

OULUNKYLÄNTIEN YMPÄRISTÖSSÄ MUUTETAAN ASEMAKAAVAA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Oulunkyläntien varteen suunnitellaan uusia asuntoja. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Maunula-talossa 21. marraskuuta.

Suunnittelualue ja tavoitteet

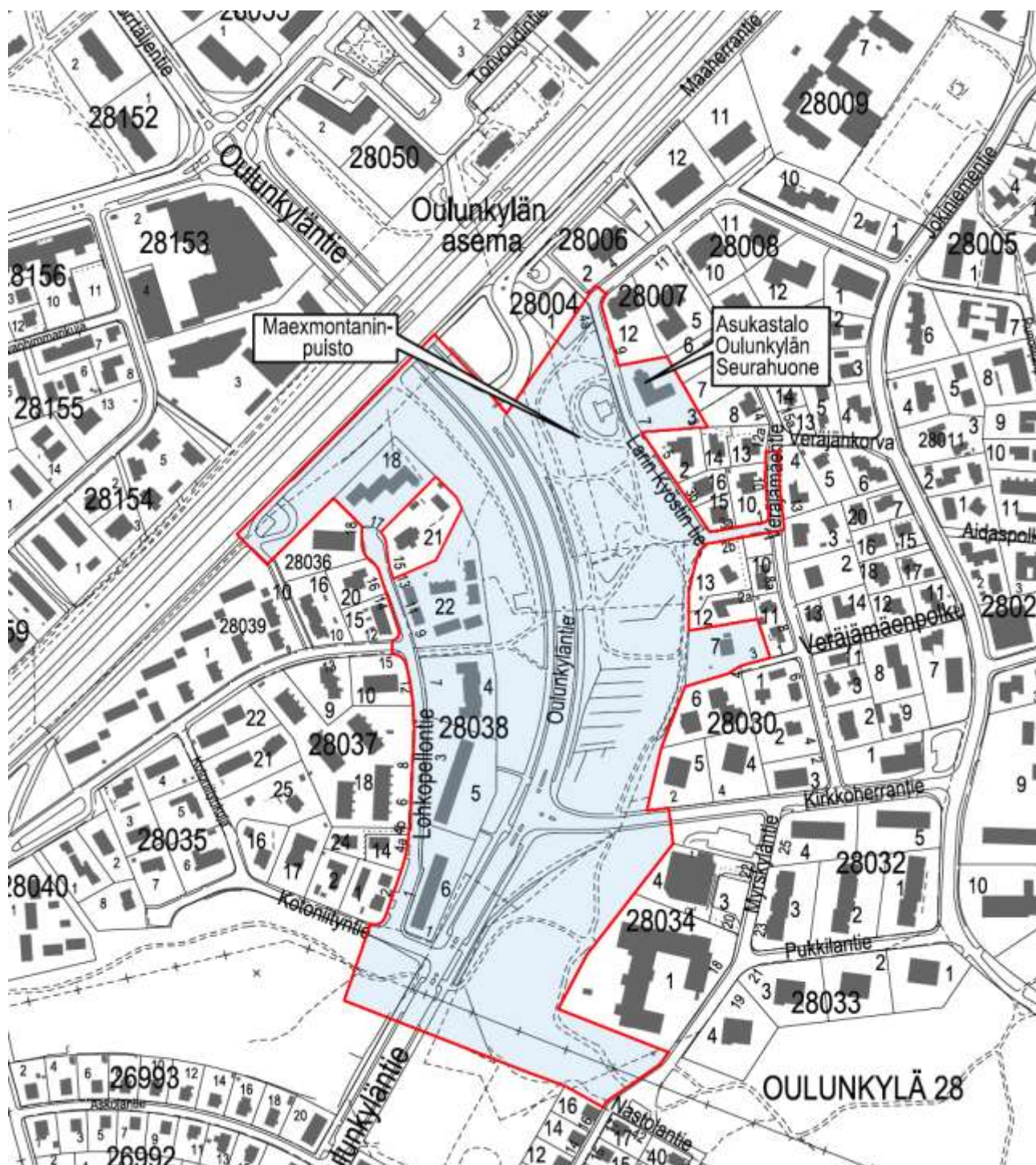
Suunnittelualue sijaitsee Oulunkylän keskustassa junaradan kaakkoispuolella. Alueeseen kuuluu Oulunkyläntien varren puistoalueita ja puistoon rajoittuvia asuintontteja (Lohkopellontie 1, 3, 7, 9–13, 17, Veräjämäenkuja 3). Myös Asukastalo Seurahuoneen tontti on mukana (Larin Kyöstintie 7). Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Oulunkyläntie ja muita katualueita.

Tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen rakentaminen Oulunkylän palvelujen, juna-aseman sekä tulevan Raide-Jokerin pysäkin tuntumaa. Asukastalo Seurahuoneen edustalla oleva Oulunkylän keskeinen Maexmontanipuisto jää puistiksi.

Yhteistyössä tontinhaltijoiden kanssa tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Lohkopellontien itäpuolen tonteilla.

Oulunkyläntien vaatimaa tilaa ja linjausta tutkitaan. Lisäksi tutkitaan Oulunkyläntien ja Kirkkoherrantien risteyksen liikennejärjestelyitä, joilla voidaan varmistaa risteyksen riittävä välityskyky täydennysrakentamisesta seuraavan lisääntyvän liikenteen tarpeisiin. Autoliikennettä varten tarvitaan uusia tonttikatuja ja samalla tutkitaan, voisiko Larin Kyöstin tie yhdistyä uuteen tonttikatuun. Tämä edellyttäisi kadun katkaisua Veräjämäentiellä, jotta uusi yhteys ei ohjaisi läpiajoliikennettä tonttikaduille.

Tavoitteena on myös selvittää, voiko ajoyhteyden järjestää Veräjämäenkuja 3:n tontin länsipuolelle, jolloin tontin koko rakennusoikeus voitaisiin käyttää purkamatta vanhaa rakennusta ja rakennus voitaisiin suojella kuten muut alueen huvilat.



Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Maunula-talossa 21.11.2019 klo 16–19. Tilaisuuden tarkempi ohjelma julkaistaan lähempänä tilaisuutta osoitteessa facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 18.11.–9.12.2019 seuraavissa paikoissa:

- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27
- Maunulan kirjastossa, Maunula-talo, Metsäpurontie 4
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 9.12.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Oulunkylä-Seura, Ogeli-klubi, Okara-ryhmä, Pro Patola, Käpylä-Seura, Koskela-Forsby-Seura
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
-

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Ratahallintokeskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, virkistykseen, luonto-arvoihin, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa maan lukuunottamatta Lohkopellontie 17:n ja Veräjämäenkuja 3:n tontteja. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta sekä tontinhaltijan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953–2017. Niissä Oulunkyläntien viereiset alueet on merkitty puistoalueeksi, Lohkopellontientien varren tontit kerrostalojen, asuntolatyyppejen kerrostalojen, kerros- ja rivitalojen sekä asuinrakennusten tontteiksi sekä Veräjämäenkuja 3:n tontti asuinpientalotontiksi.

Kerrostalon tonteilla enimmäiskerros-luku on kolme. Lisäksi maanpäällinen kellari on ollut rakentamisaikaan sallittu, jolloin rakennukset ovat pääosin nelikerroksisia. Kerrosala vaihtelee kerrostalon tonteilla 1 600 k-m²:sta 1 850 k-m²:iin.

Pientalon tonteilla enimmäiskerros-luku on kaksi. Pientalon tonteilla tonttitehokkuus on $e=0.4$ (kerrosala saadaan kertomalla tonttitehokkuus tontin pinta-alalla). Rakennusoikeudesta tulee jättää 25 k-m² / asunto autosuojaa ja varastoa varten.

Larin Kyöstin tie 7:ssä oleva Asukastalo Seurahuone on yleisten rakennusten tontilla ja rakennus on suojeltu.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2 (tehokkuus $e=1-2$) ja A3 (tehokkuus $e = 0,4-1,2$). Suunnittelualue rajoittuu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävään Veräjämäen alueeseen (Yleiskaava 2016, liitekartta), jonka kaupunkikuvaan kuuluvat oleellisesti Oulunkylän huvilayhdyskunnan aikaiset huvilat (asemakaava vuodelta 2015).

Suunnittelualueen eteläreuna, joka sijoittuu Koskelan puolelle, kuuluu Maakunnallisesti arvokkaaseen Käpylän-Koskelan alueeseen. Oulunkyläntie on luokiteltu arvoympäristöksi.

Oulunkyläntien ympäristö on osin puustoista, osin avointa laaksoa, jonka keskellä kulkee Oulunkyläntie. Laakso jakaa Veräjämäen asuinalueen kahteen osaan. Tontit alkavat laakson reunoilta ja maasto on paikoin jyrkkää. Veräjämäessä rakennukset ovat pääosin pientaloja. Lohkopellontien, Kirkkoherrantien ja Larin Kyöstin tien ympäristössä on myös kerrostaloja. Myrskyläntien varressa on kaksi julkista rakennusta, Vanhusten palvelutalo sekä Rauhanyhdistyksen toimitalo. Veräjämäessä on rakennuksia eri vuosikymmeniltä. Vanhimmat ovat Oulunkylän huvilayhdyskunnan aikaisia huviloita, jotka ovat tärkeä osa alueen historiaa ja kaupunkikuvaa.

Suunnittelualueen tonteilla Lohkopellontien itäpuolella on kolmi- ja nelikerroksia kerrostaloja sekä kaksikerroksisia pientaloja. Veräjämäenkuja 3:ssa on Oulunkylän huvilayhdyskunnan aikainen asuinrakennus ja Larin Kyöstin tie 7:ssä historiallisesti ja alueen toiminnan kannalta tärkeä Asukastalo Oulunkylän Seurahuone.

Liito-oravan ydinalueet 2019 -kartoituksen mukaan Kirkkoherrantien viereisillä puistoalueilla on liito-oravan elinalueita. Kartoitusta päivitetään kaavahankkeen kuluessa.

Alueella on ratamelua ja -tärinää, jotka otetaan huomioon suunnittelussa.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä ja kartoituksia:

- Oulunkylän liikenneturvallisuusselvitys (Ksv, 2012)
- Oulunkylän ja Koskelan viheraluesuunnitelma 2003–2012 (Hkr, 2003). Oulunkylän uusi aluesuunnitelma on valmisteilla.

- Oulunkylän Seurahuoneen alueen ympäristöhistoriallinen selvitys (Ksv 2017)
- Liito-oravan ydinalueet 2019 –kartoitus (Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala 2019)
- Oulunkylän kaupallinen selvitys (WSP 2018)

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, p. (09) 310 37373, sari.ruotsalainen@hel.fi

Liikenne

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37132, kari.tenkanen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Kati Immonen, insinööri, p. (09) 310 37253, kati.immonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37458, anu.lamsa@hel.fi

Luontoarvot

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja p. (09) 310 31534, raimo.pakarinen@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

Vuorovaikutus

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37217, tiina.antila-lehtonen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 16.10.2019

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen:

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin haltijan hakemuksesta sekä kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 18.11.–9.12.2019, asukastilaisuus 21.11.2019 Maunula-talossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Luonnos

- luonnosvaiheen aineisto nähtävillä arviolta syksyllä 2020, tarvittaessa järjestetään asukastilaisuus
- nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2021
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.