



22.6.2022

Asia/10

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.06.2022 § 447

HEL 2019-010503 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin 28220 tonttien 1 ja 3 asemakaavan muutoksen 29.3.2022 päivätyn piirustuksen nro 12748 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 29.03.2022 § 195

HEL 2019-010503 T 10 03 03

Hankenumero 0741_30

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 29.3.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12748 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin 28220 tontteja 1 ja 3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
 - antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan
-



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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - As Oy Maunulanmäki: 10 000 euroa

Käsittely

29.03.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Sari Ollila. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sari Ollila, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ollila(a)hel.fi
Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548
heikki.salko(a)hel.fi
Anu Kiiskinen, tiimipäällikkö, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 27.1.2022

HEL 2019-010503 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Lampuotilantie 34 ja 36 16.12.2021 päivätystä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulunkylässä, Lampuotilantien eteläpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluvat Lampuotilantie 34 ja 36 tontit



sekä pieni kaistale niiden eteläpuolella sijaitsevaa Maunulanpuistoa. Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu uusien asuinkerrostalojen sijoittaminen suunnittelualueelle. Osa puistosta muuttuisi tontiksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) suunnittelualue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3 (tehokkuus $e=0,4-1,2$), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Puiston osalla on voimassa Maunulan ensimmäinen, 27.3.1958 vahvistunut asemakaava ja tonteilla sijaitsevien kolmen asuinkerrostalon suunnitelmat on jo vuonna 1958 laatinut arkkitehti Pentti Petäjä (1919-2000). Kerrostalotonttien voimassa olevaa asemakaavaa on muutettu tämän jälkeen, mutta 21.10.1960 vahvistunut asemakaavan muutos on periaatteiltaan ensimmäisen asemakaavan mukainen. Tasakattoisten, nelikerroksisten talojen julkisivumateriaaliksi on alkuperäisissä piirustuksissa merkitty valkoinen asbestisementtilevy, ulokkeiksi toteutetuissa parvekkeissa betolevy. Aikakauden ihanteiden mukaisesti julkisivut ovat jäsentelyltään horisontaaliset ja julkisivuissa vuorottelevat ikkunauhat umpinaisten nauhamaisten vyöhykkeiden kanssa. Julkisivut on sittemmin lisälämmöneristetty ja parvekkeet suurennettu. Maunulanpuisto on laajuudeltaan kuitenkin pitkälti säilynyt ensimmäisen asemakaavan mukaisena, joskin puiston länsiosaan 1970-luvun alkupuolella Puu-Maunulan talojen paikalle rakennetut asuinkerrostalot ovat muuttaneet puiston reunaman rakennetummaksi. Myös puiston jäsentely on vuosikymmenten kuluessa muuttunut, esimerkiksi vesiaiheen paikka on hieman siirtynyt. Puiston vähemmän muokattu pohjoisosa, johon Lampuotilantie 34 ja 36 tontit rajautuvat, on edelleen säilyttänyt puustoisesta luonteensa, vaikkakin jossain määrin harventuneena.

Asemakaavan muutoksen ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Olevien kerrostalojen lisäksi suunnittelualueelle muodostettavalle uudelle tontille on osoitettu kolme uutta rakennusala. Niistä kaksi on sijoitettu olevien lamellitalojen eteläpuolelle siten, että hieman porrastetut rakennusalat sijoittuvat olevien talojen välisten pihojen, ei päätyjen, kohdalle. Yksi rakennusala on sijoitettu tontin luoteiskulmaan, Maunulantien ja Lampuotilantien kulmaukseen. Muodostettavaan uuteen tonttiin on esitetty liitettäväksi pieni kaistale puistoa tontin kaakkoisreunassa. Olevien talojen osalla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on talojen pohjoispäädyssä viisi, muutoin neljä. Uusilla rakennusaloilla suurin sallittu kerrosluku on viisi. Rakentamiseen ja kaupunkikuvaan liittyen on esitetty seuraavia määräyksiä: ”Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tontilla 4 rakennuksen tulee muodostua kahdesta osasta,



joita erottaa lasinen yhdysosa sisäänkäynteineen. Tontilla 4 puiston puolella saa maantasokerrokseen rakentaa vain asuntoja. Puiston puolella parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle ja niiden tulee muodostaa yhtenäinen julkisivupinta. Yksittäisiä parvekkeita tai parvekelinjoja ei saa kannattaa maasta. Uusissa rakennuksissa ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.”

Nykyisessä tilanteessa suunnittelualue on ilmeeltään hyvin vihreä. Asemakaavan muutoksen ehdotuksessa korttelialuetta kiertää puin ja pensain istutettava alueen osa, jonka leveys vaihtelee siten, että vyöhyke on leveimmillään uusien rakennusalojen kohdalla ja niiden välissä. Tämän lisäksi on pihoja ja ulkoalueita koskien esitetty: ”Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää. Tonttien piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi. Tontin korkeuserojen käsittely ja liittyminen katu- ja puistoalueisiin on tehtävä huolitellusti ja laadukkain materiaalein. Tontti tulee rajata katualueella vasten pensasaidalla. Tukimuurit ja muurit on rakennettava luonnonkivipintaisina tai paikallavalettuina betonimuureina. Pysäköintialueet tulee jakaa osiin puin ja pensain. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.” Kaupunkitilan vihreän ilmeen kannalta kaupunginmuseo pitää määräyksiä erittäin tärkeinä ja tarpeellisina.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo totesi, että suunnittelualueen arvot liittyvät erityisesti alueen toteutuneeseen, Maunulan ensimmäisen asemakaavan mukaiseen kaavalliseen ratkaisuun niin tonttien kuin puiston osalla. Maunulanpuisto on alueen keskeisiä julkisia viheralueita, joiden merkittävyys ja virkistysarvo vain kasvavat ympäröivien alueiden täydennysrakentamisen myötä. Nykytilanteessa puistoalueiden pienentäminen on aina valitettavaa ja se tulee minimoida. Mahdollinen täydennysrakentaminen ei siten olennaisesti saa muuttaa tonttien ja puiston pohjoisosan luonnetta, vaan alueen vihreän ilmeen tulee säilyä. Täydennysrakentaminen ei myöskään saa nousta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Pirkkolan ja siihen liittyvän Lampuotilantien omakotialueen, näkymään. Uudisrakennusten korkeuden ja mitta-kaavan tulee noudattaa suunnittelualueen olemassa olevaa, säilyvää rakennuskantaa ja muodostaa yhdessä niiden kanssa tasapainoinen kokonaisuus.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo toteaa, että ehdotuksen mukaisten asuinkerrostalojen rakentaminen väistämättä muuttaisi suunnittelualueen nykytilanteeseen nähden selvästi rakennettumaksi, myös Lampuotilantien omakotialueen suunnasta tarkasteltaessa. Kaupunginmuseo pitää siten erityisen tärkeänä sekä pensasaidan että puisten istutusmääräystä ja sen noudattamista, jotta kyseinen nivelkohta ja



22.6.2022

näkymä Maunulanpuiston suuntaan säilyttää vehreyttään. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta esitettyä pienempi rakennusoikeus mahdollistaisi siten puustoisten alueiden ja ympäristön vehreän luonteen säilymisen esitettyä paremmin. Muutoin kaupunginmuseo toteaa, että sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta esiin tuomat seikat ja tavoitteet on riittäväällä tavalla otettu huomioon esillä olevassa Lampuotilantie 34 ja 36 asemakaavan muutoksen ehdotuksessa.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 9.12.2019

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501
anne.salminen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 30.08.2021 § 35

HEL 2019-010503 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12748 pohjakartan kaupunginosassa 28 Oulunkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12748
Kaupunginosa: 28 Oulunkylä
Kartoituksen työnumero: 21/2021
Pohjakartta valmistunut: 6.7.2021
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.



22.6.2022

Asia/10

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
