



7.6.2016

Akp/1

1

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Veräjämäen huvilatonttien asemakaavan muutokseksi (nro 12403) (a-asia)

HEL 2011-002837 T 10 03 03

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

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää 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 päättää

- 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.

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. Tämä selkeyttää liikennejärjestelyitä Pikkukoskentien 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. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten 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 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 $e = 0,3$. 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.

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.

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 Mieli-pidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 11 Mieli-pidekirjeet
- 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



7.6.2016

Akp/1

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Rämö, Hakola