



23.9.2010

---

**PATOLA, MÄKITORPANPOLUN KERROSTALOT,  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 11923)**

Hankennumero 0605  
Kslk dnro 2007-1589

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos  
nähtävillä 24.3.–9.4.2009**

- Viranomaisyhteistyö
  - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
  - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Yhteenveto asukastilaisuudesta

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 4.12.2009–8.1.2010**

- Muistutukset
  - Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet
- Kirjeet
  - Tiivistelmät kirjeistä ja vastineet
- Lausunnot
  - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



23.9.2010

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 24.3.–9.4.2009

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Oulunkylän kirjastossa 24.3.–9.4.2009 sekä viraston internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Oulunkylän kirjastossa 1.4.2009.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston sekä Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

**Helsingin kaupungin ympäristökeskus** on ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

### Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kuusi mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Osa oli ryhmämielipiteitä, joissa oli osin samoja allekirjoittajia yksittäisten mielipiteiden kanssa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

**Asunto Oy Välimetsäntie 5 ym.** toteavat (2.4.2009), että nykyisen oppilaitosrakennuksen laajennusta varten tehdyssä asemakaavan muutoksessa vuodelta 1993 huomioitiin yhtiön näkemykset laajennuksen tuomista haitoista. Yhtiön välittömään läheisyyteen tuleva lisärakennuksen osa rakennettiin vain maanalaisena ja varsinaiseen rakennukseen tulevat ikkunat rakennettiin pieninä ja katsekorkeuden yläpuolelle.

Asemakaavamuutoksen rakennukset on suunniteltu koulurakennusta korkeammiksi ja tonttitehokkuus ylittää olennaisesti naapurikerrostalotonttien tehokkuuden. Rakennusoikeuden kasvattaminen tarkoittaa mm. autoliikenteen kasvua rauhallisella asuinalueella. Koillispuoleinen rakennus tulisi lähelle Välimetsäntie 5 päätyasuntoa ja tontin nurkkaa varjostaen aamupäivän aurinkoa, ja kerrostalon päätyikkunoista tulisi olemaan suora näkymä alapuolella oleville rivitalopihoille. Kaavamuutoksen seurauksena taloyhtiön asuntojen ja pihojen yksityisyys olisi mennyttä.



23.9.2010

Kaavamuutostontin liikenne tulisi hoitaa lyhyintä ja nopeinta reittiä Mäkitorpanpolun puolelta kuten nykyisinkin eikä kadunvarsipysäköinnin vuoksi ahtaan Oltermannintien ja Välimetsäntien kautta. Lisääntyvä liikenne kapeilla valtaosin omakotitalojen ja rivitalojen reunustamilla kaduilla lisää onnettomuusvaaraa ja vähentää asuntojen viihtyisyyttä.

Tontin koillisosassa olevaa rakennusta tulee lyhentää vähintään 12 m päähän Välimetsäntie 5 tontin lähimpänä olevasta nurkkapisteestä ja istuttaa välinen tila. Rakennuksista saa tulla enintään 3-kerroksisia ehdotettujen 4-kerroksisten sijaan eli rakennusoikeutta ei saa sallia suhteellisesti suuremmaksi kuin ympäröivillä kerrostalotonteilla. Kaavaluonnos oikeuttaisi rakentamaan 4 asuntokerrosta ja lisäksi maanalaisen kerroksen kellaritiloja ja pysäköintitiloja varten. Alueella on tyypillisesti rakennettu 3 asuntokerroksen lisäksi yksi kellari-/aputilakerros, joka on usein osittain maan alla. Rakennusten luoteispäätyihin ei saa sallia ikkunoita tai ikkunat on rakennettava katsekorkeuden yläpuolelle, kuten v. 1993 asemakaavassa edellytettiin.

Suunniteltu ajoväylä on johdettava Mäkitorpanpolun kautta, joten myös tontin ahtaimpaan kohtaan, Välimetsäntie 5D:n oleskelupihan välittömään läheisyyteen merkitty pysäköintihalliin johtava ajoluiska tulee sijoittaa rakennuksen toiselle puolelle.

Kaavaluonnoksen mukaisessa suunnitelmassa on yksi kerros liikaa. Asiaa on pyritty lieventämään, sillä että ylin 4. kerros esitetty arkkitehtisuunnitelmassa sisään vedettynä ja kevennettynä. Tällä kaavaluonnoksella mikään ei kuitenkaan estä rakentamasta täysikokoista ylintä kerrosta. Ylimmän kerroksen sisäänvetokevennys tulisi merkitä kaavaan siten, että rajoitus koskee kolmikerroksisten rakennusten ylintä kerrosta. Tällöin rakennusten päämassa olisi kaksikerroksinen ja sen korkeus olisi järkevässä suhteessa viereiseen pientalo- ja rivitaloasutuksen korkeuksiin.

Koulua laajennettaessa vuonna 1993 sen Välimetsäntien puoleista pysäköintialuetta samalla levennettiin, joten pysäköintialue ulottuu 6 m päähän Välimetsäntie 5:n päädyssä olevasta tuuletusaukosta ja 7 m päähän lähimmästä avattavasta ikkunasta. Rakennusmääräyskokoelman mukaan etäisyyden tulisi olla 8 m. Asia on huomioitava mahdollisen tulevan rakentamisen yhteydessä.

Oulunkylän alueen asuinrakentamisen yleistä tehokkuuslukua ei ole syytä uudessakaan kaavassa ylittää. Tämä olisi ennakkotapaus ja johdattaisi jatkossa muihinkin ylilyönteihin Oulunkylän rakentamisessa. Lisäksi niistä v. 1993 kaavaan sisällytetyistä asioista, jotka on otettu mukaan naapureiden suojelemiseksi häiriöiltä ja katseilta olohuoneisiin ja pihoi-



23.9.2010

---

le, ei ole syytä uudessakaan kaavassa poiketa, vaan niitä olisi kunnioitettava.

XXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXX vastustavat (17.4.2009) kaavamuu-  
tosta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyssä muodossaan.  
Suunnitelmaa tulee muuttaa noudattaen voimassaolevan lainsäädän-  
nön kirjainta ja henkeä. Vakiintuneelle ja valmiille alueelle rakennetta-  
van uustuotannon tulee sopia ympäristöönsä eikä se saa heikentää  
alueella jo asuvien ihmisten asumisviihtyvyyttä. Liikenneturvallisuus tu-  
lee myös ottaa huomioon. Välimetsäntien liikennettä ei tule lisätä ny-  
kyiseen verrattuna. Suunnitelman mukaisten asuntojen aiheuttama lii-  
kenteen lisäys aiheuttaisi lisäriskin erityisesti Välimetsäntien vilkkaalle  
kevyelle liikenteelle.

Alueen asukkaiden ja kiinteistönomistajien tulee voida luottaa siihen,  
ettei heidän jo pitkään valmiiksi rakennetulla alueellaan yhtäkkiä tehdä  
kaavamuutoksia heidän elintärkeää asuinympäristöään, liikenneturval-  
lisuuttaan ja omaisuuttaan vahingoittavalla tavalla yhden tontinomista-  
jan tai vuokraoikeuden haltijan taloudellisen hyödyn vuoksi. Helsingin  
kaupungin tulee kohdella asukkaitaan ja kiinteistönomistajia tasavertai-  
sesti.

Jos ko. tontin käyttötarkoitusta halutaan muuttaa, sen osalta on tehtävä  
useita erilaisia vaihtoehtoisia suunnitelmia ja tutkittava niiden vaikutuk-  
set kaikkien alueen asukkaiden asumisviihtyvyyteen, liikenneturvalli-  
suuteen ja omaisuuden arvoon nähden. Alueen asukkaita ja kiinteis-  
tönomistajia tulee kuulla muistakin vaihtoehtoista kuin nyt esillä ole-  
vasta suunnitelmasta.

Tontin rakennusoikeutta ei tule nostaa nykyisestä eikä sille tule raken-  
taa yli kaksikerroksisia rakennuksia. Moottoriajoneuvoliikenteen tontille  
tulee kulkea Mäkitorpanpolun kautta. Mahdollisen pysäköintihallin si-  
säänkäynnin tulee aueta etelään Mäkitorpanpolulle päin, ei pohjoiseen  
Välimetsäntielle päin.

Myös rakennusaikainen liikenne tulee hoitaa Mäkitorpankujalta. Tiheäs-  
ti asutulla alueella rakentaminen tulee hoitaa niin, että se ei vahingoita  
jo olemassa olevia rakennuksia. Muussa tapauksessa kaupunki on yh-  
dessä rakentajan ja rakennuttajan kanssa vastuussa naapurikiinteistöil-  
le mahdollisesti aiheutuneista vahingoista ja arvonlaskusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 §:n mukaan suunnittelussa tulee edis-  
tää viihtyisää ja esteettisesti tasapainoista rakentamista. Nyt kyseessä  
oleva suunnitelma ei edistä vaan päinvastoin tuhoaa alueella jo asuvi-  
en ihmisten asuinympäristöä.



23.9.2010

---

Suunniteltu kaavamuutos merkitsisi nykyisen asuinalueen luonteen hyvin olennaista muuttumista. Suunnitelman mukaan viihtyisälle pien- ja rivitaloalueelle, aivan kiinni pientaloihin rakennettaisiin alueen muuhun rakennuskantaan nähden mittasuhteiltaan täysin ympäristöön sopimattomia kerrostaloja.

Kaavoitettava tontti ei ole kerrostalovaltaisella vaan pientalovaltaisella alueella. Kaikki sen naapurit länsi- ja pohjoispuolella (Oltermannintie ja Välimetsäntie) ovat pientaloja, osa omakotitaloja ja osa rivitaloja. Koko Välimetsäntiellä on kaikkiaan vain kaksi kolmikerroksista kerrostaloa, jotka sijaitsevat vierekkäin kadun päässä ja jotka eivät rajoitu suoraan pientalotontteihin – välissä on aina joko katu tai po. matala koulurakennus. Nyt suunnitellut massiiviset kerrostalot olisivat korkeampia kuin jo olemassa olevat kerrostalot – korkeampia kuin Oulunkylässä olevat muut kerrostalot. On täysin käsittämätöntä, että tällainen aiempaa korkeampien kerrostalojen rakentaminen aloitettaisiin juuri po. tontilta, joka rajoittuu niin moneen pientalotonttiin. Suunniteltujen talojen korkeus on omiaan tuhoamaan pahoin kaikkien naapurikiinteistöjen asumisviihtyvyyttä.

Asemakaavaluonnos on ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain taustalla olevien tavoitteiden kanssa. Korkeudeltaan 13 metrin rakennusmassa erottuisi räikeästi ympäröivästä rakennuskannasta ja varjostaisi alueen rivi- ja pientaloja laajalla alueella. Kaavaluonnoksen mukainen massiivisen rakentamisen sijasta tulisi kaavoituksen ohjata rakentamista sopusuhtaiseen, ihmisen mittakaavan mukaiseen ja inhimilliseen rakentamiseen. Mieluiten asemakaavoituksessa tulisi suosia tiivistä pientaloasutusta, jonka tarve asumismuotona tukisi parhaiten kaupunkirakenteen eheyttämistä.

Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan (YTV) vuonna 2001 julkaiseman liikenneturvallisuuden strategiasuunnitelman mukaan liikenneympäristöä muokkaavien hankesuunnitelmien ja toimintojen sijoittamiseen ja liikennejärjestelmien kokonaisuuteen vaikuttavien kaavasuunnitelmien liikenneturvallisuusvaikutukset tulee aina arvioida. Erityisesti jo rakennetussa ympäristössä tämän tulee olla tärkeä suunnittelun osavaihe.

Kaavoitussuunnitelmassa liikenneturvallisuuteen ei selvästikään ole kiinnitetty mitään huomiota. Siinä ei ole otettu huomioon lisääntyvän liikenteen aiheuttamia riskejä asukkaille. Jo tällä hetkellä hyvin kapeille kaduille tulisi kohtuuttoman suuri lisärasitus, kun 80 asunnon liikenne ohjautuisi kapealle Välimetsäntielle. Välimetsäntietä ei ole suunniteltu uuden asutuksen tuomalle mittavalle liikenteelle.



23.9.2010

---

Tällä hetkellä valtaosa liikenteestä nykyiselle rakennukselle tapahtuu Mäkitorpanpolun kautta. Siinä ei ole ilmennyt ongelmia. Mäkitorpanpolku on vieläpä leveämpi kuin Välimetsäntien ajokaista. Oltermannintien kautta tapahtuva liikennöinti pidentäisi ajomatkaa ja aiheuttaisi liikenneongelmia myös kyseiselle tielle, koska kyseisen tien varressa olevilla toimitiloilla (Keuhkovammaliitto, Sydänliitto) ei ole riittävästi omaa parkoitus tilaa. Tämän vuoksi Oltermannintien varrella on jo nykyisin merkittäviä pysäköintiongelmia, mikä vaikeuttaa liikennettä. Kulku tontille tulevaan pysäköintitilaan tulee ehdottomasti kulkea Mäkitorpankujan kautta kuten nykyinen liikenne. Samoin rakennusaikainen liikenne tulee ensisijaisesti ohjata samaa tietä.

Lisääntyvä liikenne aiheuttaa merkittävää turvallisuusriskin nousua erityisesti lapsille, joita Välimetsäntien ja sen lähikatujen varrella on runsaasti. Välimetsäntie muodostaa myös keskeisen kevyen liikenteen väylän Metsälän ja Oulunkylän välillä, joka on kouluun kulkevien lasten ohella laajasti ulkoilijoiden käytössä. Välimetsäntien käyttäminen kevyen liikenteen väylänä Oulunkylän ja Metsälän välillä johtuu sen päässä olevasta jalankulktunnelista Tuusulantien alitse. Tunneliin on moottoriajoneuvoilla ajo kielletty.

Helsingin kaupungin liikennesuunnittelussa on erityisesti kiinnitetty huomiota kevyen liikenteen riskien vähentämiseen. Vilkas ajoneuvoliikenne lisää kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvattomuutta. Kaavaluonnoksen mukainen liikenteen lisäys on jyrkässä ristiriidassa kaupungin omien tavoitteiden kanssa. YTV:n mukaan liikennepainotteinen ympäristö ole miellyttävä asua, katsella tai kulkea ja se aiheuttaa jalankulkijoille ja pyöräilijöille merkittävän turvallisuusriskin.

Vuoden 1993 asemakaavassa on tehty perusteltuja rajoituksia tontilla nykyisin sijaitsevaan koulurakennukseen. Näiden rajoitusten pysyvyyteen alueella asuvat ihmiset ovat voineet perustellusti luottaa.

Kaupunkikuvallisesti ympäristöön täysin sopimattomien, massiivisten asuinrakennusten rakentamisen perusteeksi ei luonnollisestikaan riitä tontin omistajan tai muutosaloitteen tekijöiden taloudellisen hyödyn edistäminen. Kaava-alueen viereisellä tontilla olevan kolmikerroksisen asuintalon rakennusoikeus on tehokkuusluvaksi muutettuna n. 0,6. Kaavaluonnoksessa on tehokkuusluvaksi laskettu 0,9. Pientalojen rakennusoikeus on 0,4. Ehdotettu rakennusoikeus on myös suurempi kuin Oulunkylän kerrostalotonteilla on nykyisin voimassa. Mikäli muutos hyväksytään, olisi se merkittävä linjan muutos, joka todennäköisesti heijastuisi myös muualle Oulunkylän alueella. Tämän vuoksi on tärke-



23.9.2010

ää, ettei koko alueen luonnetta viihtyisänä asuinympäristönä murennetta vähittäisillä muutoksilla.

Kaupunki on suosimassa omistamaansa aluetta myöntämälle sille kaavassa merkittävän, epäoikeudenmukaisen edun, jonka haittavaikutukset kohdistuvat lähialueen asukkaisiin ja kiinteistönomistajiin. Kaupunki on siten yksipuolisesti muuttamassa alueelle aikanaan hyväksytyjä asumisen pelisääntöjä. Hyvään hallintoon kuuluu päätösten avoin perusteleminen. Nyt tällaisia perusteita ei alueen asukkaille ole pyynnöistä huolimatta esitetty.

XXXXXXX ym. (64 allekirjoittajaa) toteavat (17.4.2009), että kaupunkisuunnitteluvirasto on korostanut asukkaiden mielipiteiden tärkeyttä kaavojen laadinnassa sekä asuinmukavuuden säilymistä. Kaavamuu-  
tos ei tällaisenaan ota huomioon pientalojen asukkaita alueella Väli-  
metsäntie, Oltermannintie, Välimetsänkuja sekä Etumetsäntien asuk-  
kaita, joiden pihaan ajo tapahtuu Välimetsänkujan kautta. Allekirjoittajat  
vastustavat asemakaavan muutosehdotusta rakentaa kaksi nelikerrok-  
sista kerrostaloa tontille Mäkitorpanpolku 4, joiden tontille ajo tapahtuisi  
Välimetsäntien puolelta. Tontille tulisi rakentaa kaksi korkeintaan 3-  
kerroksista taloa, joiden tontille ajo tapahtuisi Mäkitorpanpolun puolelta.  
Perusteina rakentaa nelikerroksiset talot on sanottu mm. olevan kan-  
nattamatonta rakentaa hissi matalampaan taloon sekä suuri tarve Ou-  
lunkylän seudulla hissitalolle. Hissin voi rakentaa kolmikerroksiseen ta-  
loonkin. Alueen arvonnousua ajatellen on tärkeämpää säilyttää alueen  
perinteikäs luonne pientaloalueena.

Kaavaehdotuksen mukaan Mäkitorpanpolku 4:n tontille ajo tapahtuisi  
Välimetsäntien puolelta jo nykyisen liikenteen ja kadunvarsipysäköinnin  
takia ahtaiden Oltermannintien ja Välimetsäntien kautta. Aurasongel-  
mien takia talviaika pakottaa usein kävelemään ajotiellä. Mikäli liik-  
nettä lisätään, jalankulku käy mahdottomaksi. Alueella asuu paljon lap-  
siperheitä lastenvaunuineen sekä lapsia, joiden koulureittinä kyseiset  
tieosuudet ovat. Alueen rikkautta ovat rauhalliset sivutiet, ja niiden ha-  
lutaan säilyvän sellaisina. Nykyinen autoliikenne Mäkitorpanpolku 4:n  
tontille tapahtuu pääasiassa Mäkitorpanpolun puolelta, joka on lyhyin ja  
selkein reitti isoimmilta pääteiltä. Reitti on näin ollen myös energiaa  
säästävämpi ja ilmastonmuutosta hillitsevämpi. Kaavaluonnosta ei voi  
hyväksyä sellaisenaan. Kuten kaavoituskatsauksen 2009 esipuheessa  
todetaan "kaupunkirakenteen tiivistäminen ei saa tarkoittaa sitä, että  
tinkisimme asuinympäristömme laadusta".

**Asunto Oy Säästöetu** toteaa (16.4.2009), että osoitteessa Välimet-  
säntie 9:n C-D-E talon viereen suunnitellun kerrostalon tulee olla mah-  
dollisimman matala, mielellään korkeintaan 3-kerroksinen.



23.9.2010

**Oulunkylä-seura** toteaa (16.4.2009), että ehdotetun rakennuksen korkeus poikkeaa ympäristön muusta rakennuskannasta ja kaavaluonnoksessa tonttitehokkuutta kasvatetaan merkittävästi. Olemassa olevaa kaavaa ei pidä muuttaa rakennusten korkeuden tai tonttitehokkuuden suhteen. Kyseessä on pientalovaltainen asuinalue, jonka asumisviihtyvyys kärsii, mikäli ympäristöä korkeammat rakennukset sallitaan. Uudisrakennuksesta on suora näkyvyys ympäristön asuntoihin ja pihoihin, mikä huonontaa alueen nykyisten asukkaiden asumistasoa ja intimitteittisuojaa. Uudisrakennus on sopeutettava ympäristöönsä suunnitteleamalla rakennus enintään kolme- ja osin kaksikerroksiseksi maanpäällisiltä osiltaan. Kaavoituksen lähtökohtana ei saa olla rakentajan tuottojen maksimoiminen vaan asukkaiden asumistarpeiden tyydyttäminen ja viihtyisän asumisympäristön luominen.

Uudisrakennuksen liikenne autohalliin on suunnitelmassa ohjattu Oltermannintien ja Välimetsäntien kautta. Liikennejärjestelyt tulee arvioida uudelleen. Luonnollinen väylä tontille kulkee Mäkitorpantien ja Mäkitorpanpolun kautta. Muutaman auton vieraspysäköintiä voitaneen harkita rakennuksen tontille Välimetsäntien puolelle. Suunniteltu asuntomäärä aiheuttaa yli 60 auton liikennöinnin alueelle, mikä on pienille asutokaduille merkittävä lisäys ja vaaratekijä.

Huolimatta julkisuudessa esitetyistä väitteistä, joiden mukaan Oulunkylään kaivataan isompia asuntoja, seura kannattaa pienten asuntojen rakentamista ja erityisesti liikuntarajoitteisten asumiseen sopivia esteettömiä ratkaisuja. Näistä on jatkuva pula koko Helsingissä ja se mahdollistaisi myös oulunkyläläisten asumisen omalla seudulla, kun liikuntakyky rajoittuu esim. ikääntymisen seurauksena. Oulunkylässä on tasaista, helppo kulkea ja hyvät yhteydet, mutta asuntokanta on vanhaa ja hissitaloja on harvassa, joten alue ei siksi ole täyttänyt esteettömyyden vaatimuksia.

## Vastine

Suunnitelman lähtökohdista ja vaihtoehtoista

Oppilaitosrakennuksen Välimetsäntiehen rajoittuva tontti on korttelin keskellä. Myös Mäkitorpantieltä on ajoyhteys tontille Mäkitorpanpolun kautta. Kortteli on kerrostalovaltainen. Mäkitorpantien varressa on kuusi katua vastaan kohtisuoraa kolmikerroksista lamellitaloa ja kaksi samansuuntaista korttelin koillisnurkassa Välimetsäntien varressa. Kerrostaloissa on yleensä myös matalampi pohjakerros. Korttelin luoteisosassa Oltermannintien ja Välimetsäntien kulmauksessa on kuusi pientaloa. Kortteli sijaitsee eri rakentamistapaa edustavien osa-alueitten vä-





23.9.2010

lissä: Välimetsäntien pohjoispuolinen alue Oulunkylästä on pientalovaltaista, Mäkitorpantien varsi puolestaan kerrostalovaltaista aluetta.

Kiinteistölle on haettu ostajaa nykyisen oppilaitoskäytön pohjalta siinä kuitenkaan onnistumatta. Kaupungin omistaman tontin suunnittelun lähtökohtana on nykyinen rakennusoikeus muuttamalla käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin esisuunnittelussa tutkittiin nykyisen rakennusoikeuden pohjalta kerrostalojen erilaisia sijoitusvaihtoehtoja ja valittiin luonnoksen pohjaksi korttelin ja Mäkitorpantien kerrostalokantaan kytkeytyvä avoin lähtökohta.

Tonttitehokkuus ( $e = 0,88$ ) edellyttää maanalaisten pysäköintitilojen rakentamista. Kaupungin intressissä on tiivistää asuinalueita ja rakentaa esteettömiä asuntoja, mutta myös sopeuttaa uudisrakentaminen ympäristöön.

#### Oulunkylän kerrosluvuista

Ns. alkuperäisasemakaavassa vuodelta 1953 on Oulunkylän kerrostalotonttien rakentamista ja rakennusoikeutta ohjattu merkitsemällä tontille rakennusala esim. 3-kerroksista ja enintään 11 m korkeata rakennusta varten. Rakennusalalle merkitty murtoluku (yleensä  $4/5$ ) ilmaisee, paljonko rakennusalasta saa enintään käyttää rakentamiseen. Sallitun kerrosluvun mukaan määrittyy siten varsinainen rakennusoikeus. Tontin koosta riippuen tonttitehokkuus vaihtelee. Vanhoissa kaavoissa Oulunkylän kerrostalot ovat yleensä 3-kerroksisia, mutta vastaava merkinä myös 4-kerroksisille enintään 14 m korkeille rakennuksille on ollut esim. Paturintien ja Kylänvanhimmantien välisessä korttelissa. 3-kerroksisen rakennuksen sallittu korkeus 11 m on mahdollistanut kolmen normaalikorkuisen asuntokerroksen ja normaalikerrosta matalamman pohjakerroksen rakentamisen, mikä antaa rakennuksille 4-kerroksisen rakennuksen ilmeen.

#### Tonttitehokkuus ja rakennusoikeus

Tontin suunnittelussa on lähtökohtana tontin nykyinen toteutunut rakennusoikeus. Tontin 29171/13 nykyinen tehokkuus on 0,88, joka kaavamuutoksessa käyttötarkoituksen vaihtuessa säilyy samana. Kaavaluonnoksessa esitetty korkeampi rakennusoikeus ( $5\,800\text{ k-m}^2$ ) on kaavaehdotuksessa palautettu nykyiseksi ( $5\,670\text{ k-m}^2$ ). Samassa korttelissa kerrostalotonttien tehokkuudet vaihtelevat tontikohtaisesti välillä 0,58–0,73, joten esitetty rakennusoikeuden säilyttäminen on perusteltua.



23.9.2010

---

### Rakennusten korkeus ja kerrosluku

Kaavaluonnoksessa kerrosluku oli neljä. Kaavaluonnoksessa oli määräys, että rakennusten pitkällä sivuilla ylimmän kerroksen on oltava 2 m sisäänvedetty edellisen kerroksen julkisivulinjasta. Kaavaehdotuksessa sisäänvetoa on ullakonomaaisesti lisätty 3 metriin, jolloin 45°:een valokulma toteutuu. Kerroslukumerkintä on muutettu muotoon IIIu3/4. Rakennuksen päämassa on 3 kerroksinen ja sen räystääslinja on koillispuolisen kerrostalon räystääslinjan tasalla. Lounaissivujen sisäänvedetyt, ulkoseinän tasassa olevat lasiseinäiset parvekelinjat jatkuvat ullakokerroksen tasalla lasitettuina kattoterasseina.

### Kerrostalojen sijoittuminen ja suuntaus

Uudisrakentaminen sijoittuu nykyisen opistorakennuksen paikalle ja sitä ympäröivä puisto säilyy.

Rakennukset on sijoitettu luoteeseen avautuvaan viuhkamuotoon. Rakennusmassat ovat keskeltä taitettuja siten, että lounaispuolisen rakennuksen luoteisosa ja koillispuolisen rakennuksen kaakkoisosa ovat naapurikerrostalojen koordinaatistossa. Koillispuolinen kerrostalo on vinoittain lähimpään luoteispuolen rivitaloon (28171/18) nähden ja kerrostalon luoteisnurkka on rivitalon päädyn linjassa, joten kerrostalon pääty ei ole suoraan rivitalon kohdalla. Rakennuksen runkosyvyydestä johtuen päätyyn sijoittuu myös asuinhuoneita, joiden ikkunoista avautuu näkymä rivitalon päädyn ohi. Rakennuksen etäisyys rivitalon lähimmästä nurkasta on n.16 m.

### Varjostus

Kaavaehdotuksen mukaisissa rakennuksissa ullakonomaaisesti sisäänvedetty ylin kerros keventää rakennusten hahmoa ja parantaa valokulmia. Tehdyssä varjotutkielmassa keskitalven varjostus on luonnollisesti suurimmillaan, kuten alueen rakennuksilla yleensäkin. Kevään, kesän ja syksyn päiväaikainen varjostus ei ole häiritsevää eikä pitkäaikainen. Rakennukset on tarkoituksellisesti sijoitettu luoteeseen avautuvaan viuhkamuotoon, jolloin myös varjostuksen haitat pohjoispuolisille naapuritaloille ovat vähäisemmät ja näkymät eteläsuuntaan avoimemmat.

### Esteettömyys

Alueen ikääntyvä väestö on halukas edelleen asumaan tutulla alueella, mutta ikä tuo tullessaan myös liikuntarajoitteet. Hissi on tärkeä osa esteetöntä asumista. Kerrosluvun noston myötä saatavalla lisärakennus-



23.9.2010

---

oikeudella on mahdollista rahoittaa myös vanhojen kerrostalojen hissi-hankkeet.

#### Liikenne

Liikenne tontille ohjataan nykyiseen tapaan sekä Mäkitorpanpolun että Välimetsäntien kautta. Tällä tavalla liikenteen lisäys jakaantuu tasaisesti eikä kuormita yksittäistä katuosuutta liiaksi. Alueen liikennemäärät ovat nykyisin varsin pieniä. Välimetsäntiellä 200 ajon./vrk, Oltermannintiellä 400 ajon./vrk ja Mäkitorpanpolulla 100 ajon./vrk. Tontin nykyiset toiminnot tuottavat noin 90 ajoneuvoa vuorokaudessa ympäröivään liikenneverkkoon. Tästä määrästä n. 2 ajoneuvoa vuorokaudessa on raskaampaa huoltoliikennettä. Uusien asuintalojen on laskettu tuottavan noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ympäröivään liikenneverkkoon. Liikenteen lisäys tontin toimintojen muuttuessa on siis varsin pieni. Raskaan huoltoliikenteen määrän on arvioitu vähenevän uuden käyttötarkoituksen myötä.

Oulunkylään laaditaan v. 2010 uusi liikenteenohjaussuunnitelma, jossa tärkeänä osana on alueen liikenneturvallisuuden, erityisesti tärkeimpien koulureittien liikenneturvallisuuden parantaminen. Lisäksi pysäköintiä selvitetään alueellisella tasolla.

#### Ajoluiska

Liikenteen salliminen sekä Välimetsäntien että Mäkitorpanpolun puolelta tulee vähentämään liikennöintiä Välimetsäntien kautta. Myös osa tontin maanalaiseen pysäköintihalliin tapahtuvasta liikenteestä ohjautuu Mäkitorpanpolun puolelta. Ajoluiskan alkupää on koillispuoleisen kerrostalon koillisnurkassa päätyparvekkeen alla ja luiska viettää nopeasti alaspäin, joten rivitalon päädyn kohdalla luiska on jo maan alla. Luiska katetaan, joten pysäköintikellarin liikenteen aiheuttama haitta ei ole merkittävä. Luiskan sijoittaminen tontin eteläreunaan ei ole mahdollista pelastustieyhteyksien ja ajoväylien ahtauden takia. Luiskan pohjoispuolelle sijoittuvan vieraspysäköintialueen reuna on n. 9 m etäisyydellä rivitalon (Välimetsäntie 5) päädyssä.

#### Louhinta

Rakennustyö on luvanvaraista ja rakennustyössä tulee noudattaa lakeja ja muita ohjeita. Suomen rakentamismääräyskokoelmassa B3 Pohjarakenteet määrätään, että "pohjarakentaminen on suunniteltava sellaisia menetelmiä käyttäen, että värinä, melu ja päästöt sekä muut haitat lähialueen ihmisten terveydelle ja viihtyisyydelle, viereisille rakennuksille, muille toiminnoille ja luonnonympäristölle pysyvät sallituissa rajoissa



23.9.2010

---

tai silloin, kun raja-arvoja ei ole olemassa, ovat muuten kohtuullisia". Rakennuksien ja rakenteiden loughintatärinän raja-arvot on esitetty sosiaali- ja terveysministeriön julkaisussa Räjätysalan normeja, turvallisuusmääräykset 16:0, 1998 (1.2).

Ennen loughintaa tehdään ympäristön katselmuksot tarvittavassa laajuudessa. Tärinälle arkojen rakenteiden ja herkkien laitteiden lähellä loughittaessa tehdään yleensä tärinämittauksia loughinnan aikana. Rakennusluvassa voidaan määrätä katselmuksista, suunnitelmista, rakentamisesta ja seurannasta. Helsingissä on tehty runsaasti loughintaa rakennetussa ympäristössä. Yleensä loughintatärinää rajoitetaan herkkien laitteiden takia tai työaikaa rajoitetaan ihmisten kokeman häiriön takia. Normaalkuntoiset rakennukset ja rakenteet kestävät yleensä hyvin tavomaista loughintatärinää.

#### Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Oulunkylän kirjastossa 1.4.2009. Tilaisuudesta ei tehty muistiota sen hektisyyden ja kiivaan vastustuksen takia. Kaavoittaja oli yksin paikalla ja homma meni huutomyrskyksi. Uhottiin, että tulee valituskaava.

#### Julkisen nähtävillöolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.12.2009–8.1.2010.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, ympäristökeskuksen, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n, pelastuslaitoksen, yleisten töiden lautakunnan ja Helsingin Veden lausunnot. Ehdotuksesta saatiin ennen sen nähtävillöoloa kaksi kirjettä ja nähtävillöoloaikana tehtiin kaksi muistutusta.

#### Muistutusten tiivistelmät

XXXXXXX (6.1.2010) katsoo, että Mäkitorpanpolku 4 tulee liittää tieverkkoon ainoastaan Mäkitorpanpolun kautta ja ajoramppi siirtää tontin eteläpäähän Mäkitorpanpolun puolelle. Rakennusten korkeuden tulisi noudattaa voimassa olevaa kaavaa, jotta alue säilyisi luonteeltaan pientaloalueena.

Muistutuksen liitteenä on jo kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa jätetty mielipideadressi (10.4.2009, 65 allekirjoittajaa). Adressissa mm. vastustettiin asemakaavamuutosehdotusta rakentaa kaksi nelikerroksista



23.9.2010

kerrostaloa tontille Mäkitorpanpolku 4, joiden tontilleajo tapahtuisi Välimetsäntien puolelta ja ehdotettiin tontille rakennettavaksi korkeintaan kaksi kolmikerroksista taloa, joiden tontilleajo tapahtuisi ainoastaan Mäkitorpanpolun puolelta.

XXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXX (7.1.2010) vastustavat asemakaavan muutosta kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamassa muodossa. Maankäyttö- ja rakennuslain 12 §:n mukaan uustuotannon tulee sopia ympäristöönsä eikä se saa heikentää alueen asumisviihtyvyyttä. Kaavoitettava tontti on pientaloalueella. Kaavaehdotuksen mukaiset massiiviset kerrostalot olisivat korkeampia kuin jo olemassa olevat kerrostalot. Talot olisivat myös korkeampia kuin muut Oulunkylässä olevat kerrostalot. Esitetty suuri tonttitehokkuus ja rakennuskorkeus tulee laskea kolmikerroksisen naapurikerrostalon mukaiseksi.

Kaavaehdotus loukkaa asukkaiden ja kiinteistönomistajien yhdenvertaisuutta. Suunnittelun tulee perustua eri vaihtoehdoille ja niiden vaikutusten tutkimiselle (MRL 55 §). Liikenneturvallisuuteen ei ole kiinnitetty lainkaan huomiota. Uudet asunnot loisivat paineen lähikatujen liikenteen kasvulle. Välimetsäntien liikenne tulisi kaksinkertaistumaan nykyisestä, jos autohallin ajo tapahtuisi Välimetsäntien puolelta. Jalankulku- ja polkupyöräliikenteen turvallisuuden takia kaikki moottoriajoneuvoliikenne tontille tulee ohjata Välimetsäntien sijasta Mäkitorpanpolun kautta.

#### Saapuneiden kirjeiden tiivistelmät

XXXXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXX (24.11.2009) viittaavat kaavaluonnoksesta jättämäänsä kannanottoon ja toteavat, ettei ehdotettu asemakaavan muutos oppilaitostontista kerrostalotontiksi vastaa nykyisten pientaloasukkaiden ja kiinteistönomistajien odotuksia, koska se aiheuttaisi elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.

Kirjeessä nostetaan esiin seuraavat ehdotuksen ongelmakohtat:

- kaavamuutostontti rajautuu pääosin pientaloihin
- nelikerroksiset talot poikkeavat massiivisuudessaan ympäristön ja Oulunkylän rakennuskannasta
- 2-kerroksisen oppilaitoksen rakennusoikeutta 5 670 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuutta 0,88 ei voi siirtää kerrostaloille ja liikenteen lisääntyminen asuntokaduilla on arvioitu liian alhaiseksi.

Kirjeessä kysytään, miksi rakentaa maanalainen parkkihalli kalliotontille. Lähimmillä kerrostaloilla, kuten Oulunkylässä yleensä, autotallit ovat matalammassa pohjakerroksessa. Jos rakennetaan parkkihalli ja päälle



23.9.2010

4 kerrosta, on talon ilme jo 5-kerroksinen. Louhinta aiheuttaa riskejä muutaman metrin päässä olevalle rivitalolle ja muille lähitaloille. Räjätysalan normien luetteleminen ehdotuksessa ei kevennä rasiusta ja riskejä.

Lisäksi todetaan, että autohalliin ajo tapahtuu Välimetsäntieltä eikä Mäkitorpanpolulta, jos ajoluiskan pää on Välimetsäntien puolella. Liikenteen lisäys kiertotiellä Välimetsäntie/Oltermannintie olisi mittava, häiritsevä ja enemmän saasteita tuottava kuin lyhyt ajotie Mäkitorpanpolun kautta suoraan kokoojakadulta. Kaavaehdotuksen mukaan ajoluiskan sijoittamista tontin pääasiallisen sisääntuloväylän yhteyteen tontin pisinimmälle sivulle pidetään mahdottomana pelastustieyhteyksien ja ajoväylien ahtauden takia.

Jos tontin käyttötarkoitusta muutetaan, tulee kaikki yllämainitut kohdat huomioida ja käsitellä asiallisesti ja sopeuttaa uudenlainen rakentaminen ympäristöön ja tontin kokoon.

Kirjeessä painotetaan, että suunnitelmaa ei tällaisenaan voi käyttää pohjana asemakaavan muutokselle. Ehdotuksessa on noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta (tonttitehokkuus, räystäskorkeus) ja yleiskaavan tasoiset muutokset tulee tehdä rakennuslain mukaisessa järjestyksessä. Näin ollen tontille saa rakentaa korkeintaan 3-kerroksiset talot, räystäskorkeus 11 m. Rakennustehokkuus ei saa ylittää viereisten kerrostalojen tehokkuutta, joka on  $e = 0,61$ . Rakennusaikaisen liikenteen tulee tapahtua Mäkitorpanpantieltä eikä pientalokatuja pitkin. Liikenne suunniteltuun parkkihalliin tulee ohjata luiskalla Mäkitorpanpolun päästä, tontin varsinaiselta sisääntuloväylältä.

Jos kaupunki haluaa Oulunkylän alueelle korkeampia taloja, on muutokset tehtävä yleiskaavan tasolla eikä rakentamalla kaksi 4-kerroksista massiivista taloa pientalojen joukkoon. Ympäröivien tonttien omistajilla on oikeus odottaa, että heitä kohdellaan yhdenvertaisesti eikä pyritä maksimoimaan taloudellista hyötyä yksittäiselle vuokraoikeuden haltijalle.

**Asunto Oy Välimetsäntie 5** (1.12.2009) viittaa niin ikään kaavaluonnoksesta esittämäänsä mielipiteeseen ja toteaa lisäksi, että kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä alue on kerrostaloaluetta. Lautakunnan mielestä vain Välimetsäntien pohjoispuolinen alue on pientaloaluetta. Kuitenkin Välimetsäntiellä myös eteläpuolella on pientaloja: mm. Välimetsäntie 5:n rivitalo sekä kaikki Oltermannintiellä uudisrakennuksiin rajoittuvat talot ovat kaikki pientaloja.



23.9.2010

Yhtiön mukaan vuoden 1993 asemakaavassa huomioitua kaavarajoi-  
tukset olisi huomioitava myös uudessa kaavassa. Kaupunkisuunnittelu-  
lautakunta ei ole lainkaan ottanut kantaa v. 1993 kaavamuutoksen mo-  
raaliseen ja juridiseen velvoittavuuteen vaan toteaa vain, että kerrosta-  
lon pääty ei tule rivitaloasunnon kohdalle.

Edelleen yhtiö toteaa, että rakennusten tehokkuusluku ei saa ylittää  
naapurirakennusten tehokkuuslukuja ja rakennuksista saa tulla enin-  
tään 3-kerroksisia ja ylimmän kerroksen sisäänvetokevennyksen tulee  
olla ehdotetut 3 metriä myös päätyjen osalta. Ylisuuren rakennuksen  
lähin kohta on vain 16 metrin päässä rivitalon ikkunoista ja vain 4 met-  
rin päässä rajasta.

Asuntoyhtiön mukaan liikenne tulee yksiselitteisesti ohjata kulkemaan  
Mäkitorpanpolun kautta, mikä on lyhin ja luonnollisin reitti Mäkitorpan-  
tielle. Kaupunkisuunnittelulautakunta kierrättäisi autoja myös Väli-  
metsäntien ja Oltermannintien kautta.

Kirjeen mukaan kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä uudisraken-  
nuksen ajoluiskat ovat ahtaita, joten molemmilta puolin tulee päästä au-  
tokellariin. Nyt ajoluiska on sijoitettu tontin ahtaimpaan kohtaan Väli-  
metsäntie 5D:n oleskelupihaan välittömään läheisyyteen, noin 4 metrin  
päähen rajasta. Ahtaus poistuu, kun sisäänajo muutetaan toiseen pää-  
hen taloa ja tyydytään normaalikokoisiin taloihin.

Vastineet muistutuksiin ja kirjeisiin asiakohdittain

Suunnitelman lähtökohdista ja vaihtoehtoista

Viitatussa lainkohdassa (MRL 55 §) on kysymys asemakaavalle ja sen  
selostukselle asetetuista yleisistä vaatimuksista, jotka edellyttävät eri  
vaihtoehtojen vaikutusten arviointia. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei kui-  
tenkaan nimenomaisesti edellytä useiden vaihtoehtojen esittämistä ja  
vaikutusten arviointia jokaisessa kaavahankkeessa. Tapauskohtaisesti  
tulee arvioitavaksi, milloin useampien vaihtoehtojen tutkiminen on tar-  
peen.

Voidaan kuitenkin todeta, että kiinteistölle on haettu ostajaa nykyisen  
oppilaitoskäytön pohjalta siinä kuitenkaan onnistumatta. Kaupungin  
omistaman tontin suunnittelun lähtökohdista on nykyinen rakennusoi-  
keus muuttamalla käyttötarkoitus naapuritonttien mukaiseksi asuin-  
kerrostalojen korttelialueeksi. Tontin esisuunnittelussa tutkittiin nykyisen  
rakennusoikeuden pohjalta kerrostalojen erilaisia sijoitusvaihtoehtoja ja  
valittiin luonnoksen pohjaksi korttelin ja Mäkitorpantien kerrostalokan-  
taan kytkeytyvä kahden rakennusmassan avoin sijoittelu.



23.9.2010

---

## Kaavamuutostontti ja ympäristö

Tontti sijaitsee eri rakentamistapaa edustavien osa-alueitten välissä. Yleiskaava 2002:n mukaan Välitalontien ja Mäkitorpantien välinen kortteli on kerrostalovaltaista aluetta ja Välimetsäntien pohjoispuolinen alue pientalovaltaista aluetta. Yleiskaava ei ota kantaa kerrostalojen korkeuksiin. Kaavaehdotus on yleiskaavan mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 12 §) rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää mm. hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista.

Tontti sijoittuu kerrostalovaltaisen korttelin keskelle. Tontti rajautuu neljään kerrostalotonttiin ja kuuteen pientalotonttiin sekä luoteiskulmassaan yhden pientalotontin kulmaan. Mäkitorpantien varressa on kuusi katua vastaan kohtisuoraa kolmikerroksista lamellitaloa ja kaksi samansuuntaista korttelin koillisnurkassa Välimetsäntien varressa. Kerrostaloissa on yleensä myös matalampi pohjakerros, jolloin ne ovat hahmoltaan nelikerroksisia.

Korttelin ja Mäkitorpantien kerrostalokantaan kytkeytyvä kahden rakennusmassan avoin sijoittelu tuo tontille väljyyttä. Rakennusten väliin muodostuu suojainen pihapiiri, koska suurin osa autopaikoista on sijoitettu maanpinnan tasossa olevan pihakannen alle.

## Oulunkylän kerrostalojen korkeuksista ja kerrosluvuista

Asemakaavassa nro 3313 vuodelta 1953 on Oulunkylän kerrostalotonttien rakentamista ja rakennusoikeutta ohjattu merkitsemällä tonteille rakennusala esim. 3-kerroksista ja enintään 11 m korkeata rakennusta varten tai 4-kerroksista enintään 14 m korkeata rakennusta varten tai myös niiden yhdistelmää varten.

Oulunkylän kauppakeskuksen viereen kortteliin 28156 on vuonna 2010 tullut voimaan asemakaavan muutos 3–4-kerroksista kerrostaloa varten. Rakennuksen korkeudet noudattavat vanhojen kerrostalokaavojen korkeuksia: 3 kerrosta/11 m ja 4 kerrosta/14 m.

Ogeli-Klubin aloitteesta on syksyllä 2009 viritetty keskustelu Oulunkylän täydennysrakentamismahdollisuudesta korottamalla vanhoja kerrostaloja. Rakennusoikeuden lisäyksellä voitaisiin mm. rahoittaa talojen peruskorjauksia ja hissien rakentamista.





23.9.2010

### Korttelin kerrostalojen korkeuksista

Korttelissa on oppilaitostonttia lukuun ottamatta voimassa asemakaava nro 6160, jonka mukaan korttelin kerrostalotonteilla suurin sallittu kerrosluku on 3 ja rakennusten enimmäiskorkeus 11 metriä. Se on mahdollistanut kolmen normaalikorkuisen asuntokerroksen ja normaalikerrosta matalamman pohjakerroksen rakentamisen, mikä antaa rakennuksille 4-kerroksisen rakennuksen ilmeen.

Kaavaehdotuksen mukaisissa kerrostaloissa on 4 maanpäällistä kerrosta sekä maanalaiset kellari- ja autohallitilat. Kerroskorkeus on suurempi kuin vanhoissa kerrostaloissa, mikä lisää hieman rakennuksen kokonaiskorkeutta. Ylin kerros on pitkiltä sivuilta ullakonomaisesti sisäänvedetty, jolloin kolmannen kerroksen räystäslinja on naapurikerrostalon räystäään tasalla. Rakennukset ovat ilmeeltään 4-kerroksisia naapurikerrostalojen tapaan.

### Korttelin kerrostalotonttien tehokkuudet

Korttelin 28171 Mäkitorpantieen rajoittuvilla kerrostalotonteilla on rakennusoikeus osoitettu lukuna (1 300 m<sup>2</sup>). Tontin koosta riippuen tonttitehokkuus siten vaihtelee  $e = 0,58-0,73$ . Kaavamuutostontin rajanaapureina olevien kerrostalotonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä  $e = 0,61-0,73$ . Tontin 29171/13 suunnittelussa on lähtökohtana tontin nykyinen toteutunut rakennusoikeus, joka kaavamuutoksessa säilyy samana (5 670 k-m<sup>2</sup>). Tonttitehokkuus on 0,88. Korttelin kerrostalotonttien tehokkuuden vaihtelun huomioon ottaen on kaavamuutostontin rakennusoikeuden säilyttäminen perusteltua eikä loukkaa tontinomistajien yhdenvertaisuutta. Tonttitehokkuus  $> e = 0,8$  edellyttää yleensä kerrostalotontilla maanalaisten pysäköintitilojen rakentamista, jolloin maantasoon on mahdollista luoda viihtyisiä ulko-oleskelutiloja. Kaupungin tavoitteena on tiivistää asuinalueita ja rakentaa esteettömiä asuntoja, mutta myös sopeuttaa uudisrakentaminen ympäristöön. Asemakaavan muutosehdotus toteuttaa nämä tavoitteet.

### Kaavaehdotuksen kerrostalojen sijoittuminen ja suuntaus

Uudisrakentaminen sijoittuu nykyisen oppilaitosrakennuksen paikalle ja sitä ympäröivä puusto on säilytettävä ja hoidettava elinvoimaisena. Rakennusalojen sijoittuminen perustuu ympäristön avoimen korttelirakenteen jatkamiseen tontilla. Kerrosala on jaettu kahdelle rakennusosalalle luoteeseen avautuvaan viuhkamuotoon. Rakennusmassat ovat keskeltä taitettuja siten, että lounaispuolisen rakennuksen luoteisosa ja koillispuolisen rakennuksen kaakkoisosa ovat naapurikerrostalojen koordinaatistossa. Koillispuolinen kerrostalo on vinoittain lähimpään luo-



23.9.2010

---

teispuolen rivitaloon (28171/18) nähden ja kerrostalon luoteisnurkka on rivitalon päädyn linjassa, joten kerrostalon pääty ei ole suoraan rivitalon edessä. Rakennuksen etäisyys rivitalon lähimmästä nurkasta on n.16 metriä. Lounaispuoleisen kerrostalon etäisyys rivitalon lähimpään nurkkaan on n. 28 metriä.

#### Kaavaehdotuksen rakennusten korkeus ja kerrosluku

Kaavaehdotuksessa ylin kerros on rakennusten pitkillä sivuilla ulla-konomaisesti 3 metriä sisäänvedetty, jolloin 45°:een valokulma toteutuu. Kerroslukumerkintä on vastaavasti IIIu3/4. Rakennuksen päämassa on kolmekerroksinen ja sen räystäslinja on koillispuolisen kerrostalon räystäslinjan tasalla. Ullakkokerroksen sisäänvedetty räystäslinja on 3 metriä koillispuoleisen kerrostalon räystästä ja 2 metriä sen katonharjaa korkeammalla. Piha-alue ja -kansi ovat tasossa +26. Koillispuolella olevan naapurikerrostalon piha on noin metrin verran alempana ja siinä on maanpäällinen kellarikerros. Korttelin Oltermannintiehen rajoittuvien pientalotonttien rakennukset ovat keskimäärin 4 metriä ylempänä.

#### Varjostus

Kaavaehdotuksen mukaisissa rakennuksissa sisäänvedetty ylin kerros keventää rakennusten hahmoa ja parantaa valokulmia. Tehdyssä varjotutkielmassa keskitalven varjostus on luonnollisesti suurimmillaan. Kevään, kesän ja syksyn päiväaikainen varjostus ei ole häiritsevää eikä pitkäaikainen. Rakennukset on tarkoituksellisesti sijoitettu luoteeseen avautuvaan viuhkamuotoon, jolloin myös varjostuksen haitat pohjoispuolisille naapuritaloille ovat vähäisemmät ja näkymät eteläsuuntaan avoimemmat.

#### Liikenne ja liikenneturvallisuus

Oulunkylään laaditaan v. 2010 uusi liikenteenohjaussuunnitelma, jossa tärkeänä osana on alueen liikenneturvallisuuden, erityisesti tärkeimpien koulureittien liikenneturvallisuuden parantaminen. Lisäksi pysäköintiä selvitetään alueellisella tasolla.

Arvio nykyisestä liikennemäärästä 90 ajoneuvoa/vrk on ollut koulun lukukausien aikana realistinen arkivuorokausiliikenne. Jos pihalle pysäköi 40 ajoneuvoa kerran vuorokaudessa, se saa aikaan jo 80 ajoneuvon liikennemäärän, koska ajoneuvot ensin ajetaan pysäköintipaikalle ja sitten sieltä pois. Tämän lisäksi tontille on suuntautunut huoltoliikennettä ja saattoliikennettä.



23.9.2010

Uudesta rakentamisesta aiheutuvan liikennemäärän arvioinnissa käytettyjä laskelmia on tarkistettu, ja niiden mukaan tontilta lähtevän ja sinne tulevan liikenteen yhteenlasketuksi liikennemääräksi arvioidaan keskimäärin noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän arviointi on suoritettu ympäristöministeriön julkaisun "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (2007)" mukaisesti rakennusten kerrosalan, alueen luonteen ja liikennetutkimusten mukaisen liikennemuotojakauman perusteella.

Jos arvioidaan, että nykyisin kolme neljäsosaa tontin autoliikenteestä käyttää Mäkitorpanpolkua ja suunnitellun tontin autoliikenteestä puolet kulkee Mäkitorpanpolun kautta, niin Välimetsäntien liikenne lisääntyy nykyiseen verrattuna arkisin noin 80 ajoneuvolla vuorokaudessa ja viikonloppuisin sekä koulun loma-aikoina noin 100 ajoneuvolla vuorokaudessa. Tämä tarkoittaa käytännössä enimmillään 20 ajoneuvon lisäystä huipputunnin liikennemäärässä lauantain vilkasliikenteisimmän tunnin aikana, siis yksi ajoneuvo nykyistä enemmän keskimäärin kolmen minuutin välein. Välimetsäntien liikennemäärän lisäys on siis prosentuaalisesti suuri, mutta kaupunkialueen liikennemääräksi hyvin pieni. Liikenteen lisääntymisen ei katsota häiritsevän kohtuuttomasti alueen muita asukkaita. Tontille suuntautuva huoltoliikenteen määrä on niin vähäinen, ettei sillä ole liikenteen kannalta oleellista merkitystä.

Pysäköintihalli, ajoluiska, pelastustiet ja tontille ajo

Käpylän aseman läheisyys ja julkisen liikenteen hyvät yhteydet alueella vähentävät oman auton ja autopaikan tarvetta. Asemakaavan auto-paikkamäärä on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien laskentaohjeiden mukainen. Pysäköinti on tarkoituksenmukaista sijoittaa pihakannen alle, jolloin maantasoon voidaan luoda viihtyisää oleskelutilaa. Kellarikerroksiin sijoitetaan asumista tukevia aputiloja ja toimintoja, joita, kuten pientaloissakaan, ei lueta rakennusoikeuteen.

Vaikka autohallin ajoyhteys sijaitsee suunnitellun koillisen kerrostalon Välimetsäntien puoleisessa päädyssä, niin Mäkitorpantien länsisuunnan liikenteen (Tuusulanväylän suunta) lyhyin ja sujuvin ajoreitti autohalliin kulkee Mäkitorpanpolun kautta. Oltermannintien ja Välimetsäntien liikenne ei siten lisäänty merkittävästi vaikka tontilta on liittymä myös Välimetsäntielle. Mäkitorpanpolun kautta on myös nopein pelastustieyhteys tontille ja väylän mitoitus on riittävä.

Louhinta

Oppilaitosrakennuksen koillisreunassa, lähimpänä pohjoispuolista rivitaloa on jo vuoden 1993 laajennuksen yhteydessä louhittu kellarikerros,



23.9.2010

mikä osaltaan vähentää louhinnan määrää. Lisälouhintaa lounaispuolisen kerrostalon kellaria ja rakennusten väliin sijoitettavaa pysäköintihallia varten tarvitaan lähinnä oppilaitosrakennuksen vanhan osan kohdalla.

Rakennustyö on luvanvaraista ja rakennustyössä tulee noudattaa lakeja ja muita ohjeita. Suomen rakentamismääräyskokoelmassa B3 Pohjarakenteet määrätään, että "pohjarakentaminen on suunniteltava sellaisia menetelmiä käyttäen, että tärinä, melu ja päästöt sekä muut haitat lähialueen ihmisten terveydelle ja viihtyisyydelle, viereisille rakennuksille, muille toiminnoille ja luonnonympäristölle pysyvät sallituissa rajoissa tai silloin, kun raja-arvoja ei ole olemassa, ovat muuten kohtuullisia". Rakennuksien ja rakenteiden louhintatärinän raja-arvot on esitetty sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen julkaisussa Räjätysalan normeja, turvallisuusmääräykset 16:0, 1998 (1.2).

Ennen louhintaa tehdään ympäristön katselmuksia tarvittavassa laajuudessa. Tärinälle arkojen rakenteiden ja herkkien laitteiden lähellä louhittaessa tehdään yleensä tärinämittauksia louhinnan aikana. Rakennusluvassa voidaan määrätä katselmuksista, suunnitelmista, rakentamisesta ja seurannasta. Helsingissä on tehty runsaasti louhintaa rakennetussa ympäristössä. Yleensä louhintatärinää rajoitetaan herkkien laitteiden takia tai työaikaa rajoitetaan ihmisten kokemuksen häiriön takia. Normaalkuntoiset rakennukset ja rakenteet kestävät yleensä hyvin tavanomaista louhintatärinää.

Aiemmat sopimukset ja niiden velvoittavuus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitusta ohjaavat kunnan kehityksen ja maankäytön tarpeet. Kunta ei tällöin ole sidottu esimerkiksi vanhoihin yksityisoikeudellisiin sopimuksiin, vaikkakin ne mahdollisuuksien mukaan otetaan huomioon silloin, kun ne ovat em. tavoitteiden mukaisia.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

**Ympäristökeskuksella** (27.1.2010) ja **pelastuslaitoksella** (19.2.2010) ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

**Yleisten töiden lautakunta** toteaa (23.2.2009), että asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle. Yleisten töiden lautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta, ja se puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

**Kiinteistölautakunta** (9.2.2010) toteaa, että opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontti (YO) 28171/13 on kaupungin omistuksessa ja



23.9.2010

vuokrattu alkuaan Helsingin Kauppa- ja Sihteeriopiston Kannatusyhdistys ry:lle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ajaksi 1.10.1972–31.12.2030. Yhdistys on sittemmin muuttanut nimensä Helsingin Sihteeriopiston kannatusyhdistys ry:ksi ja HSO-sihteerikoulutuksen kannatusyhdistys ry:ksi, joka lahjoitti 30.4.2005 tontin vuokraoikeuden rakennuksineen Helsingin liiketalouden ammattikorkeakoulun säätiölle. Säätiön nimi muuttui 7.12.2006 Helia-säätiöksi. Helia-säätiö on sopinut asuinrakennusoikeuden suunnittelusta ja toteutuksesta SRV Asunnot Oy:n kanssa ja 1.10.2007 myynyt sille tontin vuokraoikeuden rakennuksineen.

Nykyisen vuokrasopimuksen päättämisestä, uuden asuintontin vuokraamisesta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ja vuokrausperusteista tullaan myöhemmin tekemään esitykset kiinteistölautakunnalle ja kaupunginhallitukselle. Kiinteistölautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen suhteen.

**Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy** (29.1.2010) toteavat, että asemakaavan muutosalueen tontilla on Helen Sähköverkko Oy:n keskijännitekaapeli, pienjännitekaapeleita ja jakokaappi, jotka palvelevat myös muutosalueen ulkopuolista sähkönjakelua. Mahdollinen tontilla olevan keskijännitekaapelin kaapelivaurio vaikuttaisi sähkönjakelun keskeytyksenä laajalti Oulunkylän alueella. Tontilla sijaitsevat kaapelit nykyisiä liittymisjohtoja lukuun ottamatta eivät ole kaavakartassa esitetyllä rakennusalueella. Ohjeellinen muutosalueen ulkopuolista sähkönjakelua palvelevien kaapeleiden reitti on esitetty asemakaavan muutoksen selostuksen energiahuolto- ja tietoliikennettä käsittelevässä liitekartassa. Helen Sähköverkko Oy esittää, että sähkökaapelireitille tehdään kaavakarttaan johtoaluevarausmerkintä. Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

**Helsingin Vesi** (29.12.2009) toteaa, että asemakaavan muutosehdotusta koskevaa aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Tontin pohjoisreunalla sijaitsee yleinen vesijohto, jätevesi- ja sadevesiviemäri. Asemakaavaan tulee merkitä johtokujat johtojen varten. Helsingin Vesi puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

### Vastine

Kaavakarttaan on lisätty johtokujat vesijohtoa, viemäreitä ja sähkökaapeleita varten.