



07.06.2016

Akp/1

§ 207

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Veräjämäen huvilatonttien asemakaavan muutokseksi (nro 12403)

HEL 2011-002837 T 10 03 03

Ksv 0741_13, karttaruutu 678497-99, 679797-99

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.6.2016 päivätyn 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelin 28007 tonttien 6 ja 10, korttelin 28008 tonttien 3, 13 ja 14, korttelin 28009 tonttien 1 ja 2, korttelin 28011 tontin 3, korttelin 28014 tonttien 5 ja 16, korttelin 28020 tonttien 7 ja 15, korttelin 28022 tonttien 5, 7 ja 10, korttelin 28024 tonttien 11 ja 13, korttelin 28025 tonttien 4, 13, 17, 18 ja 19, korttelin 28027 tonttien 4, 11 ja 12, korttelin 28028 tonttien 3, 4, 5 ja 17, korttelin 28029 tontin 3, korttelin 28030 tonttien 1, 11 ja 13, korttelin 28035 tontin 6, korttelin 28036 tontin 21, korttelin 28037 tontin 15 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12403 hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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

Liitteet

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
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12403 kartta, päivätty 7.6.2016
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12403 selostus, päivätty 7.6.2016
5	Havainnekuva, 7.6.2016
6	Havainnekuva Larin Kyöstin tie 14 ja 16
7	Suojeltavat rakennukset
8	Tilastotiedot
9	Vuorovaikutusraportti 7.6.2016 ja asukastilaisuuden (27.2.2014) muistio
10	Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
11	Mielipidekirjeet
12	Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisun) tavoitteena on suojella Veräjämäen 35 huvilayhdyskuntaan kuulunutta rakennusta, ja osoittaa näiden tonteille 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), Pikkukoskentien päähän tuleville uusille tontille (28019/9 ja 10) sekä rakentamattomille tonteille Veräjämäentie 15a (28008/13) ja Pellavapelontie 2b (28024/13).

Pikkukoskentietä jatketaan siten, että Pikkukosken uimarannan pysäköintialue muutetaan katualueeksi. Pysäköintialue säilyy ennallaan. Tä-



mä 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 kaavamuu-
toksen jälkeen 14 560 k-m². Kerrosala vähenee kaavamuu-
toksessa nykyisestä 316 k-m².

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

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutu-
mista siten, että Helsingin yleiskaava 2002:n mukainen rakennustai-
teellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkit-
tävä huvila-aluekokonaisuus säilyy.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oi-
keusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin stra-
tegisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen
mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Veräjämäki on yksi pääradan varressa sijainneita 1800–1900-lukujen
vaihteen huvilayhdyskuntia. Vuonna 1946 alueella oli 182 esikaupunki-
huvilatyyppistä asuinrakennusta, joista 47 on jäljellä ja näistä 14 suojel-
tu 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 ta-
loja tuolloin suojeltiin.

Veräjämäessä on pääasiassa erillispientaloja ja uudempia, 1960-luvun
jälkeen rakennettuja rivitaloja. Alueella on lisäksi joitain kerrostaloja.
Pientalotontit ovat tehokkaasti rakennettuja, tonttitehokkuus on pää-
sääntöisesti $e = 0,4$ tai $e = 0,3$. Rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä.
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.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy (entinen Helsingin Energia)
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui mm. tonttitehokkuuteen, puutarhakulttuurin arvoihin ja uuden rakentamisen sopivuuteen alueelle. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kaupunginmuseon lausunnossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksiin ohjataan uusien rakennusten muotoa, materiaalia, sijaintia sekä tontin maastomuotoilua, istutuksia ja pintamateriaaleja.

Luonnosaineiston osalta ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui liikennemeluun. Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui mm. korkeaan tonttitehokkuuteen ja suojelumääräyksiin. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kadun lähellä oleville uusien rakennusten rakennusaloille on merkitty melumääräys ja suojelumääräyksiä on täydennetty.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.



07.06.2016

Akp/1

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 7 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse. Mielipiteet kohdistuivat pääosin rakennusten suojeluun. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaksi tonttia on perustellusti jätetty pois kaavamuutoksesta.

Luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 4 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat mm. rakennussuojeluun, tonttitehokkuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että yksi tontti on jätetty perustellusti pois kaavamuutoksesta, yhden rakennuksen suojelumerkintä on poistettu, yhden tontin tonttitehokkuus on muutettu ja Pikukukoskentien päässä olevan uuden tontin rakennusta on madallettu.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- liikuntalautakunta/liikuntavirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.



07.06.2016

Akp/1

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

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
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12403 selostus, päivätty 7.6.2016
- 5 Havainnekuva, 7.6.2016
- 6 Havainnekuva Larin Kyöstin tie 14 ja 16
- 7 Suojeltavat rakennukset
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.6.2016 ja asukastilaisuuden (27.2.2014) muistio
- 10 Mieliidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 11 Mieliidekirjeet
- 12 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mieliideen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Rämö, Hakola

Päätöshistoria

Rakennusvirasto 22.6.2015



07.06.2016

Akp/1

HEL 2011-002837 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksesta koskien Veräjämäen huvilatonttien tarkistettua asemakaavaluonnosta 17.6.2015 mennessä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella vielä jäljellä olevat huvilayhdyskuntaan kuuluneet rakennukset ja osoittaa ko. tonteille käyttämätön rakennusoikeus huvilayhdyskunnan arvot huomioon otta- valla tavalla. Tonttien rakennusoikeudet pysyvät pääosin ennallaan.

Veräjämäentien ja Larin Kyöstin tien kulmassa oleva puistoalue muute- taan tontiksi. Pikkukosken uimarannan yhteydessä oleva asuinraken- nus saa oman tontin sekä uuden rakennusalan.

Pikkukoskentien päässä oleva pysäköintialue muutetaan katualueeksi, jolta saadaan ajo uudelle tontille. Pikkukosken uimarannan huoltora- kennukselle osoitetaan ajoyhteys nykyiselle rannan pohjoispuolen reitil- le.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai asemakaavaluonnoksesta.

24.2.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 16.6.2015

HEL 2011-002837 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Veräjämäen ennen vuotta 1946 valmistuneiden rakennusten tontteja koskevan asemakaavamuutoksen tarkistetusta osallistumis- ja arviointi- suunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja kulttuuriym- päristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.



Kaupunginmuseo on antanut lausuntonsa 13.3.2014 Veräjämäen huvilatonttien asemakaavan muutoksen varhaisemmasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Nyt esillä oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemman OAS:in, sillä suunnittelualue on hieman laajennettu. Nyt mukana on osa Kotoniitynkujan ja Pikkukoskentien katualueista sekä aiempaa laajempi osa uimarannan viereistä puistoaluetta, mutta varsinaisten huvilatonttien osalla ei ole tapahtunut muutosta.

Aiemmassaan lausunnossaan kaupunginmuseo esitti, että asemakaavan muutoksen kohteena olevilla tonteilla selvitetään mahdolliset puutarhakulttuurin kannalta arvokkaat säilyneet kokonaisuudet ja ne osoitetaan säilytettäväksi kohteiksi myös tulevassa asemakaavassa. Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä myös uudisrakennusten rakennusalat tulee määritellä nykyistä tarkemmin niin, että alueen komeaa vanhaa puustoa ja tonttien istutuksia ja sitä kautta alueen huvilakaupungin piirteitä voidaan säilyttää. Kaupunginmuseo toteaa, että varsinaista puutarha- tai maisemahistoriallista selvitystä Veräjämäestä ei ole tehty. Maastokäyntien perusteella huvilatonttien ilmeen kannalta merkittävä puusto ja maisemalliset ominaispiirteet on kuitenkin pyritty ottamaan huomioon uusien rakennusalojen sijoittelussa. Myös tonttien kadunpuoliselle osuudelle määrättyllä vihervyöhykkeellä ja tonteille annetuilla puuston ja kasvillisuuden säilyttämis- ja istutusmääräyksillä on pyritty vaalimaan huvilayhdyskunnalle ominaista vehreyttä.

Nyt esillä olevassa kaavaluonnoksessa on esitetty rakennuskohtaisia suojelumääräyksiä seuraavasti: sr-1 kohteita 5, sr-2 kohteita 26 ja sr-3 kohteita 7. Osalla rakennuksista on jo voimassa olevassa asemakaavassa suojelumääräys, joita tässä yhteydessä tarkistetaan ja tarkennetaan. Suojeltavaksi esitetyt rakennukset on valittu yhdessä kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseolla ei siten ole huomautettavaa suojeltavaksi esitettyihin kohteisiin. Myös kaavaluonnoksen suojelumääräysten tavoitteita kaupunginmuseo pitää periaatteessa hyvinä. Kyseisissä suojelumääräyksissä on kuitenkin kaupunginmuseon näkemyksen mukaan kohtia, joiden tulkintaa ja toteutumisen todentamista museo pitää haastavana. Tällainen on esimerkiksi sr-1-määräyksessä oleva alkuperäistoteutuksen mukaiseksi palauttamisen määräys, mikäli rakennuksessa on tehty korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia heikentäviä arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että tämän kaltaiset palauttamisratkaisut perustuvat rakennushistoriaselvityksessä esiin tulleisiin, todennettuihin seikkoihin ja alkuperäispiirustuksiin, joita Veräjämäen kohteista ei välttämättä ole löydettävissä. Lisäksi kaupunginmuseo esittää, että määräysten sr-1 ja sr-2 sisällössä olisi selkeämmin muukin ero, kuin sr-1 määräyksen palauttamista koskeva määräys. Kaupunginmuseo katsoo, että myös sr-2-merkinnän alaisilla kohteilla voi olla myös



arkkitehtonisia arvoja. Edellä mainittujen seikkojen perusteella kaupunginmuseo esittää omat vaihtoehtonsa suojelumääräyksiksi, jotka kuuluvat seuraavasti:

sr-1: Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja / tai kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia, rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä ja materiaaleja kunnioittaen.

sr-2: Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja / tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia, rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- tai muutostöiden yhteydessä rakennusta tulee korjata sen ominaispiirteitä kunnioittaen ja alkuperäisten rakennusosien, materiaalien ja yksityiskohtien säilymistä edistävällä tavalla.

Kaupunginmuseo toivoo, että rakennuskohtaisia suojelumääräyksiä ei koeta ainoastaan omistajien toimia rajoittavina ja rasittavina määräyksinä, vaan kannustavina ja ohjaavina määräyksinä. Suojelumääräyksillä pyritään herättämään omistajien ja kaupunkilaisten arvostusta vanhoja, ilmeeltään hyvinkin erilaisia huvilayhdyskunnan rakennuksia kohtaan. Suojelumääräyksillä pyritään myös tuomaan esiin rakennuksiin liittyviä arvoja ja ominaispiirteitä ja ohjaamaan niitä säilyttävään korjaamiseen ja vaalimiseen. Vanhan rakennuskannan asemaa on kaavamääräyksillä lisäksi pyritty korostamaan niin, että uudisrakennusten korkeudessa, hahmossa ja materiaaleissa otetaan huomioon olemassa olevat rakennukset. Alueelle ei enää haluta kerrostaloja, vaan uudenlaisia huviloita, jotka jättävät vanhan rakennuskannan ja miljöön päärooliin. Tavoitteeksi on asetettu myös se, että Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakenteesta ja asuinympäristön luonteesta olisi tulevaisuudessa mahdollista muodostaa jonkinlainen kokonaiskuva.

Kaupunginmuseo katsoo, että sen ensimmäisestä Veräjämäen huvilayhdyskunnan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassa lausunnossa esittämät kaavalliset tavoitteet on pääosin hyvin otettu huomioon esillä olevassa asemakaavaluonnoksessa. Kaavaluonnoksessa on kuitenkin pääsääntöisesti säilytetty nykyisissä asemakaavoissa oleva rakennusoikeus, minkä kaiken toteutta-



07.06.2016

Akp/1

minen tulisi väistämättä johtamaan huomattavan suureen muutokseen Veräjämäen huvilayhdyskunnan ominaisluonteessa huolimatta erilaisista rakennuskannan ja ympäristön vaalimistavoitteista ja määräyksistä. Uusien rakennusten toteuttaminen alueelle ympäristöään kunnioittaen asettaakin huomattavia haasteita suunnittelijoille ja rakentajille. Rakennusoikeuden säilyttämisellä on kuitenkin pyritty kohteemaan huvilatonttien omistajia mahdollisimman tasavertaisesti.

Edellä mainituin huomautuksin kaupunginmuseo katsoo Veräjämäen asemakaavaluonnoksen eteenpäin viemisen mahdolliseksi. Lisäksi kaupunginmuseo toivoo, että asemakaavamuutoksen laadinnan myötä tonttien ja rakennusten omistajilla herää vielä aiempaa vahvempi kiinnostus ja ymmärrys oman lähiympäristönsä ainutlaatuisuudesta ja arvoista. Tämä ymmärrys on edellytys, jotta asemakaavamuutoksen tavoitteiden mukaisesti Veräjämäkeä voidaan tulevaisuudessa kehittää tämän kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilayhdyskunnan olennaiset osat ja piirteet myös tuleville sukupolville säilyttäen.

13.3.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi