



§ 227

Oulunkylän tori 1:n asemakaavan muuttaminen (nro 12644)

HEL 2017-011938 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28054 tontin 3 asemakaavan muutoksen 19.5.2020 päivätyn piirustuksen nro 12644 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12644 kartta, päivätty 19.5.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12644 selostus, päivätty 19.5.2020, päivitetty Kylk:n 19.5.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.3.2020, täydennetty 19.5.2020 ja asukastilaisuuden 14.12.2017 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Asemakaavamuutoksen
hakija

Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäris-
töpalvelut -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



23.09.2020

Asia/11

Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Oulunkylän tori 1:n tonttia Oulunkylän keskustassa.

Oulunkylän keskustaa kehitetään nykyistä tiiviimmäksi ja vetovoimaisemmaksi kaupunginosakeskukseksi. Kyseessä on ensimmäinen Oulunkylän keskustan kehittämiseen liittyvä kaavamuutos Oulunkylän torin ympäristössä. Tavoitteena on mahdollistaa tontille nykyistä kaupunkimaisempi suunnitteluratkaisu, joka sopii kaupunkikuvallisesti viereisen vanhan aseman läheisyyteen. Tontille suunnitellaan asuinrakennusta, jonka maantasokerroksessa on liiketilaa. Joustava käyttötarkoitusmerkintä mahdollistaa tontille myös toimistorakennuksen.

Yhteensä tontilla on kerrosalaa 3350 k-m², josta uutta kerrosalaa on 1 888 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 2.65$ ja asukasmäärän lisäys noin 80.

Kaavaratkaisun toteuttaminen muuttaa Oulunkylän torin laidan kaupunkimaisemmaksi kivijalkaliiketiloiheen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla kaupunkikehittämistä ja uutta rakentamista liikenteen solmukohtaan, Oulunkylän aseman ja Raide-Jokerin pysäkin viereen.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskuksen aluetta. Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 mukaan alue on esikaupungin pintakallio-alueetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee Oulunkylän torin laidalla. Toria rajaavat pääosin nelikerroksiset kerrostalot ja Oulunkylän vanha asema. Torilla on Tapio Rautavaaran puisto sekä katu- ja puistoalueita liityntäpysäköinnin käytössä. Torilta on ramppi junaradan alittavaan alikulkuun ja junalaitureille. Oulunkylän tori 1:n tontilla on kolmikerroksinen tyhjiällä oleva toimistorakennus vuodelta 1976. Rakennuksessa ei ole liiketiloja. Alueella on voimassa asemakaava nro 3313 (vahvistettu 5.10.1953).



Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille mahdollisesti vähäisiä kustannuksia, jos suojatie rakennetaan uudelleen.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia, joista sovi-
taan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaavaratkaisuun liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 18.8.2020.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta: Helen Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Museovirasto ja kaupunginmuseo.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Oulunkylän tori 1:n rakennukseen sekä uuden rakennuksen sopivuuteen vanhan aseman läheisyyteen. Kaavaratkaisu on laadittu niin, ettei se muuta oleellisesti vanhan asemarakennuksen kaupunkikuvallista asemaa.

Mielipiteet

Osallisten mielipiteet kohdistuivat mm. liikenteeseen, pysäköintiin, kävely- ja pyöräily-yhteyksiin sekä asuntokokoon. Pienen osan suunnittelua erillään koko keskusta-alueen suunnittelusta pidettiin huonona ratkaisuna. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuutos tehdään nyt vain Oulunkylän tori 1:n tontille, jolloin vaikutuksia mm. liikenteeseen ja yhteyksiin voidaan myöhemmin tarkastella osana laajempaa kokonaisuutta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.3.–1.4.2020, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Nähtävillä asettamisesta lähetettiin kirje ulkokuntalaiselle maan haltijalle.



Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa pidettiin hyvänä alueen kehittymistä tiiviimmäksi ja vetovoimaisemmaksi ja liiketilojen määrän kasvua, mutta oltiin huolissaan rakennuksen sopivuudesta alueelle ja mahdollisen kadunvarsipysäköinnin lisääntymisestä.

Lausunnot kaavaehdotuksesta saatiin seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, HSL, HSY vesihuolto ja kaupunginmuseo.

Kaupunginmuseo pitää erityisen tärkeänä torialueen luonteen vahvistumista alueen sydämenä ja Oulunkylän vanhan asemarakennuksen ja asemapuiston asemaa torin vehreänä päätteenä. HSL:n huomautus kohdistui kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Muut tahot ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa esitettyjen huomautusten johdosta.

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

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12644 kartta, päivätty 19.5.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12644 selostus, päivätty 19.5.2020, päivitetty Kylk:n 19.5.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.3.2020, täydennetty 19.5.2020 ja asukastilaisuuden 14.12.2017 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



23.09.2020

Asia/11

- 3 Muistutus
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 1, asemakaavan muutoshakemus, Oulunkyläntori 1
- 6 Maankäyttösopimus Oulunkylän tori 1 (12644)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Asemakaavamuutoksen hakija

Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäris-
töpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kulttuuriperintöyksikkö
Asemakaavoitus
Asemakaavoitus/Koski

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 14.09.2020 § 515

HEL 2017-011938 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunginvaltuusto hyväksyy 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28054 tontin 3 asemakaavan muutoksen 19.5.2020 päivätyn piirustuksen nro 12644 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 19.05.2020 § 287

HEL 2017-011938 T 10 03 03

Hankennumero 2241_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 19.5.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12644 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28054 tonttia 3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päättöksenteko

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
 - o Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 1: 13 000 euroa

Esittelijä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



23.09.2020

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 31.01.2020 § 6

HEL 2017-011938 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12644 pohjakartan kaupunginosassa 28 Oulunkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12644
Kaupunginosa: 28 Oulunkylä
Kartoituksen työnumero: 52/2017
Pohjakartta valmistunut: 9.9.2019
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Antti Soljanto, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 310 22065
antti.soljanto(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi