



15.11.2016

Akp/4

4

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Veräjämäen huvilatonttien tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12403) (a-asia)

HEL 2011-002837 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0741_13, karttaruutu 678497-99, 679797-99

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 7.6.2016 päivätyt ja 15.11.2016 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12403 hyväksymistä ja ettei tehty muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muutoksiin. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelin 28007 tontteja 6 ja 10, korttelin 28008 tontteja 3, 13 ja 14, korttelin 28009 tonttia 9, korttelin 28011 tonttia 3, korttelin 28014 tontteja 5 ja 16, korttelin 28020 tontteja 7 ja 15, korttelin 28022 tontteja 5, 7 ja 10, korttelin 28024 tontteja 11 ja 13, korttelin 28025 tontteja 4, 13, 17, 18 ja 19, korttelin 28027 tontteja 4, 11 ja 12, korttelin 28028 tontteja 3, 4, 5 ja 17, korttelin 28029 tonttia 3, korttelin 28030 tontteja 1, 11 ja 13, korttelin 28035 tonttia 6, korttelin 28036 tonttia 21, korttelin 28037 tonttia 15 sekä puisto- ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisun) tavoitteena on suojella Veräjämäen 35 huvilayhdyskuntaan kuulunutta rakennusta, ja osoittaa näiden tonttien käyttämätön rakennusoikeus huvilayhdyskunnan arvot



huomioon ottavalla tavalla. Tonttien rakennusoikeudet pysyvät pääosin ennallaan.

Samalla periaatteella esitetään rakentamista Veräjämäentien ja Larin Kyöstin tien kulmaan puiston tilalle tulevalle uudelle tontille (28030/14), Pikkukoskentie pään tuleville uusille tontille (28019/9 ja 10) sekä rakentamattomille tonteille Veräjämäentie 15a (28008/13) ja Pellavapellontie 2b (28024/13).

Pikkukoskentieä jatketaan siten, että Pikkukosken uimarannan pysäköintialue muutetaan katualueeksi. Pysäköintialue säilyy ennallaan. Tämä selkeyttää liikennejärjestelyitä Pikkukoskentie päässä sijaitsevaan kortteliin 28019, jonne ei tällä hetkellä ole osoitettu ajoyhteyttä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös huoltoajon uimarannan huolto- ja kioskirakennukselle.

Kaava-alueen pinta-ala on 49 799 m² ja asuntokerrosala on kaavamuutoksen jälkeen 14 560 k-m². Kerrosala vähenee kaavamuutoksessa nykyisestä 316 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa puisto- ja katualueet sekä tontit 28035/6, 28036/21 ja 28037/15. Muut tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että Helsingin yleiskaava 2002:n mukainen rakennustaitteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä huvila-aluekokonaisuus säilyy.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot, muistutuksia (6 kpl), Esitetyt huomautukset kohdistuivat pääosin rakennusten suojeluun ja rakennusalueen rajoihin.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät myös Tehdyt muutokset -liitteestä.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Veräjämäki on yksi pääradan varressa sijainneita 1800–1900-lukujen vaihteen huvilayhdyskuntia. Vuonna 1946 alueella oli 182 esikaupunkihuvilatyypistä asuinrakennusta, joista 47 on jäljellä ja näistä 14 suojeltu aikaisemmin asemakaavoilla.

Veräjämäen ja koko Oulunkylän rakennuskanta alkoi muuttua etenkin 1950- ja 1960-luvuilla. Veräjämäen ja Oulunkylän vehreä ja väljä ilme muuttui paikoitellen olennaisesti tonttitehokkuuden ja rakennusten koon kasvattamisen myötä. Vielä 1980-luvulla Veräjämäen alueelle laadittiin tehokkaita asemakaavoja, jotka eivät varsinaisesti ole tukeneet vanhan rakennuskannan säilymistä, vaikka muutamia huvilakauden aikaisia taloja tuolloin suojeltiin.

Veräjämäessä on pääasiassa erillispientaloja ja uudempia, 1960-luvun jälkeen rakennettuja rivitaloja. Alueella on lisäksi joitain kerrostaloja. Pientalotontit ovat tehokkaasti rakennettuja, tonttitehokkuus on pääsääntöisesti $e = 0,4$ tai $e = 0,3$. Rakennusalueen rajojen etäisyys tontin rajoista vaihtelee neljästä kuuteen metriin. Rakennuskanta on hyvin erikäistä. Enimmäiskerrosluku on kaksi, mutta yksikerroksisia rakennuksia on paljon. Myös rakennusmateriaalit vaihtelevat.

Voimassa olevissa asemakaavoissa (vuosilta 1953–2002) alue on merkitty enintään kaksikerroksisten erillispientalojen, rivitalojen, asuintalojen tai kerrostalojen korttelialueiksi. Tonttitehokkuus on $e = 0,3$, tai $e = 0,4$, lukuun ottamatta kerrostalotontteja 28009/1 ja 2, joiden rakennusoikeus 700 k-m². 10 rakennusta on suojeltu nykyisissä asemakaavoissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.6.2016 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.8.–12.9.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat rakennusten suojeluun ja rakennusalueen rajoihin.

Lausunnot



15.11.2016

Akp/4

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- liikuntavirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Kiinteistövirasto totesi, ettei maankäytösopimusneuvotteluja tarvita. Kaupunginmuseo katsoi, että Veräjämäen huvilatonttien asemakaavan muutosehdotus ohjaa riittäväällä tavalla säilytettävien ja suojeltavien huvilarakennusten korjaus- ja muutostöitä ja uudisrakennusten sijoittelua ja ulkoasua niin, että Veräjämäen kehittäminen sen moni-ilmeisessä kokonaisuudessa vielä hahmottuvia huvilakaupungin piirteitä ja historiaa kunnioittaen on mahdollista.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutuksiin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Muistutuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavan tavoitteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat muistutukset, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



15.11.2016

Akp/4

Kiinteistön maanomistajille ei kaavamuutoksen johdosta koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei niiden osalta ole tarvetta.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12403 kartta, päivätty 7.6.2016, muutettu 15.11.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12403 selostus, päivätty 7.6.2016, täydennetty 15.11.2016
- 5 Havainnekuva 7.6.2016, muutettu 15.11.2015
- 6 Havainnekuva Larin Kyöstin tie 14 ja 16
- 7 Suojeltavat rakennukset, täydennetty 15.11.2016
- 8 Tehdyt muutokset 15.11.2016
- 9 Vuorovaikutusraportti liitteineen 15.11.2016
- 10 Muistutukset
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa sekä tontin 28025/4 omistaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola