



§ 150

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Maaherrantie 34–42:n ja viereisen puiston tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12527)

HEL 2016-012847 T 10 03 03

Hankenro 2241_6

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 19.3.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12527 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelia 28006, korttelin 28009 tontteja 11–13 ja katu- ja puistoalueita sekä yleistä pysäköintialuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksen-tekko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Larin Kyöstin tie 4 c/o Valion Eläkekassa: 10 000 euroa
 - Koy Larin Kyöstin tie 6 ja Koy Larin Kyöstin tie 8 c/o Peab Oy: 12 000 euroa
 - VR-Yhtymä Oy c/o Sato-Rakennuttajat Oy: 18 000 euroa

Käsittely



Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Sari Ruotsalainen ja liikenneinsinööri Kari Tenkanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Maija Lounamaa, tiimipäällikkö (maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37085
maija.lounamaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12527 kartta, päivätty 19.3.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12527 selostus, päivätty 19.3.2019, päivitetty Kylk:n 19.3.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 19.3.2019
- 6 Larin Kyöstin tien pohjoisosan ja sen lähialueiden liikennesuunnitelma (piirno 6887) / 19.3.2019
- 7 Kirkkoherrantien liikennesuunnitelma (piirno 6888) / 19.3.2019
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 19.3.2019 ja asukastilaisuuden muistio 14.12.2017
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 9

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Maaherrantie 34–42:n tontteja, Jokiniementien varren puistoa, Larin Kyöstin tien katualuetta, Larin Kyöstin tien ja Veräjämäentien välistä jalankulkukatua sekä yleisen pysäköinnin aluetta. Oulunkylän aseman koillispuolella, tulevan Raide-Jokerin varrella sijaitsevan alueen kaavatyö liittyy Oulunkylän keskustan kehittämiseen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Oulunkylän asemaseudun ja Raide-Jokerin varren tiivis asuntorakentaminen, päiväkotipaikkojen lisääminen sekä kävelyn ja pyöräilyn sujuvat yhteydet. Tonttien nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa.

Pieniä osia tonteista liitetään ympäröiviin katualueisiin ja osa katu- ja yleisen pysäköinnin alueista muuttuu tonttimaaksi.

Asuntokerrosalaa on yhteensä 44 470 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 28 320 k-m² ja liike- ja toimistokerrosalaa 1 150 k-m². Uutta yleisten rakennusten kerrosalaa on 1 700 k-m² ja pysäköintitontin kerrosalaa 2 000 k-m². Toimistokerrosalaa muuttuu asuntokerrosalaksi 3 250 k-m².

Asuintonttien (ja pysäköintitontin) keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,55$. Asukasmäärän lisäys on n. 900.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu Larin Kyöstin tien pohjoisosan ja sen lähialueiden liikennesuunnitelma (piir. nro 6887) ja Kirkkoherrantien liikennesuunnitelma (piir. nro 6888), joissa esitetään mm. jalankulun ja pyöräilyn liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kehittyvään Oulunkylän keskustaan saadaan uusia asuntoja, liiketilaa, nykyistä suurempi päiväkotiki sekä sujuvampia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalueeseen kuuluvat Maaherrantie 36-42:n (Larin Kyöstin tie 4–8) toimistorakennusten tontit, yleinen pysäköintialue Maaherrantie 38:n ja 42:n välissä sekä Maaherrantie 34:n (Larin Kyöstin tie 10) asuinkerrostalotontti, jolla on asuinkerrostalon lisäksi päiväkotit. Nykyiset rakennukset ovat pääosin kolmikerroksisia. Lisäksi mukana on ka-tualueita ja Jokiniementien varressa puistoalue, jolla on pelikenttä ja pienten lasten leikkipaikka.

Oulunkylän keskustan historiallisten rakennusten Asukastalo Seura-huoneen, vanhan puukerrostalo Arttulan ja vanhan asemarakennuksen näkyminen kaupunkikuvassa on keskustan suunnittelussa lähtökohta-na. Päärata ja tuleva pikaraitiotie aiheuttavat alueelle ympäristöhäiriöitä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953–2000.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Tontit ovat yksityisomistuk-sessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaupungin aloit-teesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia il-man arvonlisäveroa seuraavasti:

Katujen rakentaminen	0,5 milj. euroa
<u>Julkiset palvelut</u>	<u>5,0 milj. euroa</u>
Yhteensä	5,5 milj. euroa

Katujen rakentaminen sisältää liikennesuunnitelmista aiheutuvat katua-lueiden muutuskustannukset. Julkiset palvelut pitävät sisällään alueelle tulevan uuden päiväkodin rakentamiskustannukset.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kertyy tuloja yk-sityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksis-ta. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä ja muistutuksesta sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten korkeuteen ja tärkeiden historiallisten rakennusten näkymiseen kaupunkikuvassa, vehreyden säilymiseen, joukkoliikenteen toimivuuteen jatkossa, junien aiheuttamiin melu- ja värinähaittoihin sekä palopelastukseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä mm. siten, että uudet rakennukset on sijoitettu niin, että vanha puukerrostalo Arttula ja Asukastalo Seurahuone näkyvät jatkossakin radan toiselle puolelle, vehreyteen on kiinnitetty erityistä huomiota, uusi rakentaminen on koon, materiaalien ja kattomuotojen avulla pyritty sovittamaan olemassa olevan Veräjämäen asuinalueeseen ja melu- ja värinä sekä palopelastus on otettu huomioon rakennusten sijoittelussa ja kaavamääräyksissä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin liikenteeseen, kävely- ja pyöräreittien riittävyteen sekä rakentamisen korkeuteen. Uuden rakentamista pidettiin pääosin myönteisenä. Osa piti rakentamista liian korkeana ja osa toivoi esitettyä tehokkaampaa rakentamista liikenteelliseen solmukohtaan. Alueelle toivottiin isoja perheasuntoja, vehreän ilmeen ja puiston leikkipaikan säilymistä sekä uusille tonteille pientä autopaikkamäärää. Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavaratkaisussa mm. siten, että vehreyteen on kiinnitetty kaavamääräyksissä erityistä huomiota. Runoili-



Janpuisto on mitoitettu niin, että sinne on mahdollista sijoittaa pelikentän lisäksi leikkipaikka. Lisäksi uusi rakentaminen on koon, materiaalien ja kattomuotojen avulla pyritty sovittamaan olemassa olevien rakennusten läheisyyteen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.10.–26.11.2018

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. rakentamisen sijoittumiseen lähelle tontin 28009/8 asuinkerrostaloja ja kulkuyhteyksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. liikenteen sujuvuuteen, johtoihin ja ympäristöhäiriöihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.



Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Maija Lounamaa, tiimipäällikkö (maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37085
maija.lounamaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12527 kartta, päivätty 19.3.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12527 selostus, päivätty 19.3.2019
- 5 Havainnekuva, 19.3.2019
- 6 Larin Kyöstin tien pohjoisosan ja sen lähialueiden liikennesuunnitelma (piirno 6887) / 19.3.2019
- 7 Kirkkoherrantien liikennesuunnitelma (piirno 6888) / 19.3.2019
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 19.3.2019 ja asukastilaisuuden muistio 14.12.2017
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



19.03.2019

Asia/7

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 9
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villenuve, Lindén, Liisanantti
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 23.11.2018

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 21.12.2017

Kaupunkiympäristön toimiala Liikenneliikelaitos Infra- ja kalustoyksikkö 27.12.2017

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566