



**§ 965**

**V 8.11.2017, Oulunkylän Käskynhaltijantien ympäristön asemakaava ja asemakaavan muuttaminen (nro 12445)**

HEL 2014-015008 T 10 03 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) osaa korttelista 28132, korttelia 28133 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita ja korttelin 28140 tontteja 5 ja 7, osaa korttelin 28141 tonttia 1, korttelia 28142, osaa korttelin 28169 tontteja 4 ja 5, korttelin 28305 tontteja 2 ja 8, korttelin 28310 tonttia 4 sekä katu-, puisto-, suojaviher- ja liikennealueita koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 28.2.2017 päivätyn ja 3.10.2017 muutetun piirustuksen numero 12445 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit 28134 ja 28135.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi  
Timo Linden, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12445 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 3.10.2017
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12445 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 3.10.2017, päivitetty Kylk:n 3.10.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 3.10.2017 liitteineen
- 4 Liikennesuunnitelma nro 6628/3.10.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-



30.10.2017

Asia/7

makaavan, rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kun-  
tayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpal-  
velut-kuntayhtymä/Vesihuolto  
Gasum Oy  
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto  
(Tukes), Helsinki

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Oulunkylän Käskynhaltijantien ja sen ympäristön tontteja sekä katu-, puisto-, suojaviher- ja liikennealueita. Kaavatyöllä mahdollistetaan Helsingin kaupungin strategian mukaisesti edellytykset pikaraitiotie Raide-Jokerin rakentamiselle Käskynhaltijantielle. Samalla lisätään julkiseen liikenteeseen tukeutuvaa asuntorakentamista tulevan Raide-Jokerin pysäkkien tuntumassa ja parannetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä. Tavoitteena on luoda Käskynhaltijantiestä viihtyisää, tiivistä ja elävää katu ympäristöä, josta Raide-Jokerin pysäkkien kohdalta aukeaa turvalliset viheryhteydet ympäröiville asuinalueille.

Kaavaratkaisun myötä asuintonttien kerrosala kasvaa 75 740 k-m<sup>2</sup>. Tästä asuntokerrosalaa on 73 440 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 2 300 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 1 800.

Liikennesuunnitelma on Raide-Jokerin liikennesuunnitelman osa paaluvälillä 21 000 - 22 100 ja sisältää asemakaavamuutoksen mukaiset liikennejärjestelyt Käskynhaltijantiellä, Norrtäljentiellä, Maapadontiellä, Kivipadontiellä, Mestarintiellä, Kisällintiellä, Teinintiellä, Kivalterintiellä ja Kivalterinpolulla. Pikaraitiotien linjaus ja pysäkkijärjestelyt noudattavat Raide-Jokerin hankesuunnitelmaa.

## Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on myös Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953 - 2012. Asemakaavoissa tontit ovat asuinrakennusten, yleisten rakennusten, kirkkojen tai muiden seurakunnallisten rakennusten ja pysäköinnin tontteja. Lisäksi asemakaavoissa on puisto- ja katualueita sekä Tuusulanväylän liikennealuetta. Käskynhaltijantien länsipää ja Tuusulanväylän viereinen viheralue ovat asemakaavoittamattomia.

### Kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2016, alv. 0 %) seuraavasti:

Katualueet ja aukiot	7 milj. euroa
Puisto- ja virkistysalueet	1 milj. euroa
Kunnallistekniikka	2,9 milj. euroa
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>10,9 milj. euroa</b>

Edellä mainittujen kustannusten lisäksi kaava-alueelle kohdistuvat raitiotien kustannukset ovat noin 4,5 miljoonaa euroa Raide-Jokerin hankesuunnitelman 4/2015 mukaisesti.

Alueella siirretään nykyisin Käskynhaltijantien varressa sijaitseva korkeapaineinen maakaasun siirtoputki uudelle linjaukselle. Sen kustannukset noin 5 - 7 miljoonaa euroa eivät sisälly tämän kaava-alueen kustannusarvioon, koska putkisiirtoa on suunniteltu laajemman alueen maankäytön kehittämismahdollisuudet huomioiden.

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 150 euroa/k-m<sup>2</sup>. Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille on arvioitu kertyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraamisesta noin 40 - 45 miljoonaa euroa. Tulot täsmentyvät tonttien luovutuksen sekä vuokrausneuvottelujen yhteydessä.

### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen tontit sekä muut alueet lukuun ottamatta Teinintie 8a:n ja 8b:n tontteja 28140/9 ja 8. Kaavamuutos on tehty kaupungin aloitteesta ja hakemuksen johdosta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaavatyön aikana on tehty yhteistyötä alueen tontinhaltijoiden kanssa.



Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 31.3. - 2.5.2017. Ehdotuksesta on tehty 14 muistutusta, joista yksi oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 28). Muistutuksista kaksi tuli samalta muistuttajalta.

#### Muistutukset

Muistutukset kohdistuivat mm. rakentamisen määrään, valaistusolosuhteisiin, pysäköintiratkaisuihin, rakennusten materiaaliin ja väriin, liikenteeseen, liikenteen häiriöihin, viheralueisiin sekä liiketiloihin. Muistutuksissa toivottiin mm. rakennusten madaltamista, vehreyden lisäämistä ja uutta kävely-yhteyttä Maapadontielle Kivipadontien varren tonttien asukkaille. Muistutuksissa pidettiin Käskynhaltijantien varren rakentamista tervetulleena sekä kaavaratkaisua ja pyöräreittejä onnistuneina. Lisäksi myönteisenä pidettiin liiketilojen kaavoittamista Käskynhaltijantien varrelle ja kehämäisen viherreitit muodostamista.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) vesihuollon, Gasum Oy:n, turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES), liikenneliikelaitoksen, kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, rakennusvalvontaviraston, yleisten töiden lautakunnan, sosiaali- ja terveysviraston, varhaiskasvatusviraston, ympäristölautakunnan, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) ja asuntotuotantotoimiston (Att) lausunnot.

HSL:n lausunnossa todetaan, että Raide-Jokeri on huomioitu asema-kaavassa hankesuunnitelman mukaisesti.

HSY arvioi kustannuksia.

Gasum Oy toteaa, että kaasuputki siirretään pois Käskynhaltijantien varresta. Putkisiirrosta on tehty perussuunnittelu 2016 ja loppuraportti on luovutettu kaupungille 20.1.2017.

Liikenneliikelaitos toteaa lausunnossaan, että Norrtäljentiellä on varmistettava, ettei raitiotien vieressä ole liikennöintiä häiritsevää kadunvarsipysäköintiä.

Kaupunginmuseo toteaa mm., että suojeltavien kohteiden määräykset kaavassa ovat asianmukaisia ja alueella saadaan näin säilymään historiaa pienenä osana muuttuvaa kokonaisuutta. Kaupunginmuseo toivoo silti, että rakentaminen olisi esitettyä väljempää.



30.10.2017

Kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan, että vuokratonteille esitetyn lisärakennusoikeuden toteuttaminen tulee edellyttämään kaupungin ja vuokralaisten välisiä neuvotteluita. Se sijaan kaavamuutos ei tuota yksityisomistuksessa oleville tonteille 28140/8 ja 28140/9 merkittävää arvonnousua, joten maankäytösopimusneuvotteluja ei tarvitse käydä.

Pelastuslautakunta toteaa mm., että pelastustoiminnan edellytyksiä voitaisiin parantaa muuttamalla useampaa asuinrakennusta palvelevat pelastustiet läpiajettaviksi.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan yleisten alueiden töiden kustannukset.

Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta toteaa lausunnossaan kohdistuu kaavan ulkopuoliseen reittiin Kustaankartanon alueella.

Ympäristölautakunta toteaa lausunnossaan mm., että kaupunkialueiden meluhaittaa tulisi vähentää etenkin liikennesuunnittelun keinoin ja Tuusulanväylän viereisille rakennuksille tulisi määrätä ilman sisäänotto sisäpihan puolelta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan mm., että Tuusulanväylän rampin viereinen kortteli sopii huonosti asumiseen ja Käskynhaltijantien varren kaikkien asuntojen tulisi avautua niiden julkisivujen suuntaan, joissa melun ohjearvot toteutuvat.

Att toteaa lausunnossaan mm., että tontit ovat pääosin melko tasaisia ja perustamisolosuhteet suhteellisen hyviä. Myös asuinrakennusten korttelialueen A-merkintää matalien rakennusten tonteilla pidettiin hyvänä. Erityisesti kampalamellitaloa tontilla 28134 Att pitää hankalana asuntopohjien kannalta. Att toivoo, että porrastusten rakennusalueen rajat olisivat suuntaa antavia. Erityisesti pienissä pistetaloissa vajaa ylin kerros on suuri kustannustekijä. Muuntamot tulisi Att:n mukaan merkitä erillisiksi asuinrakennuksista.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

#### Asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen toiseksi viimeisessä luvussa (liite 2, s. 47 - 49).

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.



30.10.2017

Asia/7

## Lopuksi

Asemakaavaan sisältyy liikennesuunnitelma (liite 4).

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi  
Timo Linden, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12445 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 3.10.2017
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12445 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 3.10.2017, päivitetty Kylk:n 3.10.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 3.10.2017 liitteineen
- 4 Liikennesuunnitelma nro 6628/3.10.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Kartta suunnittelualueesta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva 3.10.2017

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5



30.10.2017

Asia/7

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto  
Gasum Oy  
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Helsinki

## Tiedoksi

Kaupunginmuseo  
Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Liikenneliikelaitoksen johtokunta  
Sosiaali- ja terveystieteiden virasto  
Pelastuslaitos  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.10.2017 § 130

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Hankenumero 0578\_5 ja 0578\_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.2.2017 päivätyn ja 3.10.2017 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12445 hyväksymistä. Asemakaava koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) osaa korttelia 28132, korttelia 28133 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita ja asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28140 tontteja 5 ja 7, osaa korttelin 28141 tonttia 1, korttelia 28142, osaa korttelin 28169 tonteista 4 ja 5, korttelin 28305 tontteja 2 ja 8, korttelin 28310 tonttia 4 sekä katu-, puisto-, suojaviher- ja liikennealueita (muodostuvat uudet korttelit 28134 ja 28135).

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.



30.10.2017

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi).

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

### Käsittely

03.10.2017 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Sari Ruotsalainen ja liikenneinsinööri Kari Tenkanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ruotsalainen(a)hel.fi  
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132  
kari.tenkanen(a)hel.fi  
Maija Lounamaa, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37258  
maija.lounamaa(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 22.08.2017 § 10

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Hankennumero 0578\_4

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12445 pohjakartan kaupunginosassa 28 Oulunkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

### Päätöksen perustelut

---

**Postiosoite**

PL 10  
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





30.10.2017

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12445  
Kaupunginosa: 28 Oulunkylä  
Kartoituksen työnumero: 26/2016  
Pohjakartta valmistunut: 7.6.2016  
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

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

, puhelin

Asuntotuotantotoimisto 29.5.2017

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Kaava-alueella Käskynhaltijantie on muuttumassa tiiviisti rakennetuksi kaduksi, jonka keskellä kulkee Raide-Jokeri. Kadun varteen on tulossa asuntoja noin 1800 asukkaalle. Lausunto on laadittu kohtuuhintaisen asuntotuotannon näkökulmasta. Tällä hetkellä ei ole tietoa mahdollisesti ATT:n rakennutettaviksi tulevista tonteista.

Valtaosa uudesta rakentamisesta sijoittuu välittömästi Käskynhaltijantien varteen. Annetut dB-arvot ovat kuitenkin kohtuullisia, joten asuntoja ja lasitettuja parvekkeita on mahdollista avata myös kadun suuntaan. Alueen perustamisolosuhteet ovat suhteellisen hyvät ja tontit pääosin melko tasaisia.

Asemakaavassa on laaja kirjo erilaisia rakennustyypppejä. On jatko-suunnittelun kannalta hyvä, että matalan rakentamisen osuudet on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A), joka mahdollistaa sekä



30.10.2017

pientalo- että pienkerrostalotyypiset ratkaisut. AK-tonteilla vaihtelevat rakennusmassat ovat osin haastavia rakennuskustannusten sekä asuntojen avautumisen kannalta.

Asuinhuoneiden avaamiseen sopivien suuntien löytäminen on ongelmallista kulman ja etenkin kamman muotoisessa lamellissa. Kortteli 28142 tulee voida ratkaista siten, että rakennusten väliin jää vähintään 8 metriä (eli mahdollisuus sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita). Rakennusala vaikuttaakin riittävän väljältä em. ratkaisuun. Korttelissa 28134 sen sijaan on muodostumassa vaikea kolmeen suuntaan suljettu osuus rakennusalan keskimmäisen sakaran kohdalle.

Käskynhaltijantien eteläpuolella porrastuviin rakennuksiin edellytetään asuntoterasseja vajaisiin kerroksiin. Porrastuksia on runsaasti, ja niillä on suuri vaikutus sekä rakennuskustannuksiin että rakenteisiin. Porrastukset ja sisäänvedot tuottavat ulkoseinälinjoja, joiden alapuoliset rakenteet heijastuvat kaikkiin kerroksiin. Esteettömät terassit puolestaan edellyttävät kunkin terassikerroksen alapuolelle normaalia korkeamman kerroksen ja tätä kautta koko rakennukseen esim. tavallista suuremman porrashuoneen. Porrastuksia ei ole määritelty näkyväksi osaksi katujulkisivua Käskynhaltijantien varteen, vaan kortteleiden pihan puoleisiin osiin. Olisikin toivottavaa, että terassointiin liittyvät rakennusalueen rajat ja kaavamääräykset olisivat suuntaa antavia ja vähemmän sitovia. Pienimmissä pistetaloissa (esim. 1150 kem<sup>2</sup>) vajaa ylin kerros on erityisen suuri kustannustekijä.

Myös pysäköinnin sallivat ma-merkinnät voisivat olla väljempinä. Esim. korttelin 28142 kokonaisratkaisun kannalta olisi hyvä, jos maanalaisten paikkojen sijaintia tontilla voisi tutkia vapaammin ja ottaa huomioon asuinrakennusten kantavat seinälinjat sekä porrashuoneiden paikat.

Muuntamot tulisi asuinrakennusten sijaan sijoittaa erilliseen rakennukseen, osaksi piharakennusta tai esimerkiksi pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331  
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi

Tuuli Huhtala, rakennuttaja-arkkitehti, puhelin: 310 32356  
tuuli.huhtala(a)att.hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 23.5.2017

HEL 2014-015008 T 10 03 03

**Postiosoite**

PL 10  
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



30.10.2017

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Oulunkylän Käskynhaltijantien ympäristön asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustetäväänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Kaupunginmuseo on antanut Oulunkylän Käskynhaltijantien asemakaavan muutoksen päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta lausuntonsa 6.4.2016. Tämän jälkeen suunnittelualetta on hieman supistettu jättämällä pois aiemmin mukana olleet kortteli 28138 ja korttelin 28169 tontti 6, joilla nykyisellään sijaitsee asuin-kerrostaloja sekä osa nykyiseen Yrjö Rantalan puistoon kuuluvaa aluetta. Merkittävimpiä luonnosvaiheen jälkeen tehtyjä, kaupunkitilaan vaikuttavia muutoksia ovat Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien eteläkulmaukseen suunnitellun asuin-kerrostalojen korttelialueen rakennusalojen muutos. Luonnokseen verrattuna puistoaluetta jäisi enemmän ja visuaalinen yhteys puistoon kadulta säilyisi katuun liittyvien katuaukioiden kautta. Käskynhaltijantien vastakkaisella puolella on samoin esitetty katuaukiota Kisällinpuiston ja katualueen väliin. Myös joidenkin tonttien käyttötarkoitusta on muutettu luonnokseen verrattuna. Käskynhaltijantien reunamille osoitettu asuntorakentaminen on kuitenkin laajuudeltaan ja korkeudeltaan asemakaavan luonnosvaiheessa esitetyn kaltaista.

Aiemmissa Käskynhaltijantien ympäristöä koskevissa lausunnoissaan kaupunginmuseo on korostanut vehreyden ja puistojen merkitystä Oulunkylälle ominaisena piirteenä, mitä ei saa tiivistämisestä huolimatta unohtaa. Luonnosvaiheessa kaupunginmuseo esitti myös, että Käskynhaltijantien varren uusien kortteleiden suurimpia sallittuja kerroslukuja ainakin jossain kohdin vielä madallettaisiin ja rakennusten välisiä etäisyyksiä puolestaan lisättäisiin, jotta muutos olisi hieman maltillisempi, rakennusrintama vähemmän muurimainen ja istutuksille jäisi enemmän tilaa. Edellä mainittu muutos Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien eteläkulmauksen täydennysrakentamisen sijoittelussa on siten parannus luonnosvaiheeseen verrattuna. Edelleen voidaan kuitenkin todeta kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun johtavan muutokseen, jossa Käskynhaltijantien varresta muodostuu huomattavan tiiviisti rakennettu kaupunkitila. Kaavaehdotuksessa esitettyä matalampi ja väljempi rakenne muodostaisi siten alueen ominaisluonteen paremmin huomioon ottavan kokonaisuuden ja on siten edelleen toivottavaa. Kaupunginmuseon esitys istutusveloitteesta katualueelle asemakaavamääräyksen muodossa on kuitenkin otettu huomioon, mitä kaupunginmuseo pitää myös tärkeänä alueen vehreän ominaisluonteen säilyttämisen kannalta.



30.10.2017

Ainoa asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi esitetty rakennus on Teinintien varrella sijaitseva vanha puukoulu. Kaavaluonnosvaiheessa kaupunginmuseo piti tärkeänä, että tämän Oulunkylän paikallishistoriallisesti merkittävän ja hyvin säilyneen 1920-luvun pienimittakaavaista kouluarkkitehtuuria edustavan rakennuksen säilyminen myös sisätiloiltaan voidaan turvata sopivan suojelumääräyksen avulla. Suojelumääräystä sr-2 on muokattu seuraavaksi: ”Kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia, historiallisia tai rakennustaiteellisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko- ja sisäovien ja niiden yksityiskoh- tien, materiaalien ja värien sekä 1. kerroksen huonejaon ja kiinteän sisustuksen säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäisiä ominaispiirteitä ja materiaaleja kunnioittaen.” Kaupunginmuseon pitää suojelumääräystä hyvänä ja riittävänä tuomaan esiin rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja turvaamaan niiden säilyminen.

Asemakaava-alueen luoteisimmassa osassa Käskynhaltijantieltä Tuusulanväylälle johtavan rampin yläpuolella sijaitseva 1. maailmasodan aikainen yhdys-/tykkitie (tukikohta XXI tykkitie 3, muinaisjäännösnumero 1000026646) on merkitty merkinnällä sm-1: ”Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu ensimmäisen maailmansodan aikainen tykkitie. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.” Teinintien ja Kivalterintien risteyksen pohjoispuolella Teinintie 8:ssa sijaitsevan, suojeltavan puisen koulurakennuksen kohdalla sijainneen Kottbyn (Kottby nro 1000001707) historiallisen kyläpaikan alue on asemakaavaehdotuksessa puolestaan merkitty merkinnällä sm-2: ”Alueen osa, jolla sijaitsee historiallinen kyläpaikka. Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisistä syistä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.” Kaupunginmuseo katsoo, että edellä mainitut muinaisjäännöksiä koskevat merkinnät ja määräykset ovat asianmukaiset.

Asemakaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu muuttaa suunnittelualueen luonne nykyistä huomattavasti tiiviimmin rakennetuksi. Nykyisin ilmeeltään vehreästä ja väljästä Käskynhaltijantien katualueesta tavoitellaan kaupunkimaisen rakennettua. Näiden tavoitteiden rinnalla kaupunginmuseo on pitänyt tärkeänä, että alueen rakeisuudeltaan ja ilmeeltään vaihteleva rakennuskanta ja erityisesti Oulunkylälle ominai-



30.10.2017

nen vehreys otetaan suunnittelussa huomioon. Tavoitteet ovat siten olleet osittain ristiriitaisia. Kaupunginmuseo toteaa, että alueen olemassa olevien matalimpien rakennusten läheisyyteen esitetty täydennysrakentaminen on lähinnä kolmikerroksista ja myös sekä asuinkortteleiden että katualueen osalle on lisätty istutusmääräyksiä, joskin täydennysrakentaminen esitettyä väljempänä ja yleisesti matalampana olisi edelleen toivottavaa. Kuitenkin kaupunginmuseo katsoo, että sen esittämät vanhaa koulurakennusta ja muinaismuistoja koskevat suojelumääräykset ja –merkinnät on asemakaavaehdotuksessa otettu asianmukaisesti huomioon. Alueella saadaan siten säilymään myös Käskynhaltijantien ympäristön historiaa pienenä osana voimakkaasti muuttuvaa kokonaisuutta. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Oulunkylän Käskynhaltijantien asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 6.4.2016

27.2.2015 Lausunto annettu

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501  
anne.salminen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 09.05.2017 § 179

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset pikaraitiotielle eli Raide-Jokerin rakentamiselle Käskynhaltijantielle. Samalla lisätään julkiseen liikenteeseen tukeutuvaa asuntorakentamista tulevan Raide-Jokerin pysäkkien tuntumassa ja parannetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä. Asukasmäärän lisäys on noin 1 800 uutta asukasta.

Kaava-alueen katu-alueiden sekä aukoiden toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 7 miljoonaa euroa. Kustannusarvio sisältää katu-alueiden sekä aukoiden esirakentamis- ja pohjarakennuskustannukset. Puisto- ja virkistysalueiden toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 1 miljoonaa euroa. Edellä mainittujen kustannuksien lisäksi kaava-alueelle kohdistuvat Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa esitetyt kustannukset.

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti



30.10.2017

Asia/7

Jussi Luomanen

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977  
heikki.takainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 211

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Oulunkylän Käskeyntijantien ympäristöä koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12445 seuraavan lausunnon:

Asemakaavaehdotus luo edellytykset Raide-Jokerin rakentamiselle ja alueen kevyen liikenteen verkoston toimivuudelle.

Asemakaavaehdotuksessa on kaupungin maille osoitettu uutta, pääosin asuinrakennusoikeutta yhteensä noin 77 000 k-m<sup>2</sup>, jonka luovuttaminen ja toteuttaminen on pääasiallisesti mahdollista siinä vaiheessa, kun Raide-Jokerin ja siihen kytkeytyvien kokoojakatujen korkeusasema on määritetty.

Asemakaavan muutosalue on pääasiallisesti kaupungin omistuksessa. Asemakaavaehdotuksessa esitetyt rakennetut tontit nrot 28140/8 ja 28140/9 ovat yksityisomistuksessa, mutta kaavamuuotos ei tuota niille merkittävää arvonnousua, joten maankäyttöneuvotteluja ei tarvitse käydä. Vuokratonteille esitetyn lisärakennusoikeuden toteuttaminen tulee lisäksi edellyttämään kaupungin ja vuokralaisten välisiä neuvotteluja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 76184  
valtteri.halla(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 03.05.2017 § 39

HEL 2014-015008 T 10 03 03

**Postiosoite**

PL 10  
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



30.10.2017

Nimistötoimikunta on käsitellyt Patolan alueen nimistöä edellisen ker-  
ran 14.12.2016 (§ 99).

Nimistötoimikunta päätti esittää alueella sijaitsevalle aukiolle nimeä

Teininaukio–Djäkneplatsen  
(aukio)

Perustelu: Liitynnäinen, Teinintien mukaan.

Lisäksi nimistötoimikunta päätti esittää, että Käskynhaltijantien etelä-  
puolella jatketaan nimeä Kivalterinkuja–Gevaldigergränden aukion ni-  
menä ja Käskynhaltijantien pohjoispuolella jatketaan nimeä Kisällinku-  
ja–Gesällgränden aukion nimenä.

14.12.2016 Käsitelty

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386  
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 02.05.2017 § 50

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Käskynhaltijantien ympäristön (Oulunkylä, Patola) asemakaavaehdotuksesta nro 12445:

Asemakaavassa tulee huomioida riittävä sammutusveden saanti alu-  
eella. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee huomioida mahdollisten maan-  
päällisten palopostien ja palovesiasemien edellyttämä tilantarve.

Asemakaavaehdotuksen selostusosan liitteenä olevan pelastuskaavion  
mukaan useampi pelastustie olisi ns. "umpiperäratkaisu". Tällaisessa  
ratkaisussa yksikin väärin pysäköity ajoneuvo tai väärään paikkaan au-  
rattu lumikasa voivat estää pelastusajoneuvojen pääsyn mahdolliseen  
onnettomuuskohteeseen. Lisäksi onnettomuustilanteen aikainen pelas-  
tusajoneuvojen (erityisesti nostolava-auton) sijoittuminen pelastustielle  
vaikeutuu huomattavasti, mikäli rakennuksia ei päästä lähestymään  
kahdesta eri suunnasta. Pelastustoiminnan edellytyksiä voitaisiinkin pa-  
ranta muuttamalla useampaa asuinrakennusta palvelevat pelastustiet  
läpiajettaviksi. Toinen vaihtoehto olisi lisätä tällaisten pelastusteiden  
päätyihin pelastusajoneuvoille kääntöpaikat sekä pelastusteiden varsil-  
le ohitusmahdollisuus.

Esittelijä

**Postiosoite**

PL 10  
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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



30.10.2017

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Joonatan Suosalo, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31030222  
joonatan.suosalo(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 25.04.2017 § 130

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Käskynhaltijantien ympäristön rakentaminen tulee tukeutumaan vahvasti Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien katuja reunustavaan asuinrakentamiseen. Raide-Jokeri liikennöi asemakaava-alueen läpi Käskynhaltijantietä ja Norrtäljentietä pitkin. Asemakaavassa on määrätty rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille ääneneristävyysvaatimukset keskiäänitason mukaan.

Raitiovaunuliikenteestä aiheutuvan melun arvioinnissa on tarpeen tarkastella keskiäänitasojen lisäksi myös enimmäisäänitasoja, jotka voivat olla merkityksellisiä yöaikaan. Enimmäisäänitasoille ei ole ohjearvoja, mutta ympäristöministeriön julkaisemassa julkisivujen äänieristyksen mitoitussopissa on asuintiloissa yöaikaan esiintyville enimmäisäänitasoille annettu suositusarvo  $L_{Amax} \leq 45$  dB. Meluselvitystä ja tarvittaessa kaavamääräyksiä tulee tältä osin täydentää. Tärkeää on, että Raide-Jokerin ja myös muiden raitioteiden varsilla tehtävät meluselvitykset laaditaan yhdenmukaisesti.

Asemakaavassa on annettu julkisivuja koskeva melumääräys, jonka mukaan ulkovaipan kokonaisääneneristävyys ollessa 35 dB, on julkisivun oltava yhtenäinen, parveketta ei saa sijoittaa julkisivulle eikä asuntoa avata vain julkisivun suuntaan. Määräyksessä on kuitenkin todettu, että avautumismääräys ei koske opiskelija-asuntoja.

Ympäristölautakunnan mielestä kaupunkialueiden meluhaittaa tulisi vähentää etenkin liikennesuunnittelun keinoin. Meluisa asuinympäristö aiheuttaa terveyshaittaa sekä asunnon sisällä että sen ulkopuolella. Ympäristölautakunnan mielestä opiskelija-asuntojen ei voida katsoa olevan tarkoitettu vain lyhytaikaiseen tai tilapäiseen asumiseen, johon perustuen niiden melumääräyksistä voitaisiin tinkiä. Opiskelija-asuntoja tulee asemakaavassa koskea vastaava avautumismääräys kuin mitä muuta vastaavan meluaitistuksen kohteena olevaa asumista.





30.10.2017

Asuinrakennuksien terveellisten ilmanlaatuolosuhteiden varmistamiseksi on etenkin Tuusulanväylää lähimpänä sijaitsevilla kortteleilla suositeltavaa täydentää kaavaa kaavamääräyksellä esimerkiksi siten, että tuloilman sisäänotto on järjestettävä rakennuksen niiltä sivuilta jolla ei ole asemakaavassa ääneneristävyysvaatimuksia.

#### Käsittely

25.04.2017 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Joona Haavisto: Kpl 5 pois ja tilalle:

"Ympäristölautakunnan mielestä kaupunkialueiden meluhaittaa tulisi vähentää etenkin liikennesuunnittelun keinoin. Meluisa asuinympäristö aiheuttaa terveyshaittaa sekä asunnon sisällä että sen ulkopuolella."

Kannattaja: Alviina Alametsä

Vastaehdotus:

Timo Pyhälähti: Kpl 5 aloitetaan seuraavilla lisättävillä virkkeillä:

"Ympäristölautakunnan mielestä kaupunkialueiden meluhaittaa tulisi vähentää etenkin liikennesuunnittelun keinoin. Meluisa asuinympäristö aiheuttaa terveyshaittaa sekä asunnon sisällä että sen ulkopuolella."

Kannattaja: Leo Stranius

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Timo Pyhälähten vastaehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Kpl 5 pois ja tilalle:

"Ympäristölautakunnan mielestä kaupunkialueiden meluhaittaa tulisi vähentää etenkin liikennesuunnittelun keinoin. Meluisa asuinympäristö aiheuttaa terveyshaittaa sekä asunnon sisällä että sen ulkopuolella."

Ei-ehdotus: Kpl 5 aloitetaan seuraavilla lisättävillä virkkeillä:

"Ympäristölautakunnan mielestä kaupunkialueiden meluhaittaa tulisi vähentää etenkin liikennesuunnittelun keinoin. Meluisa asuinympäristö aiheuttaa terveyshaittaa sekä asunnon sisällä että sen ulkopuolella."

Jaa-äännet: 2

Alviina Alametsä, Joona Haavisto

Ei-äännet: 6

Timo Korpela, Timo Latikka, Matti Niemi, Sirpa Norvio, Timo Pyhälähti, Leo Stranius

Tyhjä: 0



30.10.2017

Poissa: 1  
Anita Vihervaara

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080  
juha.korhonen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 18.4.2017

HEL 2014-015008 T 10 03 03

HKL lausuu seuraavaa:

HKL:n kantana on, että pikaraitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee myös taata esteetön kulku. Norrtäljentiellä raitiotietä ei ole esitetty omalle väylälleen. Ratkaisussa on varmistettava, ettei raitiotien vieressä ole liikennöintiä häiritsevää kadunvarsipysäköintiä. Liikennöintiolosuhteet yleisesti tulee tehdä sellaisiksi, että valo-ohjaamaton ajoneuvoliikenteen kulku raitiotien yli on estetty. Jalankulkijoiden suojateitä raitiotieradan yli tulee välttää ja jos suojatie ei ole vältettävissä se sijoitetaan kohtaan, jossa se ei hidasta raitiovaunun kulkua.

Raitiotiekatujen suunnittelussa tulee käyttää valmistumassa olevaa KSV:n ja HKL:n yhteistä raitioteiden suunnitteluohjetta, jossa mm. määritellään pikaraitiotien ja siihen liittyvien järjestelmien (esim. pysäkkiratkaisut) katutilasta vaatima tilantarve.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan YKT:n periaatteita.

Liikennelaitos muistuttaa, että pikaraitioliikenne aiheuttaa melu- ja täri-  
nähaittoja, jotka tulee huomioida raitiotien lähialueen kiinteistöjen suunnittelussa.

Lisätiedot

Lotta Koski-Lammi, projektipäällikkö, puhelin: 310 34942  
lotta.koski-lammi(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.03.2017 § 127

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Ksv 0578\_4, karttaruutu 679496, 679497, 680496, 680497

**Postiosoite**

PL 10  
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



## Päätös

### Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 28.2.2017 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12445 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) osaa korttelia 28132, korttelia 28133 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita ja asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28140 tontteja 7, 8 ja 9, osaa korttelin 28141 tonttia 1, korttelia 28142, osia korttelin 28169 tonteista 4 ja 5, korttelin 28305 tontteja 2 ja 8, korttelin 28310 tonttia 4 sekä katu-, puisto-, suojaviher- ja liikennealueita (muodostuvat uudet korttelit 28134 ja 28135)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen
- merkitä tiedoksi laaditun korttelikortin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

### Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12445 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

28.02.2017 Pöydälle

Esittelijä



30.10.2017

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373

sari.ruotsalainen(a)hel.fi

Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

maija.lounamaa(a)hel.fi

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132

kari.tenkanen(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 21.6.2016

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Alue on pääosin kallioista kitkamaa-aluetta ja paikoin avokalliota. Alueellista esirakentamistarvetta ei ole painumahallinnan, stabiliteetin turvaamisen tai kallioisten alueiden alueellisen tasauslouhinnan muodossa.

Lisätiedot

Kalle Rantala, geotekninen asiantuntija, puhelin: 310 37819

kalle.rantala(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 30.3.2016

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kannanottoa täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä Oulunkylän, Patolan (28. kaupunginosa) Käskynhaltijantien ympäristön asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta 31.3.2016 mennessä.

Asemakaavan tavoitteena on käskynhaltijantien ympäristön muuttaminen tiiviisti rakennetuiksi kaduiksi, joiden varrella on asuntojen lisäksi liiketilaa. Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien katualue suunnitellaan uudelleen Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen pysäkkejä varten. Samalla on tutkittu uutta asuntorakentamista katuja rajaaville puistoalueille ja täydennysrakentamista katuun rajoittuville kerrostalotonteille. Uutta asuntokerrosalaa on 75 000 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 1 800 asukasta. Uusia asuinrakennuksia on suunniteltu Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien varteen sekä Mestarintien, Kivalterintien, Maapadontien

**Postiosoite**

PL 10  
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



30.10.2017

ja Teinintien varteen. Liiketilat painottuvat Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen.

Käskynhaltijantien varteen on kaavamuutoksessa sijoitettu kolmikerroksisten asuinrakennusten (A) korttelialueita. Yleiskaavaehdotuksessa todetaan kaupunkia tiivistettävän esikaupunkialueilla, erityisesti raideliikenteen asemien ja solmukohtien ympäristössä. Käskynhaltijantien pohjoispuoli on yleiskaavassa merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0-2,0. Erityisesti asemansuutujen tehostamiseen perustuen näiden kortteleiden kerrosluvun lisäämistä tulisi tutkia.

Kaavamuutokseen kaava-alueen länsireunaan on merkitty kevyen liikenteen väylä Kivalterintien ja Käskynhaltijantien välille Hekan (Helsingin kaupungin Asunnot Oy) hallinnassa olevan tontin alueelle. Väylä tulee olemaan tärkeä kulkuyhteys Jokeri-pysäkille. Väylän merkitsemistä omaksi kevyen liikenteen alueen osaksi tulisi tutkia, jotta sen saaminen yleiseen käyttöön voitaisiin varmistaa. Alueeseen kohdistuu tällä hetkellä voimassa oleva vuokrasopimus, eikä vuokralaista voida vuokrasopimuksen voimassaoloaikana velvoittaa yksipuolisesti sopimusmuutokseen. Sopimus on voimassa vuoden 2055 loppuun.

Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavamuutosta, eikä sillä ole tällä hetkellä muuta huomautettavaa asian suhteen.

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi

Rakennusvirasto 14.3.2016

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kannanottoa täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta 31.3.2016 mennessä, koskien Oulunkylän, Patolan (28.ko) asemakaavaa ja asemakaavan muutosta Käskynhaltijantien ympäristöä.

Asemakaavan muutos koskee Käskynhaltijantien ja sen ympäristön tontteja sekä puisto- ja katualueita. Tavoitteena on mahdollistaa pika-raitiotie Raide-Jokerin rakentaminen Käskynhaltijantielle ja Norrtäljentielle sekä uusien asuntojen rakentaminen Raide-Jokerin varrella. Uutta asuntokerrosalaa on 75 000 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on n. 1 800. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Käskyn-



30.10.2017

haltijantien ympäristö muuttuu tiiviisti rakennetuiksi kaduiksi, jonka keskellä kulkee Raide-Jokeri.

Kaava-alueen läpi on suunniteltu kaksi pohjois-eteläsuuntaista viheryhteyttä, jotka parantavat ja selkeyttävät liikkumista Oulunkylän keskustasta läpi Oulunkylän pohjoisosan viheralueille (Patola), josta on poikittainen virkistysyhteys Helsingipuistoon ja Keskuspuistoon. Puistoreittien ylityskohdat ovat Raide-Jokeripysäkkien kohdalla. Kaupunkisuunnitteluvirasto ja rakennusvirasto teettävät yhdessä em. puistoreittien kokonaissuunnitelman konsulttityönä. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia mahdollisuuksia hulevesien käsittelyyn ja esille tuomiseen. Jäljelle jäävien ekologisten yhteyksien ylläpitämistä ja kehittämistä tulee tutkia.

Katupuukujanteille tulee määrittää ja jättää riittävät kasvualustatilavau-  
raukset. Kasvillisuuteen liittyvät merkinnät ja määräykset yleisillä alueilla tulee olla ohjeellisia. Viittaukset yleisten alueiden materiaaleihin tulee poistaa kaavamääräyksistä. Pelastusreittien- ja paikkojen vaikutukset yleisten alueiden käyttöön tulee tutkia.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä muuta huomautettavaa täydennetyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.

26.1.2015 Lausunto annettu

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977  
heikki.takainen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 16.2.2015

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nro 1189-00/15. Suunnittelualue rajautuu lännessä Tuusulanväylään, etelässä ja pohjoisessa kerros- ja pientalotontteihin sekä idässä Oulunkylän urheilupuistoon ja kouluun. Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien katualue suunnitellaan uudelleen tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen pysäkkiä varten. Samalla tutkitaan uutta rakentamista katuja rajaaville puistoalueille. Tavoitteena on, että Norrtäljentien ja Käskynhaltijantien maantiemäiset ympäristöt muuttuvat tiiviisti rakennetuiksi kaduiksi, joiden varsilla on asuntojen lisäksi liiketilaa.



30.10.2017

Runkolinja 550:n siirtäminen raiteille on yksi pääkaupunkiseudun merkittävimmistä joukkoliikennehankkeista. Raide-Jokeri kulkee tulevaisuudessa Itäkeskuksesta Otaniemeen pääosin runkobussilinjan 550 reittiä. Raide-Jokeri on suunniteltu kulkevaksi pääosin omalla väylällään, millä varmistetaan raitiovaunujen nopea ja häiriötön kulku.

Liikennelaitos huomauttaa, että pikaraitioliikenne aiheuttaa melu- ja tärinähaittoja, jotka tulee huomioida kiinteistöjen sijoittelussa ja rakennusmääräyksissä.

HKL:n kantana on, että pikaraitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee myös taata esteetön kulku. Ajoneuvoliikenteen kääntyminen vasemmalle raitiotien yli tulee estää. Lisäksi jalankulkijoiden suojateitä tulee osoittaa harkiten raitiotieradan yli ja vain sellaisiin kohtiin, jossa se ei hidasta raitiovaunun kulkua. Norrtäljen tiellä, ellei raitiotietä voida sijoittaa omalle ajoradalleen, tulee varmistua ettei raitiotien vieressä ole kadunvarsipysäköintiä.

Pikaraitiotien suunnittelussa tulee huomioida raitiovaunuradan ja ajojohtimien ja pylväiden sekä ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut. Kaavoituksen raitiotiesuunnittelussa tulee jatkossa käyttää valmistumassa olevaa Ksv:n ja HKL:n yhteistä raitioteiden suunnitteluohjetta, jossa määritellään raitiotien ja pikaraitiotien katutilasta vaatima tilantarve, jonka toteutumisesta tulee kaavoituksessa huolehtia.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691  
jaakko.laurila(a)hel.fi

Opetusvirasto 12.2.2015

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää opetusviraston kannanottoa Oulunkylän Käskynhaltijantien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Suunnittelualue sijoittuu Käskynhaltijantien molemmin puolin. Se rajautuu lännessä Tuusulanväylään, etelässä ja pohjoisessa kerros- ja pientalotontteihin sekä idässä Oulunkylän urheilupuistoon ja Oulunkylän ala-asteen kouluun.

Suunnittelualueella on 1950-2010 -luvuilla rakennettuja 3–5-kerroksisia asuin kerrostaloja. Lisäksi alueella on Oulunkylän kirkko, Kustaankartanon palvelukeskus, kolme päiväkotia sekä opetustoimelle vuokrattu ti-



lapäisiä koulutiloja kaksikerroksisessa suojellussa rakennuksessa (Teinintie 8).

Yleiskaava 2002:ssa suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Kustaankartanon palvelukodin alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Tuusulanväylään rajoittuva alue Käskynhaltijantien pohjoispuolella on yleiskaavassa virkistysaluetta.

Uuden yleiskaavan luonnos on joulukuussa 2014 hyväksytty asetettavaksi nähtäville, ja siinä esitetään Käskynhaltijantielle ja Norrtäljentielle pikaraitiotietä ja kadun varsille tiivistä asuntorakentamista.

Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien katualue suunnitellaan uudelleen tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen pysäkkiä varten. Raide-Jokerilla ennustetaan olevan vuonna 2035 noin 80 000 käyttäjää arkiavuorokaudessa nykyisen n. 30 000 matkustajan sijaan. Raide-Jokerin pysäkkien ympäristöistä pyritään suunnittelemaan vetovoimaisia paikkoja, jotka houkuttelevat paitsi asumista ja työpaikkoja myös palveluita.

Samalla tutkitaan uutta asuntorakentamista katuja rajaaville puistoalueille sekä olevien kerrostalotonttien täydentämistä asuinrakennuksin. Kirkon ja Kustaankartanon palvelukeskuksen rakennusten kokonaisuus on tarkoitus suojella asemakaavassa ja samalla tutkitaan mahdollisuuksia tontin täydennysrakentamiseen. Yleisten rakennusten tontti Teinintie 8:ssa on tarkoitus muuttaa osittain asuintontiksi.

Tavoitteena on, että Norrtäljentien ja Käskynhaltijantien maantiemäiset ympäristöt muuttuvat tiiviisti rakennetuiksi kaduiksi, joiden varsilla on asuntojen lisäksi liiketilaa. Käskynhaltijantien ja Hirsipadontien kulmauksen liiketontille suunnitellaan parhaillaan yksikerroksista päivittäistavarakauppaa. Kaupan pysäköintialueelle ja sen viereisen pysäköintitontin kohdalle tutkitaan pysäköintitalon mahdollisuutta.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen tontit sekä katu- ja puistoalueet lukuun ottamatta Teinintie 8:n tonttia 28140/5.

Kaupunkisuunnitteluviraston mukaan asuntojen rakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääreen on edullista, kannattavaa ja kestävä kehityksen mukaista. Alueilla on jo katuverkko, kunnallistekniikka ja palvelut, joten rakentamisesta syntyy vähemmän kustannuksia kuin kokonaan uusilla alueilla. Täydennysrakentaminen voi olla myös keino tukea palveluiden pysymistä alueella tai jopa lisätä niitä.

Opetusvirasto toteaa, että täydennysrakentaminen suunnittelualueella edellyttää myös entuudestaan riittämättömien koulutilojen lisäämistä. Viimeisen käytettävissä olevan ennusteen mukaan pohjoisen suurpiirin





30.10.2017

Asia/7

peruskouluikäisten määrä kasvaa yli 500 lasta ja nuorta vuosina 2015–2024. Oulunkylän ala-asteen koulun oppilaista on jo nyt n.150 lasta tilapäisissä siirtokelpoisissa viipalekouluissa koulun pihalla ja tilapäisissä vuokratiloissa osoitteessa Teinintie 8. Oulunkylän alueella ennusteen mukaan jo nyt ala-asteikäisten oppilaiden määrä kasvaa vuoteen 2024 mennessä 200 lapsella.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291  
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 10  
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