden johdosta tehdyt muutokset

- Puistot on nimetty Sorsapuistoksi, Töyrypuistoksi ja Malkarinteeksi.
- Kaavakarttaan on merkitty puuttuvat johtokujat.
- Kaavakarttaan on merkitty kahdelle muuntamolle rakennusalat.
- Pirttipolun varren s-1-merkintää on muutettu vastaamaan maaston todellista tilannetta.
- Selostuksessa yhdyskuntataloudellisten vaikutusten kustannukset on muutettu 50 000 eurosta 100 000 euroon.

### Muut muutokset

- Kaavakarttaan Männikkötien varteen on merkitty yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- Tonttien 28237/1 ja 28291/3 välisen puistokaistan osa on liitetty tonttiin 28237/1.
- Määräysosaan on lisätty uusia asuinrakennuksia koskeva porrashuonemääräys.
- Kerrosaloja on tarkistettu vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

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

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 16.6.2011 jälkeen tehdyt muutokset

Lautakuntakäsittelyn 16.6.2011 jälkeen on ilmennyt tarvetta tarkistaa kerrosaloja.

AR/s-kortteleiden kerrosaloihin ei ollut laskettu mukaan kellarin maanpäällisiä osia eikä Koivikkotie 24:n ensimmäisen kerroksen (entinen maanpäällinen kellari) kaikkia tiloja. Rakennusvalvontaviraston kanssa käytyjen keskustelun jälkeen lähetettiin Koivikkotien tontinhaltijoille (8) 16.11.2011 päivätty kirje kerrosaloista, jotka mahdollistaisivat aputilojen muuttamisen asuintiloiksi rakennusrungon sisäpuolella. Kerrosalat olisivat kasvaneet 30–400 m<sup>2</sup>/yhtiö. Lisäksi todettiin, että asuintiloiksi muuttamisen yhteydessä ikkunoita saa



suurentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Muutoksella haluttiin tarjota asukkaille mahdollisuus laajentaa tällä tavalla asuntojaan.

Asianosaisia on kuultu. Vastustavia kannanottoja tuli 4 yhteensä 7 yhtiöltä. Yksi yhtiö ilmoitti suullisesti, ettei se halua kerrosalan lisäystä. Kannanotot on selostettu vuorovaikutusraportissa.

Alueen kaikkien rivitalotonttien kerrosalat on tarkistettu rakennusvalvontaviraston kanssa. Asemakaavakarttaan merkityjä kerrosaloja on tämän johdosta pienennetty 10–120 m<sup>2</sup> rakennusta kohti.

AR/s-kortteleiden kerrosalat on merkitty kaavakarttaan yhtiöiden toivomuksista niin, ettei kellarin tason tiloja eikä Koivikkotie 24:n ensimmäistä kerrosta lasketa kerrosalaan eikä näitä tiloja näin ollen saa muuttaa asuintiloiksi.

Kaavaan on lisätty määräys: saa tonteilla 28277/1 ja 28291/1 rakentaa aputiloja asuntokohtaisesti autotalleihin asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

Kerrosalat eivät ole oleellisesti muuttuneet nähtävillä olleesta muutosehdotuksesta. Tehdyillä tarkistuksilla ja muutoksilla ei ole vaikutusta ympäristöön ja asianomaisia on kuultu asiasta, joten ehdotusta ei ole tarpeen 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 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12025 kartta, päivätty 2.12.2010, muutettu 16.6.2011 ja 26.3.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12025 selostus, päivätty 2.12.2010, muutettu 16.6.2011 ja 26.3.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 2.12.2010, täydennetty 16.6.2011 ja 26.3.2012
- 5 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,



23.05.2012

Kaj/16

ja ympäristökeskus

asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 4  
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Kaupunginmuseon johtokunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 14.05.2012 § 577

HEL 2011-001287 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) kortteleiden nro 28218, 28236, 28237, 28239 - 28243, 28272, 28275 - 28287, 28289 ja 28291 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 2.12.2010 päivätyn ja 16.6.2011 ja 23.4.2012 muutetun piirustuksen nro 12025 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



23.05.2012

Kaj/16

---

paula.vartiainen(a)hel.fi

---

**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