



13.12.2022

Asia/11

## § 697

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Oulunkyläntien ympäristön tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12801)

HEL 2019-010502 T 10 03 03

Hankennumero 2441\_9

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Esteelliset: Amanda Pasanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Sari Ollila, maisema-arkkitehti Inkeri Niskanen ja liikennesuunnittelija Eetu Saloranta. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Sameli Sivonen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Sameli Sivosen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Sari Ollila, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ollila(a)hel.fi  
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498  
eetu.saloranta(a)hel.fi  
Inkeri Niskanen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42168  
inkeri.niskanen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12801 kartta, päivätty 13.12.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12801 selostus, päivätty 13.12.2022
- 5 Havainnekuva, 13.12.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7325)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset



- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 22.9.2022, täydennetty 13.12.2022 ja  
asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 13.12.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12801 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelin 28007 tonttia 11, korttelin 28038 tontteja 5 ja 6, puisto- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 28410 ja 28411).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin ja kirjeeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 2211), 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 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö: 10 000 euroa

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Oulunkyläntien ympäristön puistoalueita, kerrostalotontteja osoitteissa Lohkopellontie 1 ja 3, Asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen tonttia osoitteessa Larin Kyöstin tie 7 sekä Oulunkyläntien, Kirkkoherrantien, Kotoniityntien ja Larin Kyöstin tien katualueita.



Tavoitteena on mahdollistaa kuuden uuden kerrostalon ja koulun rakentaminen Oulunkyläntien varteen lähelle Oulunkylän keskustan kehittyviä palveluita, juna-asemaa sekä tulevan Raide-Jokerin pysäkkejä. Tavoitteena on lisäksi uudistaa Oulunkyläntie puuriveineen, mahdollistaa uuden maankäytön vaatimat kaksi tonttikatua, ajantasaistaa asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen suojelumääräys sekä turvata alueella oleva liito-oravan elinympäristö. Lohkopellontie 1:n asuinkerrostalo vuodelta 1975 on tarkoitus purkaa.

Oulunkyläntie on kaupunkiympäristön toimialan yleisten alueiden arvoympäristöjen inventoinnissa luokiteltu arvokkaaksi 1930-luvun kaupunkirakenteelliseksi katuakseliksi.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan kasvavan väestömäärän tarvitseman uuden peruskoulun sijoittaminen alueelle mm. liito-oravan elinalue huomioiden, uusien asuntojen sijoittaminen lähelle raideliikenteen solmukohtaa ja hulevesien hidastaminen katualueella. Lisäksi kaavaratkaisulla pyritään vastaamaan kaupungin hiilijalanjäljen pienentämistavoitteeseen edellyttämällä vähähiilistä perustamistapaa.

Kaavaratkaisun kerrosala on 16 030 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala kasvaa 12 530 k-m<sup>2</sup>:llä. Uutta asuntokerrosalaa on 6 930 k-m<sup>2</sup> ja julkisten palvelujen kerrosalaa 5 600 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on n. 220. Tonttitehokkuus AK-korttelialueella on e=1.0.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7325). Liikennesuunnitelmassa on esitetty Oulunkyläntien ympäristön asemakaava-alueen vaatimat liikennejärjestelyt. Lisäksi suunnitelmassa on päivitetty Oulunkyläntien ja Kirkkoherrantien liikennejärjestelyjä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Oulunkyläntien kadunvarsi tiivistyy, asuntojen määrä lähellä raideliikenteen solmukohtaa lisääntyy, alueen koulupalvelut paranevat ja Oulunkyläntiellä voidaan hidastaa hulevesiä, minkä myötä katualueesta tulee myös vehreämpi.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista edistämällä kaupungin kasvua uuden asunto- ja palvelutuotannon myötä. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953–2018.



Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Kadut	3,7 milj. euroa
Kunnallistekniikka	1,5 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>5,2 milj. euroa</b>

Puistoalueille kohdistuu uudistus- ja kunnostuskustannuksia. Nämä kustannukset arvioidaan puistojen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Kaava mahdollistaa uuden peruskoulun rakentamisen, mikä palvelee tätä kaava-aluetta laajempaa aluetta. Alustava kustannusarvio koululle on noin 20 milj. euroa.

Kaavanmukaisen uuden kerrosalan rakennusoikeuden arvo AM-ohjelman mukaisella hallinta- ja rahoitusmuotojakaumalla on noin 5–10 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:

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



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakentamisen mittakaavaan, johtoihin, hulevesiin, raitiotieverkon laajenusmahdollisuuteen sekä junnaliikenteen mahdollisiin melu-, runkomelu- ja värinähaittoihin.

Viranomaisten kannanotot täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. johtoihin ja bussipysäkkien tarpeeseen lähellä koulua. Kaupunginmuseo piti tehtyjä muutoksia, kuten rakennusten madaltamista, hyvänä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Oulunkyläntien varren asuintalojen kanssa ja sijoittelussa on pyritty ottamaan huomioon alueen näkymät ja väljyys. Määräyksin on lisäksi pyritty varmistamaan, että alue voi olla vehreä jatkossakin. Asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen suojelumääräys on päivitetty. Kaavassa määritellään julkisivun kokonaisääneneristävyys liikennemelua vastaan ja Oulunkyläntielle suunnitellaan bussipysäkit uuden koulun läheisyyteen. Johtosiirtojen ja uusien johtojen tarve tilavarauksineen ja kustannusarvioineen on selvitetty kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat samoihin asioihin kuin edellisissä osavaiheissa.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamiseen ja puuston vähenemiseen ja liikenteeseen, koirapuistoon, hulevesiin ja ilmastomuutoksen torjumiin. Alueelle toivottiin maltillista rakentamista, jonka katsotaan sopivan alueen ilmeeseen. Toisaalta toivottiin hyvin tehokasta rakentamista raideliikenteen solmukohtaan mm. palvelujen parantamiseksi.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennukset ovat kooltaan enintään nelikerroksisia. Lisäksi rakennusten on oltava harjakattoisia ja puuverhottuja.

Mielipiteet täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (oas) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakentamisen määrään, puuston vähenemiseen, koulun pihalta kantautuvaan meluun, opiskeli- ja asuntoihin, liikenteeseen ja suunnittelun hajanaisuuteen. Lisäksi toivottiin mm. kouluun iltakäyttömahdollisuuksia, hiilineutraalia rakentamista ja uusilta rakennuksilta Seurahuoneen kaltaista tyyliä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että koulun enimmäiskorkeutta on madallettu kolmeen ja koulun sijaintia on muu-



tettu, jolloin liito-oravan alue pienenisi aiempaa vähemmän ja puustoa voi jäädä alueen eteläosaan enemmän.

Kirjallisia mielipiteitä saapui oasista 23 ja täydennetystä oasista 14 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat mm. rakentamisen korkeuteen, pysäköintitalon sopivuuteen alueelle, asuntokokoon, rakennusten väreihin, alueen palveluihin, puiston pienenemiseen, liito-oravan elinalueeseen ja liikenteeseen. Mielipiteiden ottaminen huomioon, ks. aiemmat vaiheet.

Luonnosaineiston nähtävilläolon jälkeen kesällä 2021, kun tieto koulun suunnittelusta oli viety karttapalveluun, saatiin 44 asukkaan vetoamus koulun kaavoittamisen puolesta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 78 kpl, joista yhden mielipiteen oli allekirjoittanut 41 henkilöä.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.9.– 21.10.2022

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 14 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. nelikerrokseen pysäköintitaloon ja sen sijaintiin, tonttihakkuuden jakautumiseen, asuinrakennusten määrään, liito-oravan elinalueeseen, koirapuihin ja liikenteeseen. Koulun ja asuinkerrostalojen kaavaratkaisua pidettiin yleisesti hyvänä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. liito-oravan elinalueeseen, liikennemeluun, johtoihin, bussipysäkkien sijaintiin ja asuinkerrostalojen räystäslinjaan. Kaupunginmuseo piti kaavaratkaisua hyvänä erityisesti Asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen, sen ympäristön avoimuuden ja muiden tonttien vihermääräysten osalta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Helen Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.



## Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä 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 yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten toimialojen 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  
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498  
eetu.saloranta(a)hel.fi  
Inkeri Niskanen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42168  
inkeri.niskanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12801 kartta, päivätty 13.12.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12801 selostus, päivätty 13.12.2022
- 5 Havainnekuva, 13.12.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7325)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 22.9.2022, täydennetty 13.12.2022 ja asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali



- 1 OAS-vaiheen mielipiteet
- 2 Luonnosvaiheen mielipiteet
- 3 Päivitetyn OAS-vaiheen mielipiteet
- 4 Muistutukset ja kirje

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

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

Kymp/Talouden tuki

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 8

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 20.12.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 20.11.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 9.12.2019