



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx
PÄIVÄTTY x.x.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä)
kortteleita 28138, 28141, 28142, ,
korttelin 28140 tontteja 4 ja 5, korttelin 28141 tonttia 3, korttelin
28138 tonttia 1, korttelin 28142 tonttia 1 ja 2, korttelin 28169 tont-
tia 4, korttelin 28305 tontteja 2 ja 8, korttelin 28130 tonttia 3 sekä
katu- ja puistoalueita
(muodostuvat uudet korttelit 28330 ja 28331)

Kaavan nimi:
Käskynhaltijantien ympäristö

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.1.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Suunnittelualue rajautuu lännessä Tuusulanväylään, etelässä ja
pohjoisessa kerros- ja pientalotontteihin sekä idässä Oulunkylän
urheilupuistoon, kouluun ja pientalotontteihin.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Maankäyttö: Sari Ruotsalainen, arkkitehti

Liikenne: Kari Tenkanen, liikenneinsinööri

Julkiset ulkotilat, maisema: Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Rakennussuojelu: Riitta Salastie, arkkitehti TKT

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija

Kaavapiirtäminen: Sinikka Ekroos, suunnitteluavustaja

Rakennusvalvontavirasto

Sari Koukku, rakennusarkkitehti

Rakennusvirasto

Petri Arponen, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto

Kirsi Federley, tonttiasiamies

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies

Kaupunginmuseo

Anne Salminen



SISÄLLYSLUETTELO sivunumerot väärin!

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	8
Palvelut	9
Esteettömyys.....	10
Luonnonympäristö.....	10
Ekologinen kestävyys.....	10
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	12
Ympäristöhäiriöt	10
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Nimistö	13
Vaikutukset.....	13
TOTEUTUS.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	15
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	18



LIITTEET

Seurantalomake

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Asemakaavaluonnos
- Liikennesuunnitelmaluonnos
- Jokerimessujen yhteenveto



TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Käslynhaltijantien ja sen ympäristön tontteja sekä puisto- ja katualueita.

Tavoitteena on mahdollistaa pikaraitiotie Raide-Jokerin rakentaminen Käslynhaltijantielle ja Norrtäljentielle sekä uusien asuntojen rakentaminen Raide-Jokerin varrella.

Uutta asuntokerrosalaa on 75 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 1 800.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Käslynhaltijantien ympäristö muuttuu tiiviisti rakennetuiksi kaduiksi, jonka keskellä kulkee Raide-Jokeri.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen tontit sekä katu- ja puistoalueet lukuun ottamatta Teinintie 8:n tonttia 28140/5 ja kaapeaa valtion omistamaa kaistaa Tuusulanväylän vieressä. Kaavamuutos on tehty kaupungin aloitteesta ja Teinintie 8 omistajan hakemuksen johdosta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavatyöllä luodaan edellytykset pikaraitiotie Raide-Jokerin rakentamiselle Käslynhaltijantielle ja Norrtäljentielle ja samalla lisätä asuntojen määrää tulevan Raide-Jokerin pysäkkien tuntumassa. Tavoitteena on tiiviisti rakennettu katu, jonka keskellä kulkee Raide-Jokeri nurmipintaisella puurivin reunustamalla vyöhykkeellä.

Käslynhaltijantien ja Norrtäljentien katualueet on suunniteltu uudelleen tulevaa Raide-Jokeria ja sen pysäkkejä varten. Samalla on parannettu kävelyn- ja pyöräilyn yhteyksiä. Uusia asuinrakennuksia on suunniteltu Käslynhaltijantien ja Norrtäljentien varteen sekä Mestarintien, Kivalterintien, Maapadontien ja Teinintien varteen. Liiketilat painottuvat Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen.

Tonttien 28141/1, 28142/1 ja 2, 28305/2 sekä 28169/4 täydentämistä asuinrakennuksin on tutkittu tontinhaltijoiden kanssa yhteistyössä.



Kaava-alueen läpi on suunniteltu kaksi pohjois-eteläsuuntaista viheryhteyttä, jotka parantavat ja selkeyttävät liikkumista Oulunkylän läpi keskustasta Oulunkylän pohjoisosan viheralueille Helsingipuistoon. Puistoreittien ylityskohdat ovat Raide-Jokeripysäkkien kohdalla. Kaupunkisuunnitteluvirasto ja rakennusvirasto teettävät yhdessä em. puistoreittien kokonaissuunnitelman konsulttityönä. (Maisema-arkkitehtuuritoimisto MASU Planning).

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se mahdollistaa poikittaisen pikaraitioyhteyden rakentamisen, lisää julkisiin liikenneyhteyksiin tukeutuvaa asuntorakentamista ja parantaa kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä.

Kustaankartanon palvelukeskuksen tontti 28169/4 on jätetty tästä kaavatyöstä pois, koska Kustaankartanon alueen täydennysrakentamistarve ei ole selvillä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on xxxx m².

Kaavaratkaisun myötä asuinrakennusoikeus kasvaa n. 75 000 k-m².

Uusia asukkaita tulee alueelle n. 1 800.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaava- ja asemaakaavan muutosalueella on 3–5-kerroksisia asuinkerrostaloja 1950-, 1970-, 1980- ja 2010-luvuilta. Lisäksi alueella on Oulunkylän kirkko ja yksikerroksinen päiväkotitoiminta. Teinintie 8 yleisten rakennusten tontilla on sr-2-merkinnällä suojeltu rakennus koulukäytössä ja sr-2-merkinnällä suojellun palaneen rakennuksen kivijalka.

Käskynhaltijantien ja Hirsipadontien kulmauksen liiketontille rakentuu parhaillaan yksikerroksinen päivittäistavarakauppa.

Käskynhaltijantie rajautuu kummallakin puolella pääosin kapeisiin puistoalueisiin. Käskynhaltijantien ja Kivalterinpolun sekä kirkon tontin välissä on leveämpi puistoalue ja Kivalterinpolun länsipuolella Yrjö Rantalan puisto. Tuusulanväylän sekä Maapadontien ja Risupadontien kerrostalotonttien välissä on puistoinen vyöhyke.



Ensimmäisen maailmasodan aikainen maalinnoitus Helsingissä -selvityksen mukaan Teinintien kohdalla sekä alueen luoteisosassa Tuusulanväylän läheisyydessä on tai on ollut tykkitie.

Kaavaratkaisu

Uudet asuinrakennukset reunustavat Käskynhaltijantietä kadun kummallakin puolella. Rakennukset on sijoitettu kadun suuntaisesti, jolloin ne suojaavat pihoja liikenteen melulta. Eteläpuolen talorivistö on kuusikerroksinen. Kuudes kerros on sisäänvedetty rakennusten pihan puolella ja ylimpien kerrosten etelään avautuviin asuntoihin on rakennettava terassit. Rakennukset kääntyvät Norrtäljentien, Mestarintien ja puistoyhteyden kohdalla etelään madaltuen kerroksella tai kahdella. Kadun pohjoispuolella rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kuuteen. Kaupan viereen tutkitaan lisäksi yhtä 8-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennusten 1.kerroksiin tulee rakentaa liike-, toimisto- ja/tai työtilaa. Tilojen painopiste on Raide-jokerin pysäkkien vieressä ja katujen risteyksissä. Kerrostalojen 1.kerroksiin on mahdollista sijoittaa sosiaalipalvelun tiloja.

Uusien viherreittien puoleisten asuinrakennusten julkisivujen tulee olla puuverhottuja ja terassoituvien rakennusten korkeinta kerrosta alempien kerrosten katot tulee toteuttaa terraseina ja viherkattoina. Mahdollisen Kisällinpolun varren pysäköintitalon puiston puoleinen julkisivu tulee toteuttaa puuverhottuna ja /tai viherseinänä. Tavoitteena on korostaa viheryhteyttä puumateriaalilla ja luoda reitille oma tunnistettava luonne.

Rakennuksiin ei saa rakentaa luhikäytävää Käskynhaltijantien puolelle.

Kaupan korttelissa 28310 tutkitaan kahta vaihtoehtoa, toista yhteistyössä Keskon kanssa. Toisessa vaihtoehdossa osittain kaupan tontille, viereiselle pysäköintitontille ja puistoalueen osalle tulisi viereisiä uusia asuintontteja palveleva pysäköintitalo ja 1.kerrokseen liiketilaa. Kaavaluonnoskarttaan piirrettyssä toisessa vaihtoehdossa kaupan tontin vieressä on pieni tontti enintään 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Ylin 8. kerros on tarkoitettu asukkaiden yhteistiloiksi ja kattopuutarhaksi, koska tontilla ei ole oleskelupihaa. Autopaikat ovat rakennuksen alla.

xxx

Puisto (VP)



Kaavamuutokseen merkityt puistoalueet ovat tärkeä osa alueellista viher- ja virkistysverkostoa. Olevia kulkuyhteyksiä parannetaan ja lisätään uusia. Puistojen kehittämisen lähtökohtana on olevan luonnonkasvillisuuden ja puuston säilyttäminen ja uudistaminen. Yrjö Rantalan puistoa ja sen pohjoispuolista puistoa kehitetään myös toiminnalliseksi osaksi tiivistyvää kaupunkirakennetta.

Puisto Kivalterintie 18 länsipuolella muuttuu tonttimaaksi. Kulkuyhteys siirtyy länsipuolen tontin laitaan.

Liikenne

Lähtökohdat

Käskynhaltijantien ympäristön suunnittelu liittyy Raide-Jokerin pikaraitiotien hankesuunnitteluun, joka on valmistunut viime vuoden lopulla. Runkolinja 550:n siirtäminen raiteille on yksi pääkaupunkiseudun seudun merkittävimmistä joukkoliikennehankkeista. Raide-Jokeri kulkee Itäkeskuksesta Otaniemeen pääosin runkobussilinjan 550 reittiä.

Käskynhaltijantie on alueellinen kokoojaku, jonka kautta on yhteys alueen pääliikenneväylille, Tuusulanväylälle ja Kehä I:lle. Norrtäljentie, Mestarintie, Hirsipadontie ja Kivipadontie ovat paikallisia kokoojakatuja. Käskynhaltijantie on erikoiskuljetusreitin osa.

Arkivuorokauden keskimääräiset liikennemäärät:

Käskynhaltijantie noin 11 000 ajon / vrk, Norrtäljentie noin 3 000 ajon / vrk, Mestarintie noin 3 200 ajon / vrk, Hirsipadontie noin 1 300 ajon / vrk, Kivipadontie noin 1 300 ajon / vrk

Alueella olevien tonttikatujen liikennemäärät ovat pieniä ja vaihtelevat 100–400 ajon / vrk

Käskynhaltijantietä pitkin kulkee useita Helsingin sisäisiä bussilinjoja sekä seudullisia poikittaisia linjoja. Itäkeskuksesta Tapiolaan kulkeva Raide-Jokeri on yksi seudun tärkeimmistä suunnitteilla olevista poikittaisista joukkoliikennehankkeista. Tällä hetkellä poikittaisyhteyttä liikennöi runkobussilinja 550.

Kaavaratkaisu



Käskynhaltijantiellä raitiotie sijoitetaan kadun keskelle, moottoriajoneuvoliikenteelle varataan yksi kaista molempiin suuntiin ja pyöräliikenteelle toteutetaan yksisuuntaiset kolmitasoiset pyörätiejärjestelyt. Mestarintien risteys muutetaan suuntaisliittymäksi, jossa vasemmalle kääntyminen ei ole mahdollista. Raitiotien pysäkit sijoittuvat Käskynhaltijantien länsipäähän ja Norrtäljentien risteyskseen. Linja-auton pysäkit säilyvät suurin piirtein nykyisillä paikoillaan. Käskynhaltijantien varrelle varataan pysäköintipaikkoja lyhytaikaista asiointipysäköintiä varten.

Norrtäljentiellä raitiotie on sekaliikennekaistalla. Kadun länsilaidalla on yksisuuntainen pyörätie etelän suuntaan, mutta kadun itälaidalla pyörätie säilyy kaksisuuntaisena ja palvelee erityisesti koulun pyöräliikennettä. Kadun itäreunalla säilytetään pysäköintipaikkoja koulun ja kirkon tapahtumia palvelemaan.

Käskynhaltijantien varren uusien tonttien tonttiliikenne kulkee sivukatujen kautta. Teinintie 10 tontin länsireunalle osoitetaan uusi tonttikatu Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien kulmaan sijoittuvalle asuinkorttelialueelle. Teinintie 8 edustan pieni puistikko muutetaan katuaukioksi, jonka kautta on ajoyhteys palvelutalon ja päiväkodin tonteille. Aukiolle varataan pysäköintipaikkoja lyhytaikaista vieraspysäköintiä ja viereisten päiväkotien saattoliikennettä varten. Alasteen koulun edustalle Teinintielle osoitetaan koululaisten saattoliikenteen kääntöpaikka.

Maapadontietä jatketaan noin 50 metriä länteen päin ja kadun länsiosa muutetaan pihakaduksi pysäköintilaitoksen sisäänajokohdasta eteenpäin.

Kisällintien ja Kisällinkujan välinen, Hirsipadontien liikennesuunnitelmassa (kslk 1.11.2011) tilapäisesti katkaistu katuyhteys muutetaan pysyväksi järjestelyksi.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueella ja sen tuntumassa on kaksi päivittäistavarakauppaa. Oulunkylän keskustan palvelut ovat 0,4–1 km:n etäisyydellä. Alueella tai sen lähellä on neljä päiväkotia ja koulu.

Kaavaratkaisu

Käskynhaltijantien varren rakennuksiin on suunniteltu liiketilaa Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen. Kerrostalojen 1.kerroksiin saa rakentaa sosiaalipalvelun tiloja.



Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Uudet korttelialueet ovat tiiviitä ja useilla tonteilla on lisäksi piha-kansia.xxxx

Korttelissa 28140 ja 28305 olevia alueen osia, jolla kallio tulee säilyttää.

Ekologinen kestävyys

Rakennukset on sijoitettu mahdollisuuksien mukaan edulliseen ilmansuuntaan.

Kaavaratkaisu edellyttää hulevesien imeyttämistä tai pidättämistä tonteilla, viherkattoja terassoituvilla katonosilla ja talousrakennuksissa sekä puurakentamista osalla tonteista.

Kaava mahdollistaa pikaraitiotien rakentamisen sekä kävely- ja pyöräilyverkon parantamisen.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla 28169/4 olevat rakennukset kuuluvat Kustaankartanon rakennusten kokonaisuuteen, joka on nykyisessä yleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Tontilla 28140/5 on nykyisessä asemakaavassa sr-2-merkinnällä suojeltu kaksikerroksinen puurakennus ja palaneen sr-2-merkinnällä suojellun rakennuksen kivijalka. Rakennus on koulukäytössä.

Kaavaratkaisu

Tontin 28169/4 rakennukset suojellaan sr-2-merkinnällä.

Tontin 28140/5 rakennuksen suojelumerkintä säilyy ennallaan. Kivijalan kivet tulee käyttää tontilla esim. tukimuurina.

Yhdyskuntatekninen huolto



Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Käskynhaltijantien pintakuivatus on nykyisin järjestetty avo-ojin joitakin liittymäalueita lukuun ottamatta. Alueen muu katuverkko on katumaista ja kuivatettu hulevesiviemärein. Jätevesiviemärit ja vesijohdot sijaitsivat enimmäkseen Käskynhaltijantietä ympäröivässä katuverkossa. Käskynhaltijantien ajoradan pohjoispuolella koko sijaitsee korkeapaineinen maakaasun siirtoputki ja kaava-alueen länsiosassa toisella puolella katua kaukolämpöjohto. Alueella sijaitsee myös sähkö- ja tietoliikennekaapeleita. Käskynhaltijantien ja Mestarintien liittymässä on sähkönjakelumuntamo.

Kaavaratkaisu

Hulevesi

Koska Käskynhaltijantie muuttuu poikkileikkaukseltaan rakennusten rajaamaksi kaduksi, kadulle rakennetaan hulevesiviemäröinti. Hulevedet johdetaan Kivipadontien liittymästä länteen päin Tuusulanväylän suuntaan, Mestarintien liittymän alueelta Mestarintien nykyisen hulevesiviemäriin ja Norrtäljentien liittymän länsipuolelta VP-alueelle Teinintien suuntaan. Käskynhaltijantien leveä poikkileikkaus mahdollistaa hulevesien viivyttämisen esimerkiksi pyörätien ja jalkakäytävän välisillä erotusalueilla.

Jätevesi ja vesijohdot

Jätevesi- ja vesijohtoverkkoa täydennetään Käskynhaltijantien varren uusien tonttien vesihuollon tarpeisiin. Putkia siirretään uusilta korttelialueilta Käskynhaltijantien katualueelle ja VP-alueelle. Nykyisille putkille muodostetaan myös joitakin johtokujia.

Maakaasu

Maakaasun siirtoputki siirretään kaava-alueella pois Käskynhaltijantien varresta. Putkea esitetään siirrettäväksi uudelle reitille Patolan kerrostaloalueen ja Itä-Pakilan välisille puistoalueille. Liitokset nykyiseen johtoon sijaitsivat Maunulassa Suopellonkaarella ja Oulunkylässä Lämpökujan paikkeilla. Uusi putkilinjaus mahdollistaisi myös virkistysreittiverkon täydentämisen linjauksen yhteyteen.

Putkisiirrolle on tutkittu myös vaihtoehtoja ja lyhyempää linjausta Kisällinpuistoon. Putken reitti Maunulasta Tuusulanväylän ali Patolan puolelle olisi sama kuin pidemmässä vaihtoehdossa, mutta



putkilinjaus sijoitettaisiin keskelle Kisällinpuistoa ja Kisällinkujalle. Liitos nykyverkkoon olisi Hirsipadontien kohdalla.

Pidempi putkilinjaus puistossa mahdollistaisi maankäytön kehittämisen Käskynhaltijantien varressa myös tulevaisuudessa ilman kaasuputken suojaetäisyysvaatimuksia. Putken rakentamista kerralla uudelle linjaukselle perustelee myös se, että nykyinen siirto-putki olisi uusittava jos Käskynhaltijantielle halutaan tehokasta täydennysrakentamista myös tulevaisuudessa. Lyhyempi putkilinjaus on kertainvestointina pienempi mutta aiheuttaa erityiskustannuksia Kisällinpuistossa, jossa sijaitsee mm. runsaasti nykyistä vesihuoltoa, jota ei voida siirtää pois kaasuputken tieltä.

Sähkö ja tietoliikenne

Sähkö- ja tietoliikennekaapeleita joudutaan siirtämään uusille paikoille etenkin Käskynhaltijantien katualueella. Nykyinen jakelu-muuntamo korvataan uudella ja sähkö- sekä muuntamoverkostoa täydennetään uuden maankäytön tarpeisiin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu enimmäkseen kitkamaa-alueelle, jossa maa-kerroksen paksuus on arviolta 1,5 - 3 metriä. Käskynhaltijantien eteläpuolella on myös kallioisia alueita. Kitkamaa-aluetta halkoo Käskynhaltijantien molemmin puolin sijaitsevalla VP-alueella oleva kapea savialue ja sen lievealueet. Savikerros on paksuimmillaan noin neljä metriä.

Kaavaratkaisu

Maaperä on perustamisolosuhteiltaan pääosin hyvää. Kitkamaa- ja kallioisilla alueilla tulee varautua louhintoihin varsinkin jos rakennetaan maanalaisia tiloja. Korttelin 28300 AK-alue sijoittuu osin ja korttelin 28310 AK-alue kokonaan savialueelle, jossa saven paksuus on arviolta 1-2 metriä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Tuusulanväylän moottoriajoneuvoliikenne aiheuttaa alueella melua ja heikentää ilmanlaatua.

Kaavaratkaisu



Meluselvitys on tekeillä. Sen pohjalta laaditaan kaavamääräykset ehdotusvaiheessa.

Nimistö

Nimettäviä kohteita ovat uusi katu Teinintieltä ja alueen läpi kulkevat reitit.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää alueella tehtävän johtosiirtoja, joista merkittävin on maakaasun siirtoputken siirtäminen Käskynhaltijantien varresta kulkemaan pääosin puistoalueella kaava-alueen pohjoispuolella. Tämän kustannus on arviolta noin 4 - 6 miljoonaa euroa toteutettavasta reittivaihtoehdosta riippuen. Näistä pidempää puistolinjausta voidaan pitää perusteltuna, sillä se mahdollistaa alueen kehittämisen Norrtäljentiestä koilliseen myöhemmin sekä virkistysreittiyhteyden puistoalueelle.

Nykyisillä katualueilla tehdään muutostöitä, sekä lisäksi on rakennettava uusia katuyhteyksiä. Näiden kustannuksiksi on arvioitu alustavasti noin 2 - 3 miljoonaa euroa. Raide-jokerin rakennuskustannuksia ei laskelmassa ole otettu huomioon.

Puistoalueiden toteuttamiskustannuksiksi on alustavasti arvioitu 0,5 - 1 miljoonaa euroa.

Yhteensä kaupungille on alustavasti arvioitu aiheutuvan kustannuksia seuraavasti (Alv 0 %):

Esirakentaminen ja johtosiirrot	6 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	2 - 3 milj. euroa
<u>Puistot ja virkistysalueet</u>	<u>0,5 - 1 milj. euroa</u>
Yhteensä	8,5 - 10 milj. euroa

Uutta kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu alustavasti noin 115 - 135 €/k-m². Kustannusarviot ovat alustavia ja ne täsmennetään asemakaavaehdotukseen.

Tonttituloja rakennusoikeuden myymisestä ja vuokraamisesta kaupungille on alustavasti arvioitu kertyvän noin 38 - 42 miljoonaa euroa.



Lisäksi vesihuollon järjestelmien rakentamisesta aiheutuu kustannuksia noin 1,4 miljoonaa euroa ja näistä kustannuksista vastaa verkostonhaltija.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Käskynhaltijantien maantiemäinen ympäristö muuttuu tiiviisti rakennetuiksi kaduiksi, jonka keskellä kulkee Raide-Jokeri vihreällä nurmipintaisella puurivin reunustamalla vyöhykkeellä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Käskynhaltijantien maisemakuva muuttuu metsiköiden reunustamasta katutilasta vehreän kaupunkimaiseksi. Katualueille istutetaan uusia puurivejä ja raidealue toteutetaan nurmipintaisena. Täydennysrakentaminen vähentää puistoaluetta ja biomassaa. Asuin- ja liikekortteleiden piha-alueille istutetaan puita ja puutarhakasvillisuutta. Osalla pihoista on pysäköinnin kansirakennetta, joka asettaa rajoituksia runsaan vehreyden toteuttamiselle tonteilla.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava mahdollistaa pikaraitiotien (Raide-Jokerin) rakentamisen Käskynhaltijantielle ja Norrtäljentielle. Raitiotie parantaa poikittaisen runkolinjan 550:n kapasiteettia ja luotettavuutta, minkä seurauksena alueen asukkaiden joukkoliikenneyhteyksien sujuvuus paranee. Linja-autoliikenteen määrä pienenee raitiotien seurauksena.

Uudisrakentaminen synnyttää lisää liikennettä alueen katuverkkoon. Käskynhaltijantien autoliikenteen arvioidaan lisääntyvän noin 1 500 ajoneuvolla vuorokaudessa, Maapadontien liikennemäärä kasvaa noin 500 ajoneuvolla vuorokaudessa ja Norrtäljentien liikennemäärä lisääntyy noin 1000 ajoneuvolla vuorokaudessa. Mestarintien ja Käskynhaltijantien risteyksen muuttaminen suuntaisliittymäksi vähentää läpiajoliikennettä Mestarintiellä, mutta uudisrakentamisen seurauksena syntyvän liikennemäärän lisäyksen, joka arvioidaan noin 700 ajoneuvoksi vuorokaudessa, seurauksena Mestarintien liikennemäärän arvioidaan säilyvän suunnilleen nykyisen suuruisena. Uusi rakentaminen synnyttää lisää liikennettä Oppipojantielle, Oppipojanpolulle ja Kisällintielle yhteensä noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa, mutta Kisällintien katuyhteyden katkaisemisen seurauksena alueen läpiajoliikenteen



poistuminen vähentää lisääntyvästä liikenteestä aiheutuvan haitan määrää huomattavasti.

Käskynhaltijantien uudet pyörätiejärjestelyt parantavat huomattavasti nykyisiä polkupyöräliikenteen yhteyksiä. Käskynhaltijantien pyöräliikenteen määrä kasvaa sen seurauksena merkittävästi. Teininpuiston halki johtava uusi jalankulku- ja pyörätieyhteys yhdistää pohjois-eteläsuuntaiset puistotiet yhtenäiseksi reitiksi ja parantaa yhteyksiä Käskynhaltijantien raitiotie- ja linja-autopysäkeille.

Kaksi pohjois-eteläsuuntaista viherreittiä helpottaa ja selkeyttää kulkua Oulunkylän keskustasta alueen pohjoisosasta alkavaan Helsingipuistoon

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Käskynhaltijantien rakentaminen kaupunkimaiseksi kaduksi muuttaa alueen pintakuivatusta kun avo-ojat poistuvat. Kaava luo edellytykset korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden tuottamiselle alueelle.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisussa on määräyksiä mm. hulevesien imeyttämisestä ja hidastamisesta, viherkatoista sekä puurakentamisesta

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen,

Uudet rakennukset on sijoitettu niin, että ne suojaavat pihoja Tuusulanväylän ja Käskynhaltijantien liikenteen melulta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kolme erityistavoitetta:

- Alueidenkäytön suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen laajenemiseen yhdyskuntarakentamisen ja asuntotuotannon niin edellyttäessä



- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu pikaraitiotien sijoittamista alueelle sekä asuntorakentamista. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa liikenne ja.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta ja sen läpi on merkitty pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenneyhteys.

Yleiskaava

Yleiskaava 2002:ssa suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Kustaankartanon palvelukodin alue Käskynhaltijantien eteläpuolella on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Tuusulanväylään rajoittuva alue Käskynhaltijantien pohjoispuolella on yleiskaavassa virkistysaluetta. Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien kohdalle on merkitty joukkoliikenteen kehämäinen runkolinja asemineen.

Uudessa yleiskaavanehdotuksessa esitetään Käskynhaltijantielle ja Norrtäljentielle pikaraitiotietä ja kadun varsille tiivistä asuntorakentamista.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan alue on xxaluetta. Alueella sijaitsee noin koillinen-lounas-suuntainen Vuosaaren ja Pasilan välinen yhteiskäyttötunneli. Tunneli sijaitsee kaava-alueella pääosin Käskynhaltijantien eteläpuolella. Lisäksi maanalaisessa yleis-



kaavassa on varaus yhteiskäyttötunnelille, joka yhdistäisi Vuosaari-Pasila -yhteiskäyttötunnelin ja Vanhankaupungin vedenpuhdistuslaitoksen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1953, 1955, 1956, 1964, 1970, 1975, 1981, 1986, 1987, 2008, 2009, 2011. Voimassa olevissa asemakaavoissa tontit ovat asuinrakennusten, yleisten rakennusten, sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten, liikerakennusten, kirkkojen tai muiden seurakunnallisten rakennusten, ja pysäköinnin tontteja. Lisäksi asemakaavoissa on puisto- ja katualueita, urheilu- ja liikuntapalvelujen aluetta sekä Tuusulanväylän liikennealuetta. Käsäkseläntien länsipää ja Tuusulanväylän viereinen viheralue ovat asemakaavoittamattomia.

Suunnittelualan asemakaavoissa kerrosala on ilmoitettu tonttitehokkuutena, lukuna tai se on laskettavissa rakennusalojen ja -korkeuksien perusteella. Tonttitehokkuudet vaihtelevat luvusta $e = 0,5$ $e = 0,8$:aan. Enimmäiskerrosluku on enintään kolme tai neljä kerrosta tai rakennusten enimmäiskorkeus on enintään 14 m.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin /valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

- Oulunkylän liikenneturvallisuukselvitys (Ksv, 2012)
- Oulunkylän renessanssi, lähtötiedot ja kehittämistavoitteet (Ksv, 2011)
- Oulunkylän ja Koskelan viheraluesuunnitelma 2003–2012 (Hkr, 2003)
- Ensimmäisen maailmasodan aikainen maalinnoitus Helsingissä (Hkr, 1996)
- Raide-Jokerin alustava yleissuunnitelma, (WSP Finland Oy, 2009)
- Raide-Jokeri, Hankearviointi 2011 (Strafica Oy, 2011)
- Raide-Jokerin raideleveyselvitys, (WSP Finland Oy, 2014)



- Raide-Jokerin hankesuunnitelma (WSP Finland Oy, Ramboll Finland Oy, 2015)

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu x.x.20xx.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen tontit sekä katu- ja puistoalueet lukuun ottamatta Teinintie 8:n tonttia 28140/5 ja valtion omistamaa kapeaa asemakaavoittamatonta kaistaa Tuusulanväylän vieressä.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille 2015 kaupungin aloitteesta ja tontin 28140/5 osalta tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut/ Vesihuolto
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Gasum Oy
- Tukes (Turvatekniikan keskus)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaite (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- nuorisoasiainkeskus



- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan täydennetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja ensimmäisen OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.–27.2.2015 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Oulunkylän kirjastossa, kylänvanhimmantie 27
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 4.2.2015 Oulunkylän Seurahuoneella.

Täydennetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Täydennetyn OASin ja luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 1.3.–24.3.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Oulunkylän kirjastossa, kylänvanhimmantie 27
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs Verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin 7.3.2016 Laiturilla.xxxx



Selostusluonnos täydentyy.

