



§ 379

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

HEL 2011-002837 T 10 03 03

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

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.6.2016 päivätyin ja 15.11.2016 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12403 hyväksymistä ja ettei tehdyt 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 päätti

- 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.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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



15.11.2016

Akp/4

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, muutettu 15.11.2016, päivitetty Kslk:n 15.11.2016 päätöksen mukaiseksi
- 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

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

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 Pellavapelontie 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 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.

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

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtai-
sesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät myös Tehdyt muutok-
set -liitteestä.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oi-
keusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin stra-
tegisten 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 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 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 valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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

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 maankäyttösopimusneuvotteluja 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

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



15.11.2016

Akp/4

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

Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 06.09.2016 § 92

HEL 2011-002837 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunnalla ei ole asiassa lausuttavaa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224
markku.holopainen(a)hel.fi



Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 22.8.2016

HEL 2011-002837 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseota antamaan lausuntonsa Veräjämäen huvilatontteja koskevan asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Veräjämäen huvilatonttien asemakaavamuutosta on tehty tiiviissä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Kaavaprosessin aikana suunnittelualueesta on jätetty pois joitakin kohteita, mutta keskeiset huvilakaudelta vielä säilyneet rakennukset ovat mukana. Suojelumääräyksiä on eri viranomaisten kesken laadittu tavoitteena rakennusten alkuperäisyyden vaalimiseen kannustaminen. Kaupunginmuseo katsoo suojelumerkintöjen ja -määräysten olevan asianmukaiset. Myös uudisrakennusten sijoittamisessa ja niitä koskevissa määräyksissä on tavoitteen ollut alkuperäisten rakennusten, maaston muotojen ja ympäristön vehreyden ja kasvillisuuden huomioon ottaminen, mitkä ovat keskeisiä seikkoja kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Kaupunginmuseo katsoo, että esillä oleva Veräjämäen huvilatonttien asemakaavan muutosehdotus riittävällä tavalla ohjaa 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. Kaupunginmuseo puoltaa Veräjämäen huvilatonttien asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentaminen liittyy radan varrelle, hyvien liikenneyhteyksien äärelle rakennettujen asuin- ja palveluskaupunkien nauhaan. Oulunkylän rautatiepysäkin rakentaminen vuonna 1873 oli jo lisännyt alueen houkuttelevuutta ja vuoden 1881 jälkeen alueella ryhdyttiin osittamaan maata asuntotarkoituksiin. Siten Veräjämäen huvilat osana Oulunkylän huvilayhdyskuntaa ovat muodostaneet merkittävän osan yhdestä Helsingin vanhimmista huvilayhdyskunnista. Ominaispiirteiltään Veräjämäen huvilat ovat vaihdelleet vaatimattomista pientaloista näyttäviin tornihuviloihin. Kumpuilevan maaston muodot, komea puusto ja alueen vehreys ovat antaneet alueelle oman ainutlaatuisen luonteensa. Veräjämäen huvila-alueen muutos kiihtyi 1950- ja 1960-luvun kuluessa maankäytön tehostamisen ja siihen tähdänneen kaavoit-



tustyön seurauksena. Vielä 1980-luvun puolivälissä laadituissa asemakaavoissa alueen tehokas rakentaminen oli keskeinen tavoite, joskin tuolloin suojeltiin Veräjämäen ensimmäiset huvilat kaavamerkinnällä sr-2.

Esillä olevan asemakaavamuutoksen tavoitteena on suojella Helsingin yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi arvetetun Veräjämäen huvilayhdyskunnan 35 ennen vuotta 1945 valmistunutta rakennusta ja osoittaa niiden tonteille käyttämätön rakennusoikeus huvilayhdyskunnan arvot huomioon ottavalla tavalla. Tonttien rakennusoikeudet säilyvät pääosin ennallaan. Lisäksi asemakaavamuutoksen yhteydessä esitetään Veräjämäentien ja Larin Kyöstin tien kulmaan ja Pikkukoskentien päähän uusia tontteja, joiden rakentamisessa noudatettaisiin vastaavia periaatteita, samoin kuin Veräjämäentien ja Pellavapellontien varren rakentamattomilla tonteilla.

Kaupunginmuseo on pitänyt Veräjämäen huvilatonttien asemakaavan muutosta ja alueen säilymiselle asetettuja tavoitteita erittäin tärkeänä kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Alueella vuonna 1946 sijainneista 182 esikaupunkihuvilatyyppisestä asuinrakennuksesta jäljellä on enää 47. Näistä 35 kuuluu nyt esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa suojeltaviin kohteisiin. Osa näistä on suojeltu jo aiemmillä asemakaavoilla, mutta suojelumääräykset kaipaavat päivittämistä sisällöltään. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kaupunginmuseo on pitänyt huvila-aikakauden rakennusten suojelemisen rinnalla tärkeänä myös alueen komean vanhan puuston ja tonttien istutusten säilyttämisen turvaamista osana vanhalle huvilakaupungille ominaista vehreätä miljöötä.

Asemakaavaehdotuksen mukaisesti kaikki suunnittelualueen tontit kuuluvat erillispientalojen korttelialueeseen AO/s, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokas ja jolla katumiljöö säilytetään Veräjämäen huvilayhdyskunnan aluekokonaisuuden osana. Veräjämäen huvilakauden aikaisista rakennuksista neljä kulttuurihistoriallisesti arvokkainta, arkkitehtuuriltaan korkeatasoisinta tai säilyneintä sekä kaupunkikuvallisesti merkittävää huvilarakennusta suojeltaisiin merkinnällä sr-1. Suurin osa eli 27 suunnittelualueen rakennuksista suojeltaisiin merkinnällä sr-2. Sr-1 ja sr-2-merkinnällä suojeltuja rakennuksia ei saa purkaa, eikä niissä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaustöiden tulee olla alkuperäisyyttä säilyttäviä ja vaalivia ja sr-1-merkinnällä suojelluissa rakennuksissa tarvittaessa myös palauttavia. Lisäksi alueelta esitetään suojeltavaksi paikallishisto-



riallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokkaina neljä rakennusta merkinnällä sr-3.

Asemakaavaehdotuksen mukaan suunnittelualueen rakennusoikeus säilyy pääosin nykyisellään, mikä mahdollistaa alueen tiivistymisen edelleen. Kaupunginmuseo on pitänyt tätä suurena haasteena alueen ominaisuutensa säilyttämisen näkökulmasta. Kerrostalojen sijaan täydennysrakentaminen tulee kuitenkin tulevaisuudessa toteuttaa uudella tavalla huviloita ja pientaloita, jotka jättävät vanhan rakennuskannan ja miljöön päärooliin. Asemakaavaehdotuksessa Veräjämäen huvilatonttien uusien rakennusten ulkoasulle on annettu määräyksiä, joilla uudet rakennukset mahdollisimman hyvin pyritään sovittamaan ulkomitoiltaan, arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan, kattomuodoltaan ja väritykseltään olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja miljööseen. Asemakaavaehdotuksen tavoitteena on lisäksi, että rakentamisen lisäksi tonteille jää myös vehreyttä ja Veräjämäen huvilayhdyskunnan varhaisesta rakenteesta ja asuinympäristön luonteesta olisi tulevaisuudessakin mahdollista muodostaa jonkinlainen kokonaiskuva. Piha-alueiden kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto, muut istutukset ja puutarharakenteet on säilytettävä niiden kaupunkikuvallinen merkitys ja alueen vihreä ominaisuus säilyttäen. Tonttien kadunvarteen sijoittuvat kaistaleet samoin kuin rakentamatta jäävät tontin osat on myös esitetty istutettavaksi alueeksi. Myös olemassa olevat maastonmuodot tulee ottaa huomioon ja minimoida alueella tehtävät louhinnat ja maaston muokkaamiset.

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 16.08.2016 § 320

HEL 2011-002837 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksessa suojellaan Veräjämäessä 35 rakennusta, jotka ovat kuuluneet Oulunkylän huvilayhdyskuntaan. Veräjämäentien ja Larin Kyöstin tien kulman rakentamaton puistoalue sekä osa puistoa Pikkukoskentien pohjoispuolella muuttuu pientalotonteiksi. Pikkukoskentietä jatketaan siten, että Pikkukosken uimarannan pysäköintialue muutetaan katualueeksi.



15.11.2016

Akp/4

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 09.08.2016 § 258

HEL 2011-002837 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi