



## § 195

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Lampuotilantie 34 ja 36, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12748)

HEL 2019-010503 T 10 03 03

Hankennumero 0741\_30

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 29.3.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12748 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin 28220 tontteja 1 ja 3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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 hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o As Oy Maunulanmäki: 10 000 euroa

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Sari Ollila. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski



29.03.2022

Asia/6

#### Lisätiedot

Sari Ollila, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ollila(a)hel.fi  
Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548  
heikki.salko(a)hel.fi  
Anu Kiiskinen, tiimipäällikkö, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12748 kartta, päivätty 29.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12748 selostus, päivätty 29.3.2022, päivitetty Kylk:n 29.3.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 29.3.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 16.12.2021, täydennetty 29.3.2022 ja asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

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

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

Kymp/Taloudentuki

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asunto-osakeyhtiön kah-  
ta kerrostalotonttia osoitteissa Lampuotilantie 34 ja 36. Kaavaratkaisu  
mahdollistaa kolmen uuden kerrostalon rakentamisen. Olemassa ole-  
vat rakennukset säilyvät.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tonttien täydennysraken-  
taminen Raide-Jokerin tuntumaan.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uusien rakennus-  
ten sovittaminen kaupunkikuvaan ja ympäristöön.

Uutta asuntokerrosalaa on 6 560 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä tonteilla on kerrosala  
15 460 k-m<sup>2</sup>. Tonttien tehokkuus on  $e=0.95$ . Asukasmäärän lisäys  
on n. 150.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, asuntojen  
määrä lisääntyy hyvien liikenneyhteyksien alueella.

### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutu-  
mista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ää-  
rellä.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3,  
korttelitehokkuus  $e= 0,4-1,2$ . Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin  
yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan  
19.8.2021) mukaan alueella ei ole maanalaisia tilavarauksia. Nyt laadi-  
tu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1960.

Helsingin kaupunki omistaa tontit. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen  
johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan ra-  
kennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden n. 5 milj. euroa.



## Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

### Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. Maunulanpuiston pienemiseen ja uusien rakennusten näkymiseen kaupunkikuvassa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen kokoa on pienennetty ja rakennusten enimmäiskerrosluku on muutettu kuudesta viiteen. Uudet rakennukset on sijoitettu niin, että Maunulanpuisto säilyy mahdollisimman suurena. Kaavassa edellytetään liittymistä yleisiin alueisiin huolitellusti ja laadukkain materiaalein. Lisäksi tontin Maunulanpuiston puoleinen osa on merkitty istutettavaksi.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. Maunulanpuiston pienemiseen, kaksikerroksisen pysäköintiratkaisun massivisuuteen, asuinkerrostalojen kerroslukuun ja sijoitteluun. Lisäksi esitettiin vaihtoehtoisia pysäköintiratkaisuja.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen kokoa on pienennetty ja rakennusten enimmäiskerrosluku on muutettu kuudesta viiteen. Myös puistosta tonttiin liitettäväksi suunniteltu alue on aiempaa pienempi.

Mielipiteitä saatiin 5 kpl. Yhdessä mielipiteessä oli allekirjoittaneen lisäksi 14 nimeä.

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 16.12.2021– 27.1.2022

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



Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. asuntojen hallintamuotoon, uusien rakennusten sijoittumiseen ja varjostukseen, liikenteeseen, lintujen turvallisuuteen sekä epähavainnolliseen aineistoon.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. hankkeen sovittamiseen ympäristöön.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi Helen Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohteisesti 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.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Sari Ollila, arkkitehti, puhelin: 310 37373

sari.ollila(a)hel.fi

Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548

heikki.salko(a)hel.fi

Anu Kiiskinen, tiimipäällikkö, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 38419



29.03.2022

Asia/6

anu.kiiskinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12748 kartta, päivätty 29.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12748 selostus, päivätty 29.3.2022
- 5 Havainnekuva, 29.3.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 16.12.2021, täydennetty 29.3.2022 ja asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet
- 2 Muistutukset

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

**Ote**  
Hakija

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

Kymp/Taloudentuki

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto



---

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 27.1.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 9.12.2019