



15.10.2009

1

OULUNKYLÄN TONTTEJA 28156/1 JA 2 SEKÄ PUISTOALUETTA
KOSKEVASTA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA TEHDYT
MUISTUTUKSET JA ANNETUT LAUSUNNOT (NRO 11841)

Kslk 2006-1664

Kylävanhimmantie 28, Kylävanhimmankuja 10, Mäkitorpantie 35,
karttaruutu H6/P1, hankenumero 0741

EHDOTUS

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen lähettää 6.11.2008 päivätyn ja 15.10.2009 muutetun 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28156 tontteja 1 ja 2 sekä puistoaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11841 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Kirje kaupunginhallitukselle, pöytäkirjanote ja jäljennös kaupunkisuunnittelulautakunnan kirjeestä muistutuksen lähettäneille

Lisätiedot:

Hietala Markku, arkkitehti, puhelin 310 37289

Rekola Maija, diplomi-insinööri, puhelin 310 37132, liikennesuunnittelu

Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, puhelin 310 37311, teknistaloudellinen suunnittelu

Salonen Peik, insinööri, puhelin 310 37248, teknistaloudellinen suunnittelu

LIITTEET

- Liite 1 [Sijaintikartta](#)
Liite 2 [Asemakaavan muutosehdotus nro 11841](#)
Liite 3 [Havainnekuva](#)
Liite 4 [Muistutukset](#)
Liite 5 [Lausunnot](#)

ESITTELIJÄ

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.11.2008 lähettää 6.11.2008 päivätyn 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28156 tontteja 1 ja 2 sekä puistoaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa 3–4-kerroksisen kerrostalon ja liikekeskusta palvelevan pysäköintialueen rakentamisen. Kerrostalotontti muodostetaan puistoalueesta (toimii nyt liikekeskuksen pysäköintialueena) ja pientalotontista ja uusi pysäköintialue pientalotontista. Puistoaluetta muutetaan korttelialueeksi 2 213 m². Rakennusoikeus on 3 400 k-m², josta lisäystä on 2 902 k-m². Asuntojen lukumäärä on 36.

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
00100 HELSINKI
http://www.hel.fi/ksv

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Tilinro

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



15.10.2009

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.12.2008–16.1.2009.

Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, Helsingin Vesi, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy. Uudenmaan ympäristökeskus on ilmoittanut (28.1.2009), ettei se lausu Oulunkylän tonttien 28156/1 ja 2 sekä puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 11841).

Muistutukset

Oulunkylä Seura ry toteaa (15.1.2009), että kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole uudessa asemakaavasuunnitelmassaan koskien Oulunkylän tontteja 28156/1 ja 2 sekä viereistä puistoaluetta ottanut huomioon Oulunkylä-Seuran edelliseen versioon tekemiä huomautuksia ja ehdotuksia.

Oulunkylä-Seura ry esittää, että paikoitusaluetta ei siirretä suunnitellulle uudelle paikalle. Oulunkylä-Seuran käsityksen mukaan Ogelin liikekeskuksen pitää pystyä järjestämään paikoitustarpeensa omalle nykyiselle tontilleen ja nykyistä paremmin. Kauppakeskuksen todellisia paikoitustarpeita ei seuran tietojen mukaan ole edes selvitetty. Keskuksen liikkeet ovat nykyään ilmeisesti sellaiset, että pysäköintitilaa on tarpeiden mukaisesti. Lisäksi seuran tietojen mukaan liikekeskuksen pysäköintihalli on vajaakäytössä.

Nykyisinkin Kylänvanhimmantie on liikenteellisesti ahdas ja varsinkin kirjaston puoleinen jalkakäytävä vaarallinen jalankulkijoille, koska autoliikenne kauppakeskukseen tapahtuu jalkakäytävän ylitse koko pihan leveydeltä.

Radan eteläpuolelta ja juna-asemalta tulee paljon jalankulkijoita ja pyöräilijöitä, joiden määrä lisääntyy terveysaseman, työväenopiston, nuorisotalon ja kirjaston käyttäjistä. Kapealla kadulla liikkuu myös paljon rajallisesti liikkuvia jalankulkijoita esim. lapsia, lapsiperheitä ja vanhuksia. Suunnitelmassa esitetty uusi paikoitusalue Kylänvanhimmantien ja Kylänvanhimmankujan risteyksessä lisäisi entisestään ajoneuvoliikennettä kirjaston edustalla. Talon ja uuden pysäköintipaikan rakentaminen tekee toisenkin puolen jalkakäytävän turvattomaksi.

Alueen liikennejärjestelyihin onkin kiinnitettävä erityistä huomiota. Myös pitää huolehtia siitä, että rakennettavan kerrostalon asukkaille ja



15.10.2009

vieraille varataan talon tontilta riittävät pysäköintitilat ja autoliikenne tontille tulee mahdollisuuksien mukaan ohjata Mäkitorpantieltä eikä Kylänvanhimmantieltä.

Esittelijä toteaa, että pysäköintialue on kauppakeskus Ogelin kannattavuuden kannalta tärkeä. Liikekeskuksen tontilla olevat autopaikat eivät riitä kattamaan päivittäistä paikkatarvetta, vaikka tontilla olevien autopaikkojen määrä onkin voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun mukainen. Pysäköintihallissa osa autopaikoista on varattu talossa toimivien yritysten käyttöön. Pysäköintihalli ei asiointipysäköinnissä ole suosittu, vaan pääosin käytetään maanpäällisiä paikkoja.

Kylänvanhimmantien kevyen liikenteen turvallisuutta voidaan parantaa esimerkiksi Oulunkylä-Seuran jo aiemmin esittämällä tavalla kääntämällä kirjaston sisäänkäynti monitoimitalon väylän puolelle. Kyseisestä jalankulkuväylästä tulisi entistä tehokkaampi palvelualueen sisäinen raitti, jonka varrelle julkiset palvelut sijoittuisivat. Muutoksen mahdollisuus voidaan selvittää kirjaston seuraavan peruskorjauksen yhteydessä. Kirjaston nykyinen sisäänkäynti on Kylänvanhimmankujan risteyksen kohdalla avautuen jalkakäytävälle. Kylänvanhimmantien loppupään liittymät ovat risteyksen pohjoispuolella ja valtaosa niiden liikenteestä suuntautuu Mäkitorpantielle. Ogelin liittymän turvallisuutta voidaan parantaa kanavoimalla se kapeammaksi. Kerrostalotontin tonttiliittymää ei ole mahdollista ottaa Mäkitorpantieltä. Ajoluiskaa kellaripysäköintiin ei voi sijoittaa rakennuksen länsipäätyn tontin muodosta ja olemassa olevasta säilytettävästä puustosta johtuen. Kylänvanhimmantien puolelta ajoluiskalle tulee riittävästi pituutta kohtuullisella pituuskaltevuudella ja liittymä on Kylänvanhimmantien loppupäässä lähellä Mäkitorpantien risteystä.

Oulunkylään tehdään vuonna 2010 uusi liikenteenohjaussuunnitelma. Sen yhteydessä voidaan kirjaston nykyisen sisäänkäynnin edustalle suunnitella korotettu liittymä tai suojatie, mikäli em. sisäänkäynnin siirtäminen ei voida toteuttaa. Järjestely korottaa paikan muusta kadusta ja samalla hidastaa ajonopeuksia. Kylänvanhimmantien ja Mäkitorpantien liittymään on jo rakennettu korotettu suojatie. Rautatien alikulusta ja Mäkitorpantieltä tulevan pyöräliikenteen ohjaaminen ajoradalle nykyistä paremmin olisi tärkeää koska jalkakäytävällä pyöräily näyttää olevan varsin yleinen ongelma tälläkin kadulla. Kaupunkisuunnitteluvirasto neuvottelee liikekeskuksen leveän sisäänajon tehokkaammasta kanavoinnista ja kaventamisesta liikekeskuksen edustajien kanssa, vaikka se ei kuulukaan tämän

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
00100 HELSINKI
<http://www.hel.fi/ksv>

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Tilinro

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



15.10.2009

kaavamuutoksen piiriin. Uuden LPA-tontin liittymien määrä rajataan yhteen enintään 5,5 metriä leveään liittymään.

Esittelijä pitää asemakaavan muutosehdotuksessa esitettyä järjestelyä edelleen perusteltuna.

Asunto Oy Mäkitorpantie 33 toteaa (15.1.2009) mm., että yhtiö ei ole saanut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa käyttöönsä riittävän aikaisin voidakseen jo siinä vaiheessa tuoda esiin mielipiteensä.

Yhtiön tonttiin rajoittuvalle puistoalueelle on tarkoitus rakentaa 3- ja osittain 4-kerroksinen rakennus, joka sijoittuisi vain 12 m etäisyydelle yhtiön kerrostalon viereen Mäkitorpantien varteen. Mäkitorpantie 33 koillissivun vain tähän suuntaan avautuvien asuinhuoneistojen asumisviihtyvyyksi heikentyisi merkittävästi.

Oulunkylässä kerrostalojen keskinäiset etäisyydet ovat yleensä suuremmat. Lamellitalojen naapurirakennusta kohti olevassa päädyssä on yleensä vähän tai ei ollenkaan ikkunoita. Kaavaehdotukseen mukaan puistoalueen päädyssä olevat puut jouduttaisiin kaatamaan. Kaavamerkintöjen mukaan uuden rakennuksen päätyyn on tosin istutettava puita ja pensaita, mutta merkitty istutettava alue on kapea ja sille on mahdollista sijoittaa vain vähäistä puustoa.

Suunnitellun rakennuksen korkeus (osittain 4 kerrosta) muodostuu myös jossain määrin häiritseväksi. Kaavaehdotuksesta ei käy selville uuden rakennuksen päädyn ikkuna-aukotukselle mahdollisesti asetettavia rajoituksia. Asemakaavaehdotus on epäoikeudenmukainen eikä kohtelee tasapuolisesti maanomistajia, kun siinä poiketaan selvästi Oulunkylässä yleisesti noudatetuista rakennusten sijoittelun periaatteista. On korostettava lisäksi sitä, että kaavoituksen kohteena on puisto, jonka rakentamisella edellä mainitut haitat aiheutetaan.

Yhtiö esittää, että nykyiseen puistoon merkittyä rakennusalan rajaa siirretään selvästi etäämmäksi tonttienväliseltä rajalta. Mikäli rakennusalan raja merkitään puistoalueella nykyisin olevan pysäköintialueen reunaan, jäisi rakennusten väliin 20 m. Nykyisen puuston säilyttäminen olisi vielä mahdollista jättämällä rakennusten väliin 18 m. Kaavaehdotuksen mukainen 12 m etäisyys on ehdottomasti liian pieni.

Esittelijä toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on normaaliin tapaan lähetetty Asunto Oy Mäkitorpantie 33 isännöitsijälle, jonka on



15.10.2009

pyydetty toimittavan tieto osakkaille ja asukkaille.

Asunto Oy Mäkitorpantie 33 rakennus poikkeaa viereisistä Mäkitorpantien kerrostaloista sijaitessaan katuun nähden poikittain. Rakennuksen yhteen suuntaan avautuvien asuntojen pääikkunat suuntautuvat itään tai länteen. Yhtiön muistutuksen johdosta on asemakaavan muutosehdotusta muutettu siten, että tontin länsipuoleista rakennusala on siirretty 3 m kauemmaksi tontin rajasta, jolloin etäisyys ko. naapuri rakennukseen kasvaa 15 metriin. Tontin länsirajalle merkittäviä puilla ja pensailla istutettava tontin osaa on levennetty rakennusalan rajaan saakka ja täydennetty vastaavaa määräystä: "Alueen puusto on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy."

Kaavaehdotukseen on lisätty merkintä ja määräys, että rakennuksen länsipäätyyn ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita. Rakennuksen keskellä oleva 4-kerroksinen osa on n. 40 m etäisyydellä Asunto Oy Mäkitorpantie 33 rakennuksesta, joten sen aiheuttama häiriö on vähäinen.

Kaavoituksen kohteena oleva puistoalue on pysäköintikäytössä. Puistokaistaleella ei ole merkitystä virkistysalueena, koska Mäkitorpantien pohjoispuolella on korkeatasoinen leikkipuisto.

Lausunnot

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä (17.2.2009) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Ympäristölautakunta on (13.1.2009) päättänyt, että lausunnon antaa ympäristökeskus. **Ympäristökeskuksella** (21.1.2009) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin Vesi toteaa (12.1.2009), että asemakaavan muutosehdotusta koskevaa aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Helsingin Vesi puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kiinteistölautakunta puoltaa (17.3.2009) asemakaavan muutosehdotusta, koska se mahdollistaa asuntorakentamista liikenneyhteyksien ja palvelujen kannalta erinomaisella paikalla. Kaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää kiinteistöjärjestelyjä kaupungin ja NCC Rakennus Oy:n kesken.



15.10.2009

Asemakaavan muutosalueen tontit 28156/1 ja 2 ovat NCC Rakennus Oy:n omistuksessa. Tonttien pinta-ala on yhteensä 2 155 m². Alueen pohjoisosassa oleva 2 213 m²:n suuruinen puistoalue on kaupungin omistuksessa. Puistoksi asemakaavassa merkityllä alueella on viereisen liikekeskuksen 44 pysäköintipaikkaa, joista on rakennusviraston kanssa voimassa oleva vuokrasopimus. Puistoalue on pysäköintikäytössä poikkeamisluvan perusteella. Kaupunginhallitus päätti 2.3.2009 jatkaa poikkeamislupaa 30.6.2013 saakka. Vuokrasopimuksessa on kuitenkin lyhyt irtisanomisaika, mikä mahdollistaa alueen saamisen tarvittaessa rakennuskäyttöön.

Pinta-alojen suhteessa kaupungin osuus uudesta rakennusoikeudesta on 1 724 k-m² ja NCC:n osuus 1 677 k-m². Tonttien vanha rakennusoikeus on yhteensä 862 k-m², joten NCC:lle tulee lisää rakennusoikeutta 815 k-m². Arvonnousu ei ole niin suuri, että olisi tarpeen käydä neuvotteluja maankäyttösopimuksesta.

Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman on tarkoitus toteuttaa kiinteistöjärjestely, jossa NCC tai sen perustama yhtiö saa omistukseensa uuden tontin nro 28156/10. Kaupunki siis luovuttaa tonttiin omistamansa puistoalueen. Hinnoittelun perusteena on kaupungin maan osuus koko alueen rakennusoikeudesta. Kaupunki hankkii järjestelyssä omistukseensa LPA-tontin nro 28156/11, jolle siirretään nyt puistoalueella olevat liikekeskuksen pysäköintipaikat.

Kiinteistöjärjestelystä on syytä tehdä esisopimus ennen kuin kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman tehdään lopullinen aluevaihto kuuden kuukauden kuluessa.

Kun kerrostalotontin rakentaminen on ajankohtaista, poistuu nykyinen pysäköintialue käytöstä, ja sen vuokrasopimus sanotaan irti. Alue korvataan LPA-tontille nro 28156/11 tulevilla pysäköintipaikoilla, jotka NCC Rakennus Oy sitoutuu esisopimuksen mukaan rakentamaan valmiiksi. Pysäköintialueen valmistuttua kaupunki vuokraa tontin nro 28156/11 kauppakeskukselle. Mikäli pysäköintialueiden käytössä tulee taukoa, pyritään kauppakeskukselle järjestämään tilapäisiä paikkoja.

Asemakaavamääräyksissä edellytetään, että asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m² eli noin 94 k-m². Kohteeseen saisi siis rakentaa enintään 36 asuntoa. Kaupungin valtuuston hyväksymässä MA-ohjelmassa ei edellytetä 75 m² vähimmäiskeskipinta-alaa vuokra-asuntotuotannossa. Määräystä tulisi muuttaa ainakin niin, että se

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
00100 HELSINKI
<http://www.hel.fi/ksv>

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Tilinro

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



15.10.2009

koskisi vain omistusasuntotuotantoa. Kohde voi hyvinkin toteutua vuokra-asunto- tai asumisoikeusasuntotuotantona, joissa tuo keskikokovaatimus johtaa liian suuriin asuntoihin.

Tässä kohteessa olisi myös omistusasuntotuotannossa syytä harkita 75 m² keskikoon sijaan luopumista kokonaan tästä määräyksestä näin pienessä kohteessa.

Esittelijä toteaa, että asemakaavakartan määräystä asuntojen keskipinta-alasta on kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta ja kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti tarkennettu koskemaan omistusasuntoja. Valtuuston päätöksestä ei ole erityistä syytä poiketa. Oulunkylän Patolan alueen asuntojen keskipinta-ala on 67,5 m² huolimatta siitä, että alueella on myös pientaloasuntoja. Nykyinen rakennuskanta on pienasuntovaltaista.

Yleisten töiden lautakunta toteaa (19.2.2009), että asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle. Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan (YTV) aluekeräysjärjestelmään kuuluvan kierrätyspisteen uusi sijainti pitää määritellä. Pisteen tulisi rakennusviraston näkemyksen mukaan sijaita Oulunkylän liikekeskuksen yhteydessä. Yleisten töiden lautakunta puoltaa esitetyn asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä toteaa, että liikekeskuksen tontti ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Pääkaupunkiseudun kierrätyspisteistä on käynnissä kokonaistarkastelu. Kaupunkisuunnitteluvirasto neuvottelee liikekeskuksen, rakennusviraston ja YTV:n kanssa jätepisteen sijoittamisesta liikekeskuksen alueelle.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asunto Oy Mäkitorpantie 33 muistutuksen johdosta on asemakaavan muutosehdotusta muutettu siten, että tontin länsipuoleista rakennusala on siirretty 3 m kauemmaksi tontin rajasta, jolloin etäisyys ko. naapuri rakennukseen kasvaa 15 metriin. Vastaavasti tontin keskiosalla on rakennusala pidennetty eteläpäästä 2,3 m, jolloin kerrosala säilyy samana. Lähintä naapuri kiinteistöä 28156/3 on kuultu puhelimitse (7.10.2003) eikä kiinteistön omistajalla ollut huomautettavaa rakennusalan muutoksesta. Kaavaehdotukseen on lisätty merkintä ja määräys, että rakennuksen länsipäätyyn ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääkkunoita. Tontin länsirajalle merkittyä puilla ja pensaille istutettavaa tontin osaa on levennetty rakennusalan



15.10.2009

rajaan saakka ja täydennetty vastaavaa määräystä: "Alueen puusto on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy."

Asemakaavakartan määräystä asuntojen keskipinta-alasta on kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta ja kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti tarkennettu koskemaan omistusasuntoja. Autopaikkamääräykseen on lisätty vieraspysäköintipaikkojen vähimmäismäärä (1 ap/1 000 m²), vieraspaikkoja (3 ap) ei sijoiteta maan alle. Asemakaavaehdotukseen on Oulunkylä-Seuran muistutuksen johdosta lisätty LPA-aluetta koskeva määräys: Alueella saa olla vain yksi enintään 5,5 m leveä ajoneuvoliittymä. Liittymäkieltoviivaa on vastaavasti jatkettu. Samalla on tarkistettu istutettavia alueen osia autopaikkojen sijoittamisen helpottamiseksi.

Jatkotoimenpiteet

Esittelijän mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kiinteistöjärjestelystä NCC Rakennus Oy:n kanssa on syytä tehdä esisopimus ennen kuin kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen. Kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemä maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä, koska kaavamutoksen johdosta ei synny kaupunginhallituksen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä.

Asunto Oy Mäkitorpantie 33 pyytää kaupungin perusteltua kannanottoa muistutuksessa esitettyihin mielipiteisiin sekä tietoa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
00100 HELSINKI
<http://www.hel.fi/ksv>

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Tilinro

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566