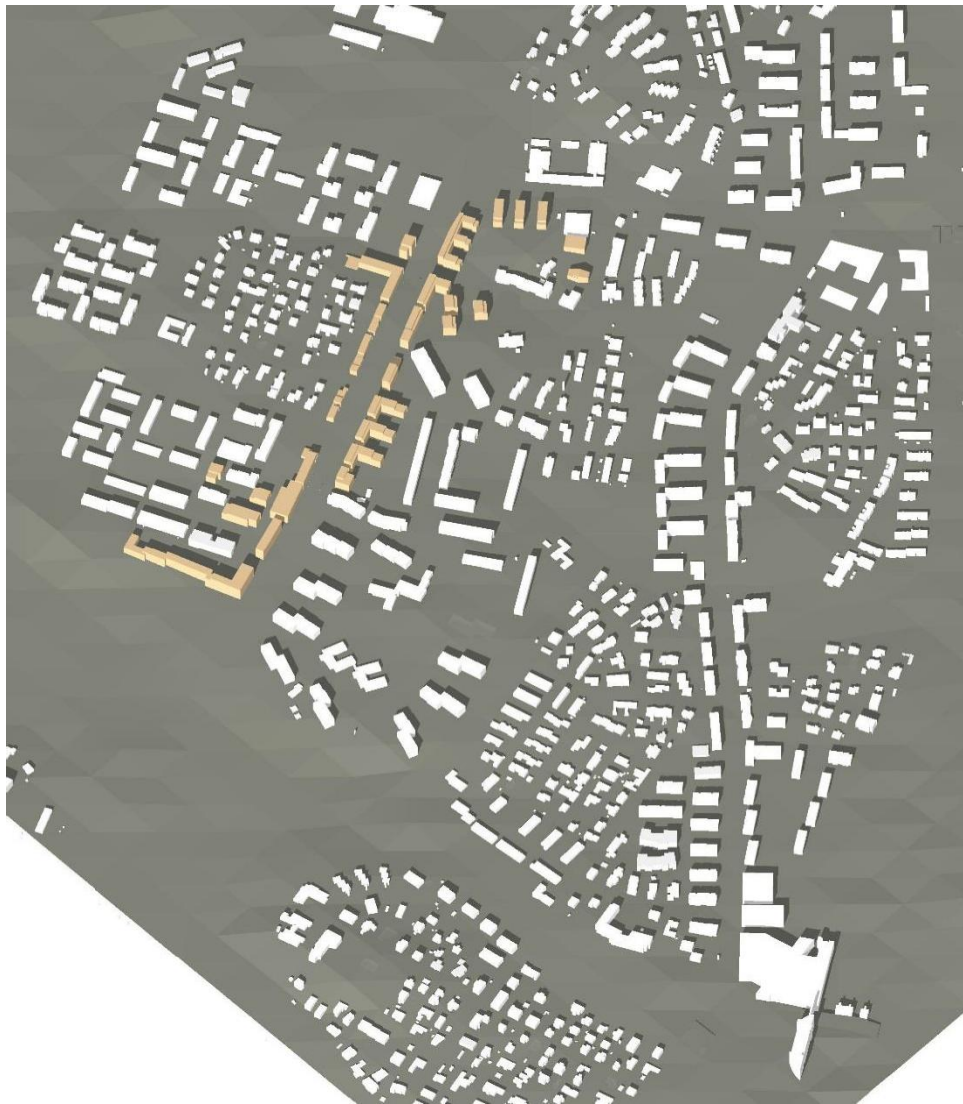


KÄSKYNHALTIJANTIEN YMPÄRISTÖ

OULUNKYLÄ, PATOLA

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12445
PÄIVÄTTY 28.2.2017

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola)
osaa korttelia 28132,
korttelia 28133 sekä
lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola)
korttelin 28140 tontteja 5, 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)

Kaavan nimi:
Käskynhaltijantien ympäristö

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.1.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 7.3.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 31.3.–2.5.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 3.10.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Käskynhaltijantien ympäristössä Tuusulanväylän liittymän itäpuolella.



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, Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (kaavatalous), Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri (pysäköintiratkaisut)**Rakennussuojelu:** Riitta Salastie, arkkitehti TKT, Sakari Mentu, arkkitehti**Vuorovaikutus:** Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija**Kaavapiirtäminen ja avustaminen:** Sinikka Ekroos, suunnitteluavustaja, Elisa Pulkkinen, kaavoitussihteeriRakennusvalvontavirasto

Sari Koukku, rakennusarkkitehti

Pirjo Pekkarinen-Kanerva, arkkitehti

Rakennusvirasto

Petri Arponen, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto

Kirsi Federley, tonttiasiamies

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies

Miia Pasuri, tonttiasiamies

Kaupunginmuseo

Anne Salminen

Markku Heikkinen

Helsingin ympäristökeskus

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Muut viranomaistahot

Helen Oy

Tero Korhonen, projektipäällikkö

Helen Sähköverkko Oy

Risto Seppänen, yleissuunnitteluinsinööri

Puistojen yleissuunnittelu

Masu Planning Oy / Malin Blomqvist

Hankesuunnittelu

Tontti 28305/2

Sato, Veikko Mäkipaja, arkkitehti

Tontti 28305/8

Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2, Stefan Ahlman, arkkitehti

Tontti 28142/2

Kiinteistö Oy Auroranlinna, Jari Pantzar, arkkitehti

Tontti 28140/9

Oulunkylän siirtolayhdistys ry, Antti Heikkinen, arkkitehti

Tontti 28140/7

Helsingin seurakuntayhtymä, arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
Tavoitteet	8
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Viher- ja virkistysalueet	17
Liikenne	23
Palvelut	24
Esteettömyys	25
Luonnonympäristö	25
Ekologinen kestävyys	26
Suojelukohteet	26
Yhdyskuntatekninen huolto	27
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	29
Ympäristöhäiriöt	29
Pelastusturvallisuus	30
Nimistö	30
Vaikutukset	31
TOTEUTUS	35
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	35
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	39

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta
- Havainnekuva
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Energiahuolto ja tietoliikenne
- Maaperä
- Vesihuolto
- Käskynhaltijantien länsiosan ja sen lähialueiden liikennesuunnitelma
- Pelastusreittikaavio
- Meluselvitys
- Puistojen viitesuunnitelma
- Kuvaliite suojelukohteesta

4 Korttelikortti

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Raide-Jokeri, hankesuunnitelma 2015
-

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, tiiviistä ja elävää katu ympäristöä, josta Raide-Jokerin pysäkkien kohdalta aukeaa turvalliset viheryhteydet ympäröiville asuinalueille.

Kaavaratkaisun myötä asuintonttien kerrosala kasvaa 75 740 k-m². Tästä asuntokerrosalaa on 73 440 k-m² ja liiketilaa 2 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 1 800.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaava-alueella Käskynhaltijantie muuttuu tiiviisti rakennetuksi kaduiksi, jonka keskellä kulkee Raide-Jokeri.

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 Teinintie 8a:n omistajan (aiemmin Teinintie 8) hakemuksen johdosta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavatyön aikana on tehty yhteistyötä alueen tontinhaltijoiden kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa asemakaava- ja asemaakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotuksesta tehtiin 14 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 28). Muistutuksista kaksi tuli samalta muistuttajalta. 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 Kivi-padontien varren tonttien asukkaille. Muistutuksissa pidettiin Käskynhaltijantien varren rakentamista tervetulleena sekä kaavaratkaisua ja pyöräreittejä onnistuneena. Lisäksi myönteisenä pidettiin liiketilojen kaavoittamista Käskynhaltijantien varrelle ja kehämäisen viherreitien muodostamista. Kaavaehdotuksesta saatiin viiranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat mm. liikennemeluun, rakennusaloihin, pelastusteihin sekä rakentamisen tiiviyteen.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselistuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavatyöllä luodaan 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 ja Norrtäljentiestä viihtyisää, tiivistä ja elävää katuympäristöä, josta Raide-Jokerin pysäkkien kohdalta aukeaa turvalliset viheryhteydet ympäröiville asuinalueille.

Tavoitteena on myös edistää puurakentamista kaava-alueella. Tarkoitus on, että tontinluovutusehdoissa tullaan myöhemmin edellyttämään puukerrostalorakentamista kolmella tontilla.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 154 534 m².

Kaavaratkaisun myötä asuintonttien kerrosala kasvaa 75 740 k-m². Tästä asuntokerrosalaa on 73 440 k-m² ja liiketilaa 2 300 k-m².

Uusia asukkaita tulee alueelle n. 1 800.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

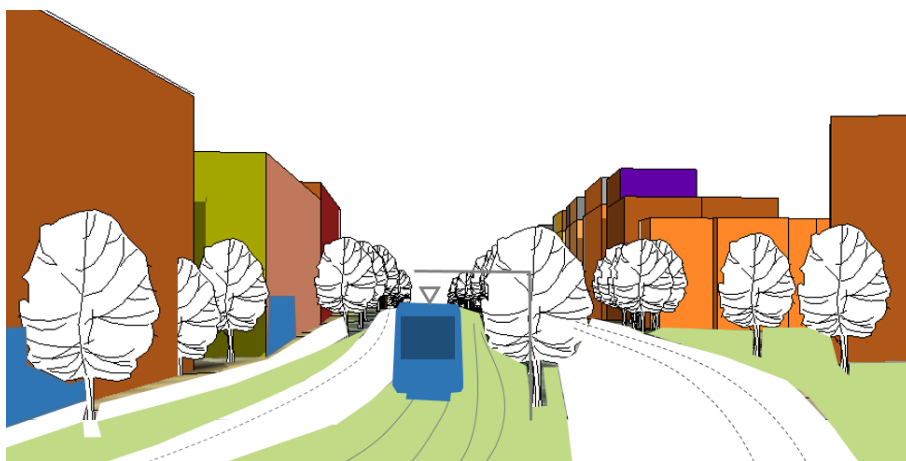
Asemakaava- ja asemaakaavan muutosalueella on 3–5-kerroksisia asuinkerrostaloja 1950-, 1970-, 1980- ja 2010-luvuilta. Lisäksi alueella on Oulunkylän kirkko ja Teinintie 8a:n ja b:n yleisten rakennusten tonteilla sr-2-merkinnällä suojeltu rakennus ja sr-2-merkinnällä suojellun palaneen rakennuksen kivijalka.



Käskynhaltijantie rajautuu etelä- ja pohjoispuoliltaan pääosin kapeisiin puistoalueisiin ja lännessä Kustaankartanon punatiilisten vanhojen kerrostalojen kokonaisuuteen. Käskynhaltijantien ja Teinintien välissä on leveämpi puistoalue. Tuusulanväylän ja Maapadontien kerrostalotonttien välissä on metsäalue.

Kaava-alue rajautuu Teinintien eteläpuolella pientalotontteihin ja Kivalterintien eteläpuolella kerrostalotontteihin. Alueen pohjoispuolella on pientaloalue. Oppipojankujan ja Kisällintien varren pientalotontit rajoittuvat kaava-alueeseen. Maapadontien pohjoispuolella on kerrostaloalue. Alueen itäpuolella on Oulunkylän ala-asteen koulu ja Oulunkylän liikuntapuisto. Uusi päivittäistavaramyymälä sijoittuu Käskynhaltijantien varteen kaava-alueen koillispuolella.

Kaavaratkaisu



Käskynhaltijantien katualue on suunniteltu uudelleen tulevaa Raide-Jokeria ja sen pysäkkejä varten ja samalla on parannettu kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä. Uusia asuinrakennuksia on suunniteltu.

niteltu Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien varteen sekä Mestarin-
tien, Kivalterintien, Kivalterinpolun, Maapadontien ja Teinintien
varteen. Liiketilat painottuvat pysäkkien läheisyyteen.

Tonttien 28141/1, 28142/1 ja 2, 28305/2 sekä 28140/7 täydentä-
mistä on tutkittu tontinhaltijoiden sekä kiinteistöviraston edustajien
kanssa yhteistyössä.

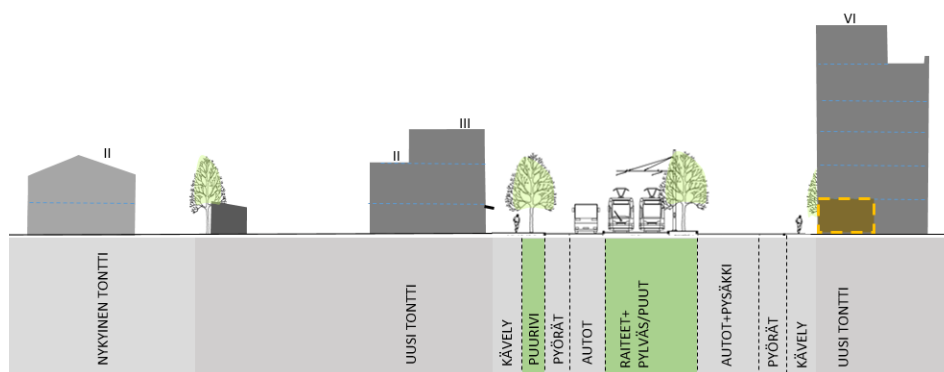
Alueen läpi on suunniteltu kaksi pohjois-eteläsuuntaista viheryh-
teyttä, jotka parantavat ja selkeyttävät liikkumista Oulunkylän läpi
keskustasta Oulunkylän pohjoisosan viheralueille Helsingin
kaupunkikeskustaan. Puistoreittien ylityskohdat ovat Raide-Jokeri-pysäkkien koh-
dalla. Kaupunkisuunnitteluvirasto ja rakennusvirasto ovat teettä-
neet yhdessä puistojen viitesuunnitelman konsulttityönä (Mai-
sema-arkkitehtuuri- ja suunnittelu- ja rakennusvirasto MASU Planning Oy). Viitesuunnitelma
on selostuksen liitteenä.

Pääosa Kustaankartanon palvelukeskuksen tontista 28169/5 ja
Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) tontista 28169/4 on jä-
tetty pois kaava-alueesta, koska Kustaankartanon alueen tulevat
suunnitelmat ja täydennysrakentamistarve eivät ole selvillä. Pie-
net osat tonteista on liitetty Käskynhaltijantien katualueeseen.

Kaupunkikuva

Käskynhaltijantiellä uudet asuinrakennukset reunustavat katua.
Rakennukset sijoittuvat kadun suuntaisesti, jolloin ne suojaavat
uusia ja nykyisiä pihoja liikenteen melulta. Rakennukset on raken-
nettava kiinni Käskynhaltijantien puoleiseen rakennusalueen ra-
jaan, jonka etäisyys on puoli metriä katualueesta.

Käskynhaltijantien varressa kolmen rakennusalueen rajan kul-
maan on merkitty sisennykset, jotka rytmittävät katua kääntyvien
kulkureittien kohdalla ja mahdollistavat esim. ulkotilaa liiketiloille
ja/tai istutusten lisäämisen kadun varteen.



*Käskynhaltijantien leveys on rakennusten rajaamalla osalla n. 36–
40 m.*

Kaavassa ohjataan kiinnittämään erityistä huomiota Käskynhaltijantien ja aukoiden varrella rakennusten 1. kerroksen toiminnallisuuteen ja julkisivun suunnitteluun.

Käskynhaltijantien ja siihen liittyvien aukoiden puolella rakennusten 1. kerrosten tulee poiketa muusta rakennuksesta. Liike- ja toimistotilojen kerroskorkeuden tulee olla puoli metriä muita kerroksia korkeampi. 1. kerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja sisäänkäynteineen ja isoine ikkunoineen sekä käynnit porrashuoneisiin ja mahdollisiin yhteistiloihin. Yksi liiketila/tontti on varustettava ravintolan mahdollistavalla tekniikalla. Porrashuoneiden sisäänkäynnit ovat tärkeitä kaupunkikuvallisia aiheita ja niitä halutaan korostaa. Kaava sallii kerrosalan lisäksi 30 k-m²:n porrashuoneiden rakentamisen 1. kerrokseen, jos porrashuoneiden viihtyisyys ja valoisuus lisääntyy ja porrashuone avautuu Käskynhaltijantielle ja/tai aukioille. Tavoitteena on lisätä 1. kerroksen elävyyttä kaupunkikuvassa. Sisäänkäynnit on suunniteltava selkeiksi ja ne on sijoitettava sisennyksiin, jolloin sisäänkäyntien edustalle muodostuu pieni katettu alue. Käskynhaltijantien pohjoispuolella enintään kolmikerroksisten rakennusten 1. kerroksen asunnoista on oltava sisäänkäynti kadulle vähintään puolella asunnoista.

Kaava mahdollistaa palvelutilojen sijoittamisen 1. kerrokseen.

Raide-jokerin pysäkkien kohdalla olevat kadun ja puiston väliset siirtymävyöhykkeet (kaavassa katuaukio- tai pihakatumerkintä) on tarkoitus suunnitella vetovoimaisiksi paikoiksi, jotka houkuttelevat käyttämään palveluja ja uusia reittejä pysäkeille ja viheralueille. Puistojen viitesuunnitelma on lähtökohtana jatkosuunnittelulle.



Käskynhaltijantien rakennusrivistön alottaa lännessä kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla oleva pitkä L-muotoinen rakennus, joka kääntyy Käskynhaltijantien suuntaiseksi. Norrtäljentielle tultaessa rakennusrivistö päättyy L-muotoiseen rakennusosaan.

Kadun pohjoispuolella rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta seitsemään.

Rivistön länsipään viisi-kuusikerroksiset rakennukset muodostavat kaksi kokonaisuutta kadun koordinaatiston muuttuessa. Muutokohdassa pysäköintitalon lounaisnurkka on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja sen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maapadontien puolella uudet rakennukset rajaavat puiden ja pysäköintitaskujen rytmittämää pihakatua.

Nykyisten pientalotonttien viereisten tonttien kerrosluku vaihtelee kahdesta neljään. Enintään kolmikerroksisten rakennusten ylin kerros on rakennettava vajaan (3/4 alemman kerroksen kerrosalasta). Tavoitteena on pienimittakaavainen ja vaihteleva kaupunkikuva. Julkisivut tulee jäsentää enintään kahden asunnon tai puolen lamellin kokonaisuuksiksi.

Tärkeimmässä kävely- ja pyöräilyreitien risteyskohdassa Käskynhaltijantiellä Raide-Jokerin pysäkin vieressä on enintään seitsemänkerroksinen puukerrostalo. Rakennuksen seitsemäs kerros on rakennettava vajaan (3/4 alemman kerroksen kerrosalasta).

Eteläpuolen talorivistö on enintään kuusikerroksinen. Kortteleissa 28141 ja 28142 kuudes kerros on rakennettava vajaan (enintään 3/4 alemman kerroksen kerrosalasta) ja pihan puolella kuudennen kerroksen on oltava sisäänvedetty. Jos tontin 28141 pitkälle rakennusosalalle rakennetaan yhtenäinen rakennus, sen tulee olla julkisivuiltaan vaihteleva. Rakennukset madaltuvat Mestarintien ja puistoyhteyden kohdalla etelään päin kerroksella tai kahdella. Porrastuvien rakennusosien katoille tulee toteuttaa asuntojen ja mahdollisten yhteistilojen terasseja. Käskynhaltijantien varren rakennusten väleihin on merkitty alueet, joilla tulee olla katutilaan näkyvä runsas kasvillisuus ja vähintään yksi näyttävä puu lähellä katua.

Norrtäljentiellä sekä Teinintien ja Teininrinteen välillä uudet rakennukset on pyritty liittämään katumiljööseen niin, että kirkkorakennuksen keskeinen kaupunkikuvallinen asema säilyy. Uudet rakennukset eivät ulotu kirkkorakennusta tai sitä rajaavaa muuria lähemmäs katua ja tämä vyöhyke on pääosin merkitty istutettavaksi puin ja pensain. Kirkon pohjoispuolella olevat kolme kerrostaloa on kirkon tapaan muurattava paikalla punatiilestä. Uudet ja nykyiset rakennukset reunustavat kortteleita. Keskiosa on avoin kallioinen puisto, johon LPA-tontin pysäköintikannen tulee luontevasti liittyä. Kannelle on määrätty enimmäiskorkeus. Uusien asuinrakennusten yhdistää määräys, jonka mukaan rakennusten tulee porrastua kerroksella korttelin keskiosaan päin.

Alueen keskeisen puistoyhteyden länsireunalla, Kivalterinkujan kummallakin puolella, on kolmen pistemäisen puukerrostalon kokonaisuus, joka porrastuu puistoon laskevan rinteeseen suuntaisesti.

Tonteilla 28135/1 ja 28310/5 on tarkoitus edistää puurakentamista. Puurakentamisvelvoitetta ei ole kirjattu kaavamääräyksiin, vaan kiinteistöviraston kanssa on sovittu, että asiaa tullaan edistämään tontinluovutusehdoissa.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaalit ovat puuverhous tai paikalla muurattu tiili, jonka päällä voi olla slammaus tai rappaus. Laadukkain materiaalein pyritään mahdollisimman pitkään elinkaareen.

Rakennuksiin ei saa rakentaa sivukäytävää Käskynhaltijantien puolelle, poikkeuksena tontti 28142/8.

Korttelialueet

Kortteli 28305 sekä uudet korttelit 28132 ja 28133, Käskynhaltijantie, Maapadontie, Kivipadontie, Tuusulanväylän liittymä

Nykyiselle asemakaavoittamattomalle alueelle syntyy uusi asuin-kerrostalojen (AK) kortteli 28133. Korttelin eteläosaan on mahdollista rakentaa asuntolatyypistä asumista.

Korttelissa 28305 asuntolatyypisten asuinrakennusten tontista 8 liitetään eteläosa uuden korttelin asuintonttiin 28132/1 sekä Maapadontien katualueeseen. Tonttiin myös liitetään pieni osa Maapadontien katualuetta. Tontista muodostuu tontti 28305/11. Asuintonttiin 28305/2 liitetään Maapadontien katualueen osa. Tontista muodostuu tontti 28305/10.

Korttelissa 28132 osittain tontin 20305/8 osalle ja nykyiselle puistoalueelle muodostuu kaksi uutta asuintonttia 28132/1 ja 3 sekä pysäköintitontti 28132/2.

Tontilla 28305/3 (AK) on neljä asuinrakennusta, joista on tarkoitus purkaa kaksi ja rakentaa tilalle kolme uutta. Tontille on merkitty kolme enintään viisikerroksisen rakennuksen rakennusala. Yhteistiloja tulee avata Maapadontien suuntaan. Uusien rakennusten hahmoa tulee jäsenöidä korkeussuunnassa. Tavoitteena on, että nykyistä korkeammat ja leveämpirunkoiset rakennukset sopivat nykyisten rakennusten pienimittakaavaiseen ympäristöön.

Tontille 28305/2 (AKS) on merkitty rakennusala nykyistä asuntolatyypistä asuinrakennusta varten sekä alueet pysäköintipaikoille. Jätekeräyspisteen saa sijoittaa pysäköintialueelle, mutta siten, että tyhjennys on mahdollista tehdä tontin puolelta. Tontilta puretaan autokatos tulevan katualueen kohdalta.

Tontin 28133/1 (AK) rakennus on kaupunkikuvan kannalta merkittävällä paikalla. Rakennusala on merkitty rajaamaan sisäpihaa kolmelta sivulta. Tarkoituksena on suojata pihaa Tuusulanväylän melulta. Tuusulanväylän puolella rakennuksen n. 170 m pituisen julkisivun tulee olla vaihteleva. Keinoja voivat olla esim. kerrosluvun ja värisävyjen vaihtelu. Tontin reuna kävelyreitillä vieressä on istutettava puu ja pensain. Rakennuksen kerrosluku Tuusulanväylän puolella vaihtelee viidestä kuuteen. Tontin keskiosassa kerrosluku on enintään neljä. Tavoitteena on, että rakennuksen Käskynhaltijantien puoleinen osa ja viereisen tontin 28132/1 samansuuntainen rakennus muodostavat kaupunkikuvassa yhtenäisen kokonaisuuden. Näiden rakennusten tulee olla paikalla muurattua tiiltä Käskynhaltijantien ja Tuusulanväylän sekä aukion puolella ja pihan puolella pääosin puuverhottu. Pysäköinti on Maapadontien varrella pysäköintitalossa tontilla 28132/2.

Tontit 28132/1, 3 (AK) ja 2 (LPA) sijoittuvat kapeaan kortteliin Käskynhaltijantien kortteliin siten, että asuintontit ovat reunoilla ja pysäköintitontti keskellä. Tavoitteena on, että tontin 28132/2 enintään kuusikerroksinen pysäköintitalo ja tontin 28132/3 enintään viisikerroksinen asuinrakennus samansuuntaisina muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennusalat on muotoiltu niin, että asukkaille on mahdollista suunnitella melumääräykset täyttävä rakennuksen rajaama ulko-oleskelualue. Levymäiset julkisivun jatkeet tai melusuojarakenteet eivät ole viihtyisyyden ja kaupunkikuvan kannalta kaavan tavoitteiden mukaisia.

Pysäköintitalo tulee sijoittaa itäpuolella kiinni rakennusalueen rajaan. Jos pysäköintitalo jää lyhyemmäksi kuin rakennusala, niin länsipäässä jäävä tila yhdessä tontin 1 istutusalueen kanssa muodostavat vehreän näkymän katukuvaan. Pysäköintitalon päätyjen on oltava viher- tai köynnösseinä, jolloin viereisten kerrostalojen pienet pihat ovat viihtyisämpiä ja vehreämpiä. Rakennuksen julkisivut tulee valaista ja suunnitella niin, että kerrostasot eivät jää näkyviin. Pysäköintitalon lounaisnurkka on kaupunkikuvassa kauas näkyvällä paikalla. Sen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Tontin 28132/3 itäpäätyyn on suunnitteilla päivittäistavaramyymälä.

Korttelit 28300 ja 28301, Käskynhaltijantie, Kivipadontie

Nykyiselle katu- ja puistoalueille muodostuu neljä uutta asuintonttia 28300/11 ja 12 sekä 28301/12 ja 13.

Tonteille 28300/11 ja 12 ja 28301/12 ja 13 (A) on merkitty rakennusalat Käskynhaltijantien ja tontilla 28300/12 lisäksi Kisällinkujan pään katuaukion viereen. Rakennusten kerrosluku vaihtelee pihan

puolella kahdesta kolmeen. Tontin 28300/12 itäpäädyssä rinne- maaston takia rakennus voi olla nelikerroksinen aukion ja kadun puolella. Tonteilla, lukuun ottamatta itäisintä rakennusala, ylin kerros on toteutettava vajaana (enintään 2/3 alemman kerroksen kerrosalasta). Rakennukset voivat olla pienkerrostaloja tai pientaloja. Pysäköinti on maan päällä ja tontilla 28301/12 pääosin rakennuksen ja pihakannen alla tai kahdessa tasossa pihakansiratkaisuna.

Kortteli 28310, Käskynhaltijantie, Kisällintie

Nykyiselle pysäköintitontille 28310/4 sekä puisto- ja katualueelle muodostuu asuintontti 28310/5.

Tontilla (AK) on rakennusala enintään 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Ylin 7. kerros on tarkoitettu asukkaiden yhteistiloiksi ja katopuutarhaksi, koska tontti on pieni. Ylin kerros on toteutettava vajaana (2/3 alemman kerroksen kerrosalasta). Autopaikat ovat rakennuksen alla tai esim. osittain yksikerroksisessa viherkattosessa rakennusosassa, jonka katto voi olla asukkaiden ulko-oleskelutilana.

Korttelit 28134 ja 28140, Käskynhaltijantie ja Norrtäljentie

Puistoalueelle syntyy uusi asuinkerrostalojen kortteli (AK) 28134.

Nykyiselle puistoalueelle ja kirkon tontin 28140/4 osalle on merkitty asuintontit 28140/11 ja 12, pysäköintitontti 28140/10, kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten ja palveluasuntojen tontti 28140/13 sekä Teininrinteen katualue. Kirkon tontista pieni osa on liitetty Teinintien katualueeseen. Yleisten rakennusten tontti 28140/5 muuttuu palvelurakennusten tontiksi 9, jolla ympäristö säilytetään ja asuinrakennusten tontiksi 28140/8.

Tontilla 28134/1 (AK) on viisi- ja kuusikerroksisten asuinkerrostalojen rakennusalat rajaamassa Käskynhaltijantietä ja Teininaukioita. Ajoyhteys tontille on merkitty aukion poikki tontilta 28140/11. Pysäköinti on pysäköintitontilla 28140/10.

Tonteilla 28140/11 ja 12 (AK) on yhteensä kolme asuinkerrostalon rakennusala, päädyt Norrtäljentielle. Rakennukset ovat osittain rinteessä. Tontin 28140/11 pysäköinti on viereisellä pysäköintitontilla 28140/10. Tontin 28140/12 pysäköintipaikat ovat tontilla ja/tai viereisellä pysäköintitontilla 28140/10.

Tontille 28140/10 (LPA) tulee rakentaa enintään kaksitasoinen pysäköintiratkaisu palvelemaan viereisiä asuintontteja. Näkyvien seinien tulee olla viher- tai köynnösseiniä. Tontin ja naapuritontin väliin on merkitty viisimetrinen istutusvyöhyke.

Kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä palveluasumisen tontilla 28140/13 (YKA) on mahdollista rakentaa kirkon ja seurakunnallisten rakennusten lisäksi palveluasumista. Kerrosalaa on yhteensä 3 700 k-m², josta palveluasumista saa olla enintään 60 %. Enimmäiskerrosluku on kaksi. Kellarin tasolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa, jolloin julkisivu voi olla kolmikerroksinen Teinintielle päin. Pysäköinti sijoittuu maan päälle Teinintien varteen.

Palvelurakennusten tontilla 28140/9, jolla ympäristö säilytetään (P/s), suojellun rakennuksen sr-2-merkintä säilyy. Tontin kerrosalasta on mahdollista käyttää puolet asumiseen rakennuksen toisessa kerroksessa. (Tontti on jaettu kaavaprosessin aikana. Tontista 5 on muodostettu tontit 8 ja 9. Osoite Teinintie 8 on muuttunut Teinintie 8a:ksi ja 8b:ksi.)

Tontille 28140/8 (A) saa rakentaa enintään kolmikerroksisen asuinrakennuksen. Ullakon tasolle saa sijoittaa yhteistiloja ja rakennus on verhoiltava tummalla puulla. Sivukäytävän saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Pysäköinti on maan päällä. Tontille on suunnitteilla kaavan tavoitteiden mukainen kolmikerroksinen kerrostalo, jolle on myönnetty poikkeuslupa.

Korttelit 28141 ja 28135, Käskynhaltijantie ja Kivalterintie

Puistoalueelle syntyy uusi asuinkerrostalojen kortteli (AK) 28135.

Korttelissa 28141 nykyiselle puistoalueelle ja osittain asuintontin 28141/1 osille muodostuu uusi asuintontti 28141/2.

Tontilla 28141/2 (AK) Käskynhaltijantien viereen on merkitty kaksi 3–6-kerroksisen rakennuksen rakennusala. Rakennusten välissä on leveä istutusalue. Kolmikerroksinen rakennus on nykyisen tontin 28141/1 viisikerroksisen rakennuksen kohdalla. Tontilla on lisäksi kaksi enintään viisikerroksisen pistetalon rakennusala. Rakennusten ylimmät kerrokset tulee porrastaa puistoon päin. Tontilta 28141/1 on merkitty kulkuyhteys Käskynhaltijantielle. Pysäköinti (vähintään 75 %) on pääosin pihakannen alla.

Tontille 28135/1 (AK) on merkitty yksi enintään viisikerroksisen rakennuksen rakennusala. Tontti on rinteessä ja rakennuksen ylin kerros tulee porrastaa rinteeseen mukaan. Kellarin tasolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tontin liittymiseen puistoon. Pysäköinti on maantasossa ja mahdollisesti autotalleissa.

Kortteli 28142, Käskynhaltijantie, Mestarintie, Kivalterintie

Nykyiselle puistoalueelle ja osittain asuintontin 28142/1 osalle muodostuu uusi asuintontti 28142/5. Nykyisen rakennuksen tontti muuttuu asuintontiksi 28142/3.

Nykyisestä asuintontista 28142/2 on liitetty pieni osa Käskynhaltijantien katualueeseen ja viereisestä puistosta on liitetty osa tonttiin, jolloin muodostuu asuintontti 28142/4.

Tontilla 28142/5 (AK) on kolme L:n muotoista asuinkerrostalon rakennusala. Kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen madaltuen pihalle päin. Pysäköinti on pääosin pihakannen alla (vähintään 75 %).

Tontille 28142/3 (AK) on merkitty rakennusalueen raja nykyiselle rakennukselle. 1. kerrokseen saa rakentaa aiemmasta asemakaavasta poiketen sosiaalipalvelun tilaa liike- ja toimistotilan lisäksi. Tavoitteena on nykyisen liiketilan käyttömahdollisuuksien laajentaminen.

Tontilla 28142/4 (AK) on enintään viisikerroksisen rakennuksen rakennusala nykyiselle nelikerroksiselle kerrostalolle sekä uuden enintään kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakennusala. Kerrosluvun tulee madaltua viiteen olemassa olevan rakennuksen puolella. Kaava mahdollistaa nykyisen rakennuksen korottamisen uuden rakentamisen sijaan. Puistoa on liitetty tonttiin itä- ja länsipuolelta uutta rakennusta ja riittävää ulko-oleskelu- ja leikkialuetta varten. Pysäköinti on maan päällä ja pysäköintitalossa tontilla 28132/2.

Viher- ja virkistysalueet

Lähtökohdat

Viherrakenne ja liittyminen ympäröivään virkistysverkostoon

Kaava-alueen puistot ovat nykyisellään pääosin tiheää kaupunkimetsää, jossa kulkee kevyenliikenteen väyliä ja ulkoiluteitä. Lähiympäristön merkittävimmät puistot ja ulkoilualueet ovat Patolanpuisto, Risupadonpuisto, Oulunkylän urheilupuisto ja Mäkitorpanpuisto, jota ollaan kunnostamassa esteettömäksi leikkipuistoksi.

Alueen virkistysreitistö on paikoin hajanainen. Käskynhaltijantie jakaa alueen kahteen erilliseen reitistökokonaisuuteen, jotka ovat huonosti yhteydessä toisiinsa. Tämä hankaloittaa virkistysalueiden käyttöä ja saavutettavuutta.

Kaavatyötä varten Käskynhaltijantien ympäristöstä on teetetty viitesuunnitelma puistojen, aukiutilojen ja reitistöjen kehittämiseksi.



NYKYISET VIRKISTYSALUEET

	Kaupunkimetsä		Urheilupuisto
	Puustoiset hoidetut puistot		Suunnitellut rakennukset
	Rakennetut puistot		Nykyinen rakennuskanta
	Avokas lintualue		

*Nykyiset virkistysalueet
(Käskynhaltijantie, viitesuunnitelma, MASU Planning Oy 2016)*



OMINAISPIIRTEIDEN VAHVISTAMINEN

- Virkistysmetsä
- Kapeat puoliyksityiset väylät
- Liikuntaan ja aktiviteetit
- Leikki puisto
- Kapeat metsäkäytävät
- Rakennetut puistot
- Suunniteltu asema-aukio

*Visio - puistojen ominaispiirteiden vahvistaminen
(Käskynhaltijantie, viitesuunnitelma, MASU Planning Oy 2016)*



VIRKISTYSREIITIT - NYKYTILANNE

- Tärkeät virkistysreitit
- Muut käytetyt yhteydet
- ⋯ Polut
- Virkistysalueet
- Suunnitellut rakennukset
- Oleva rakennuskanta

*Nykyiset virkistysreitit
(Käskynhaltijantie, viitesuunnitelma, MASU Planning Oy 2016)*



VIRKISTYSKEHÄ

- | | | | |
|--|---|--|--------------------------|
| | Päävirkistysreitti | | Virkistysalueet |
| | Vaihtoehtoinen reitti | | Kaavoitetut rakennukset |
| | Virkistysyhteydet ympäristöön | | Suunnitellut rakennukset |
| | Risteävät oikoyhteydet | | Oleva rakennuskanta |
| | Liittymiskohdat, parannettavat yhteydet | | |
| | Asema-aukiot | | |

*Virkistysreitit - visio
(Käskynhaltijantie, viitesuunnitelma, MASU Planning Oy 2016)*

Kaavaratkaisu

Asemakaava-alueen puistot ja reitistöt on suunniteltu niin, että ne muodostavat osan viitesuunnitelmassa esitettyä kokonaisuutta.

Kisällinpuiston läpi kulkee pohjoiseen jatkuva ulkoilureitti, Kisällinpolku, ja viistoyhteys Kisällintielle. Puisto säilyy luonteeltaan vihreänä metsäisenä käytävänä asuntokortteleiden välissä. Kisällinpuiston muotoutumiseen vaikuttaa mahdollinen maakaasuputken linjaaminen puiston läpi, jolloin johtokäytävän alueella ei voi olla isoja puita.

Teininpuisto jatkaa vihreän metsäkäytävän luonteista viheryhteyttä Käskynhaltijantien eteläpuolella. Puiston läpi on johdettu ulkoilu- ja pyöräreitti, Kisällinpolku. Puistoon on esitetty mahdollisuus hulevesien käsittelylle, veden näkyvälle kuljettamiselle puromaisessa ympäristössä ja viivyttämiseksi hulevesipainanteissa. Teininpuiston itäosaan jää kallioalue, jonka sivuitse johdetaan polkuyhteys Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien risteykseen ja urheilupuiston suuntaan.

Yrjö Rantalan puisto ja Teininpuiston eteläosa säilyvät nykyisen kaltaisena metsikkönä, jossa on pienimuotoinen levähdyspaikka.

Tanhumäen kallioinen rinne- ja lakialue muodostaa metsäisen jatkeen ja yhteyden pohjoisempana sijaitsevalle toiminnallisemmalle Risupadonpuistolle. Puiston läpi on merkitty ulkoilutieyhteys, joka johtaa kortteleiden väliin jätetyn viherkäytävän ja katuaukion kautta Käskynhaltijantielle. Kallion korkeimmalla kohdalla on ollut tanssilava, jonka mukaan puisto on nimetty. Ensimmäisen maailmansodan aikaiseen Helsingin maalinnoitukseen kuulunut tykkitie kulki Tanhumäen kupeesta koilliseen ja etelään. Tykkitiestä on jäljellä vielä pieni pätkä, joka on merkitty kaavakarttaan sm-1 merkinnällä.

Kaava-alueen viheryhteydet liittyvät Käskynhaltijantien ylityskohtiin kaavaan merkittyjen katuaukioiden (Kisällinkuja ja Kivalterinkuja) ja Maapadontien päätteenä olevan aukion välityksellä. Aukiot ovat rakennettuja ja kivettyjä ja niihin tulee lisäksi istutuksia ja puita niin, että ne muodostavat toiminnallisen ja yleisilmeeltään vihreän siirtymävyöhykkeen puistojen ja kadun välillä.

Puistot ja lähivirkistysalueet

Puistot (VP) ovat toimintoja ja puistomaisiksi rakennettuja osia sisältäviä lähipuistoja. Kaava-alueella on kolme puistoa, Kisällinpuisto, Teininpuisto ja Yrjö Rantalan puisto, josta osa muuttuu Teininpuistoksi.

Lähivirkistysalueet (VL) ovat virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettuja, rakenteen sisäisiä tai siihen välittömästi liittyviä luontoalueita, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Kaava-alueella on yksi lähivirkistysalue, Tanhumäki.

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. Teininpuistoa ja Yrjö Rantalan puistoa kehitetään myös toiminnalliseksi osaksi tiivistyvää kaupunkirakennetta.

Liikenne

Lähtökohdat

Käskynhaltijantien ympäristön suunnittelu liittyy Raide-Jokerin pikaraitiotien hankesuunnitteluun. Hankesuunnitelma on valmistunut vuonna 2016 lopulla. Runkolinja 550:n siirtäminen raiteille on yksi pääkaupunkiseudun seudun merkittävimmistä joukkoliikennehankkeista. Raide-Jokeri kulkee Itäkeskuksesta Keilaniemeen pääosin runkobussilinjan 550 reittiä.

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

Arkivuorokauden keskimääräiset liikennemäärät:

Käskynhaltijantie noin 11 000 ajon./vrk, Norrtäljentie noin 2 600 ajon./vrk, Mestarintie noin 3 200 ajon./vrk, Hirsipadontie noin 1 300 ajon./vrk, Kivipadontie noin 1 300 ajon./vrk. Kivalterintien pohjoisosan liikennemäärä on noin 1 300 ajon./vrk, muiden alueella olevien tonttikatujen liikennemäärät ovat pieniä ja vaihtelevat 100–400 ajon./vrk.

Käskynhaltijantietä pitkin kulkee useita Helsingin sisäisiä bussilinjoja sekä seudullisia poikkittaisia linjoja.

Kaavaratkaisu

Käskynhaltijantiellä raitiotie sijoitetaan kadun keskelle omalle ajouralleen, moottoriajoneuvoliikenteelle varataan yksi kaista molemiin suuntiin ja pyöräliikenteelle toteutetaan yksisuuntaiset kolmitasoiset pyörätiejärjestelyt. Mestarintien risteys muutetaan suuntaisliittymäksi, jossa vasemmalle kääntyminen ei ole mahdollista. Raitiotien pysäkit sijoittuvat Käskynhaltijantien ja Tuusulan-

väylän itäisen ramppiliittymän itäpuolelle ja Norrtäljentien kiertoliittymän länsipuolelle. Linja-autopysäkit säilyvät suunnilleen nykyisillä paikoillaan. Käskynhaltijantien eteläreunalta varataan pysäköintipaikkoja liiketilojen lyhytaikaista asiointipysäköintiä varten. Näin ollen voidaan tonteille edellyttää rakennettavaksi tavallista vähemmän autopaikkoja liike- ja toimistotiloja varten. Lisäksi liiketilojen jakeliikenteelle järjestetään purku- ja lastauspaikka Käskynhaltijantien molemmille suunnille.

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 mm. koulun ja kirkon tapahtumia palvelemaan. Kaikki Norrtäljentien varren pysäköintipaikat muutetaan lyhytaikaisiksi vieraspysäköintipaikoiksi, mikä vähentää kirkon tontin pysäköintitarvetta.

Käskynhaltijantien varrelle suunniteltujen uusien tonttien liikenne kulkee sivukatujen kautta. Teinintie 10 tontin länsireunalle osoitetaan uusi tonttikatu, Teininrinne, jonka kautta Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien kulmaan sijoittuvan korttelialueen liikenne kulkee. Teinintie 8 edustan pieni puistikko muutetaan katuaukioksi, jonka kautta on ajoyhteys Kivalterinpolku 3:n tonteille. Aukiolle varataan pysäköintipaikkoja lyhytaikaista vieraspysäköintiä ja viereisten päiväkotien saattoliikennettä varten. Ala-asteen koulun edustalle Teinintielle osoitetaan koululaisten saattoliikenteen kääntöpaikka.

Maapadontietä jatketaan noin 50 metriä länteen päin ja kadun länsiosa muutetaan pihakaduksi pysäköintilaitoksen sisäänajokohdasta eteenpäin. Pihakadulle sijoitettavia vieraspysäköintipaikkoja voidaan hyödyntää myös pihakadun varrelle sijoittuvien kahden pienen liiketilan asiointipysäköintipaikkoina, koska vierailu- ja asiointiliikenteen suurin pysäköintitarve esiintyy eri aikoina.

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. Kaava-alueen lähiympäristössä on Oulunkylän liikuntapuisto, neljä päiväkotia ja Oulunkylän ala-asteen koulu.

Kaavaratkaisu

Käskynhaltijantien varren rakennusten 1. kerrokseen on merkittävää liikke- ja toimistotilaa. Painopiste on pysäkkien läheisyydessä. Käskynhaltijantien ja Kivipadontien risteyskseen on suunnitteilla päivittäistavarakauppa. Asuinrakennusten 1. kerroksessa saa olla myös palvelutiloja. Teinintie 8a:n tontin kerrosalasta vähintään puolet on oltava palvelutiloina. Kirkkorakennus säilyy pääosin kirkon ja seurakunnallisten rakennusten käytössä Samalle tontille saa rakentaa palveluasuntoja enintään 60 % kerrosalasta.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita (Helsingin kaupunki, luontotietojärjestelmä, virkaversio 24.1.2017)



Karttaote: Helsingin karttapalvelu, korkeusvyöhykkeet

Korkeussuhteiltaan kaava-alue on suhteellisen tasaista selännealuetta lukuun ottamatta painanteessa olevaa metsikköä Käskynhaltijantien eteläpuolella. Ympäristöstään korkeampina kohtina nousevat Tanhumäen ja Teininpuiston kallioalueet.

Viheralueet ovat pääosin luonnonmukaisena hoidettua puistometsää. Väljät tontit ovat yleisilmeeltään vehreitä ja puistomaisia.

Kaavaratkaisu

Lähipuistojen (Kisällinpuisto, Teininpuisto, Yrjö Rantalan puisto) kehittämisen lähtökohdaksi on olevan luonnonkasvillisuuden ja puuston säilyttäminen ja uudistaminen. Teininpuistossa lähellä

Käskynhaltijantietä olemassa olevan puuston säilyttäminen laajassa mitassa ei ole mahdollista, koska maastoa joudutaan täyttämään uuden reitin mahdollistamiseksi. Lähivirkistysalueita (Tanhumäki) hoidetaan luonnonmukaisena metsänä.

Uudet korttelialueet ovat tiiviitä ja useilla tonteilla on lisäksi pihakansia. Nille ei sen vuoksi ole annettu erityisiä luonnonympäristöön sopeuttavia määräyksiä, lukuun ottamatta korttelissa 28305, jolla kallio tulee säilyttää.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Rakennukset on sijoitettu siten, että asuntoja on mahdollista avata edulliseen ilmansuuntaan.

Kaavaratkaisu edellyttää hulevesien imeyttämistä tai pidättämistä tonteilla, viherkattoja talousrakennuksissa, katoksissa ja kate-
tuissa ajorampeissa. Tontinluovutusehdoissa edistetään viiden puukerrostalon rakentamista.

Kaava mahdollistaa pikaraitiotien rakentamisen sekä kävely- ja pyöräilyverkoston parantamisen.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla 28140/9 on nykyisessä asemakaavassa sr-2-merkinnällä suojeltu kaksikerroksinen puurakennus ja palaneen sr-2-merkinnällä suojellun rakennuksen kivijalka.

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

Teinintiellä ja osittain tontilla 28140/9 on mahdollisesti 1600-luvun kylänpaikka.

Kaavaratkaisu

Tontin 28140/9 rakennuksen suojelumerkintä sr-2 säilyy. Määräyksen mukaan rakennus on kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas.

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 kiin- teän sisutuksen säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uu- simaan, se tulee tehdä alkuperäisiä ominaispiirteitä ja materiaa- leja kunnioittaen.

Tykkitie on merkitty kaavaan sm-1-merkinnällä, jonka mukaan alu- eella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu ensimmäisen maail- mansodan aikainen tykkitie. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on mui- naimuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liitty- vistä suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.

1600-luvun kylänpaikka on merkitty kaavaan sm-2-merkinnällä, jonka mukaan alueella sijaitsee historiallinen kylänpaikka. Alu- eella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poista- minen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.

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 kuivatettu hulevesiviemärein. Jätevesiviemärit ja vesijohdot si- jaitsevat enimmäkseen Käskynhaltijantietä ympäröivässä katuver- kossa. Käskynhaltijantien ajoradan pohjoispuolella sijaitsee kor- keapaineinen maakaasun siirtoputki ja kaava-alueen länsiosassa toisella puolella katua kaukolämpöjohto. Alueella sijaitsee myös sähkö- ja tietoliikennekaapeleita. Käskynhaltijantien ja Mestarin- tien liittymässä on sähkönjakelumuuntamo.

Kaavaratkaisu

Hulevesi

Koska Käskynhaltijantie muuttuu poikkileikkaukseltaan rakennus- ten rajaamaksi kaduksi, kadulle rakennetaan hulevesiviemäröinti. Hulevedet johdetaan Kivipadontien liittymästä länteen päin Tuu- sulanväylän suuntaan, Mestarin tien liittymän alueelta Mestarin tien nykyisen hulevesiviemäriin ja Norrtäljentien liittymän länsipuolelta

VP-alueelle Teinintien suuntaan. Katualueella muodostuvia hulevesiä on mahdollista ohjata Käskynhaltijantien eteläpuoliselle Teinipuiston puistoalueelle viivytyspainanteisiin. Käskynhaltijantien leveä poikkileikkaus (mm. raidealueen ja puurivin muodostama n. 10 m leveä nurmipintainen vyöhyke) mahdollistaa myös hulevesien viivyttämisen katualueella.

Jätevesi ja vesijohdot

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

Kaukolämpö

Nykyiselle kaukolämpöjohdolle on merkitty johtokuja Käskynhaltijantien eteläpuolella, korttelin 28142 länsipuolella. Käskynhaltijantien kaava-alueen länsiosassa sijaitseva kaukolämpöjohto siirretään raitiotien rakentamisen vuoksi. Lisäksi kadulle rakennetaan uusi kaukolämpöjohto maankäytön tiivistymisen vuoksi. Kaava-alueella tehdään myös pieniä täydennyksiä nykyiseen verkkoon uusien tonttien tarpeisiin.

Maakaasu

Maakaasun siirtoputki siirretään kaava-alueella pois Käskynhaltijantien varresta. Putkea esitetään siirrettäväksi uudelle reitille Patolan kerrostaloalueen ja Itä-Pakilan välisille puistoalueille. Liitokset nykyiseen johtoon sijaitsisivat Maunulassa Suopellonkaarella ja Oulunkylässä Lämpökujan paikkeilla. Uusi putkilinjaus mahdollistaisi myös virkistysreitiverkon täydentämisen linjauksen yhteyteen. Putkisiirrosta on tehty vuonna 2016 perussuunnittelu Helsingin kaupungin ja Gasum Oy:n yhteistyönä.

Sähkö ja tietoliikenne

Ehdotuksen mukaisen täydennysrakentamisen sähköjakelu vaatii muutosalueelle kaksi uutta jakelumuuntamoaa. Kaavassa on niitä koskeva määräys "Tonteilla 28143/1 ja 28132/2 tulee varata tila sähkömuuntamolle. Tila on integroitava rakennukseen". Mes-tarintien muuntamon korvaavalle muuntamolle on osoitettu rakennusala tontilla 28141/2.

Muutosalueella on noin kilometrin matkalla jäämässä keskijännitekaapelia tontille tai suunnitellun pikaraitiotien kiskotuksen alle. Tonteille tai radan alle jääville kaapeleille tehdään korvaava kaapelointi katualueelle jalkakäytävään tai kevyenliikenteen väylään kadun rakentamisen yhteydessä.

Tietoliikennekaapeleille tehdään katujen ja tonttien rakentamisen edellyttämiä johtosiirtoja ja verkon täydennyksiä, suunnitelmat tarkentuvat rakennussuunnitteluvaiheessa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu enimmäkseen kallio- ja kitkamaa-alueelle, jossa maakerroksen paksuus on arviolta 1,5–3 metriä. Kitkamaa-alueita halkoo Käskynhaltijantien molemmiin puoliin sijaitsevalla VP-alueella oleva kapea savialue ja sen lievealueet. Savikerros on paksuimmillaan noin neljä metriä. Savi on paikoin hiekka- tai silttikerroksen peittämä.

Kaavaratkaisu

Rakennukset voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Korttelin 28300 itäisin osa sijoittuu osin ja kortteli 28310 kokonaan savialueelle, jossa saven paksuus on arviolta 1–3 metriä. Savialue ja sen lievealueet ovat maaperältään rakennettavuudeltaan normaaleja. Rakennukset tulee savialueella perustaa tukipaaluilla. Kellarilliset rakennukset voidaan harkinnan mukaan perustaa myös massanvaihdon välityksellä kantavan pohjamaan varaan.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Tuusulanväylän ja Käskynhaltijantien sekä Norrtäljentien liikenne aiheuttaa alueella melua ja ilmanlaatuongelmia.

Kaavaratkaisu

Suunnittelualueelle on laadittu liikennemeluserveys. Melu ja Ilmanlaatuolosuhteet on otettu huomioon kaavaratkaisussa mm. rakennusalojen sijoittelussa. Uudet rakennukset on sijoitettu Käskynhaltijantie varteen kadun suuntaisesti, jolloin ne antavat melusuojaa myös nykyisille rakennuksille ja piha-alueille.

Kaavassa on määrätty enimmäisäänitasot rakennusten julkisivuille. Käskynhaltijantien varrella 1. kerrosten asunnot eivät saa avautua pelkästään Käskynhaltijantien suuntaan.

Tontin 28133/1 rakennuksen etäisyys Tuusulanväylästä on n. 120–180 m. Asunnot eivät saa avautua pelkästään Tuusulanväylän suuntaan, eikä väylän puolelle saa sijoittaa parvekkeita.

Suomessa ei toistaiseksi ole virallisia ohje- tai raja-arvoja runkomelulle ja liikennetärinälle, mutta suunnittelun tavoitearvoina voidaan käyttää VTT:n esittämiä suosituksia.

Kaavassa on annettu raitiotien suunnittelua koskeva määräys, jolla pyritään varmistamaan, ettei raitiotieliikenteestä tulevaisuudessa aiheudu sen lähiympäristön rakennuksiin merkittävää runkomelu- tai tärinähaittaa.

Kaavaratkaisu täyttää Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) ilmanlaadulle määrittelemät minimietäisyysvaatimukset enusteliikennemäärillä laskettuna.

Pelastusturvallisuus

Kaavaratkaisu

Korttelialueiden pelastusreitti- ja nostopaikkasuunnitelma on esitetty selostuksen liitteessä.

Raitiotien pelastusturvallisuus on huomioitu suunnittelussa. Liikennöinti perustuu kaksisuuntaisiin vaunuihin, joissa on ovet kummallakin puolella, ja ajoon näköhavainnolla. Vaunujen evakuointi voidaan siten pääsääntöisesti järjestää viereiselle raiteelle.

Raitiotien päällysrakenne voidaan toteuttaa pelastusajoneuvojen ajoon soveltuvana niiltä osin kuin se on perusteltua pelastusturvallisuuden järjestämiseksi.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 14.12.2016 esittää seuraavia nimiä:

Kisällinpolku–Gesällstigen (jalankulku- ja pyöräily-yhteys), nykyisen Kisällinpolun mukaan.

Kisällinpuisto–Gesällparken (puisto), nykyisen Kisällinpuiston mukaan.

Kivalterinkuja–Gevaldigergränden, Kivalterintien mukaan.

Tanhumäki (puisto), vuosina 1946–1963 paikalla sijainneen Tanhumäki-nimisen suositun tanssipaikan mukaan.

Teininpuisto–Djäkneparken (puisto), nykyisen Teinintien mukaan.

Teininrinne–Djäknebrinken (uusi katu), nykyisen Teinintien mukaan.

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 3.5.2017 esittää alueella sijaitsevalle aukiolle nimeä Teininaukio–Djäkneplatsen (aukio), nykyisen Teinintien mukaan.

Lisäksi nimistötoimikunta päätti esittää, että Käskynhaltijantien eteläpuolella jatketaan nimeä Kivalterinkuja–Gevaldigergränden aukion nimenä ja Käskynhaltijantien pohjoispuolella jatketaan nimeä Kisällinkuja–Gesällgränden aukion nimenä.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

Katu-alueet ja aukiot	7 milj. euroa
Puisto- ja virkistysalueet	1 milj. euroa
Kunnallistekniikka	2,9 milj. euroa
Yhteensä	10,9 milj. euroa

Kaava-alueen katu-alueiden sekä aukoiden töistä on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 7 miljoonaa euroa. Kustannusarvio sisältää katu-alueiden sekä aukoiden esirakentamis- ja pohjarakennuskustannukset. Kustannukseen eivät sisälly väliaikaisten liikennejärjestelyjen aiheuttamat kustannukset.

Puisto- ja virkistysalueiden toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 1 miljoonaa euroa.

Kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheuttamat kunnallistekniikan kustannukset jakautuvat seuraavasti: Vesihuolto 1,8 miljoonaa euroa, kaukolämmön johtosiirrot 0,8 miljoonaa euroa sekä sähköverkon johtosiirrot ja Mestarintien uusi muuntamo 0,3 miljoonaa euroa.

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 150 €/k-m².

Edellä mainittujen kustannuksien 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 n. 5–7 miljoonaa euroa eivät sisälly tämän kaava-alueen kustannusarvioon, koska putkisiirtoa on suunniteltu tätä laajemman alueen maankäytön kehittämismahdollisuudet huomioiden.

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille on arvioitu ker-
tyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraami-
sesta noin 40–45 miljoonaa euroa. Tulot täsmentyvät tonttien luo-
vutuksen sekä vuokrausneuvottelujen yhteydessä.

Tonttitalous

Alueen maaperä mahdollistaa merkittävän määrän rakennuksista
sekä pysäköintiratkaisuista perustettavaksi maanvaraisesti. Kort-
telin 28300 itäisimmän osan sekä korttelin 28310 asuinkerrostalot
tulee perustaa tukipaaluin. Kokonaisuudessaan alueen perusta-
mismahdollisuudet edistävät kohtuuhintaisen asuntotuotannon
edellytyksiä.

Pysäköinti järjestetään tonteilla monipuolisesti: rakenteellisesti pi-
hakannen alla, maantasossa, autotallein, pysäköintitaloin ja kaksi-
tasoisin pysäköintiratkaisuin. Pysäköinti on taloudellisesti tarkoi-
tuksenmukainen.

Asemakaava luo edellytykset toteuttaa AM-ohjelman mukaista
asuntotuotantoa, mahdollistaa monipuolisen asuntotuotannon
sekä edistää kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä.
Kaava on taloudellisesti kaupungille edullinen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta selvästi ympär-
öivää rakennetta tehokkaammaksi. Alue on eri aikakausina ja eri
kaupunkisuunnittelun tavoitteiden mukaan rakentunutta. Parhaim-
millaan uusi rakentaminen liittyy tähän jatkumoon, jossa kaupunki
muuttuu ja kehittyy.



Käskynhaltijantien metsiköiden reunustama maisemakuva muuttuu rakennetuiksi eri liikkumismuotoja tasapuolisesti palvelevaksi kaduksi, jota viherreittien liittymäkohdat ja uudet palvelut elävöittävät. Uudet katupuurivit, nurmipintainen raidealue ja rakennusten väleihin edellytettävät istutukset jäsentävät katutilaa ja tuovat vehreyttä katualueelle.

Raideliikenne tukee yhdyskuntarakenteen vahvistumista poikittaisten ja säteittäisten liikenneyhteyksien solmukohdissa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Täydennysrakentaminen vähentää puistoaluetta ja biomassaa. Kortteleiden piha-alueille istutetaan puita ja puutarhakasvillisuutta. Osalla pihoista on pysäköinnin kansirakennetta, joka asettaa rajoituksia runsaan vehreyden toteuttamiselle tonteilla. Viheralueita hoidetaan ja kehitetään edelleen luonnonmukaisina lähimetsinä ja istutettuina puistoina.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava mahdollistaa pikaraitiotie Raide-Jokerin rakentamisen Käskynhaltijantielle ja Norrtäljentielle. Pikaraitiotie parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa, sillä sen kapasiteetti on suurempi kuin linja-autoliikenteellä on mahdollista saavuttaa ja lisäksi liikennevaloetuuksilla saavutetaan tasaisemmat vuorovälit kuin muun liikenteen seassa kulkevilla linja-autoilla. Toisaalta liikennevalot aiheuttavat muun liikenteen jonoutumista, mikä pidentää jonkin verran erityisesti autoliikenteen matka-aikoja liikenteen aamu- ja iltahuipputunteina.

Uudisrakentaminen synnyttää lisää liikennettä alueen katuverkkoon. Lisäksi Mestarintien ja Käskynhaltijantien risteyksen muuttaminen suuntaisliittymäksi siirtää liikennettä uusille reiteille Käskynhaltijantielle sekä Mäkitorpantien kautta Norrtäljentielle ja Siltavoudintielle. Linja-autoliikenteen määrä pienenee Norrtäljentiellä ja Käskynhaltijantiellä Norrtäljentien kiertoliittymän länsipuolella, kun pikaraitiotie korvaa runkolinjan 550. Raitiotielinjan kaikkia vaikutuksia bussilinjastoon ei ole tiedossa, mutta ainakin runkolinja 550:n 314 vuoroa arkisin, 188 vuoroa lauantaisin ja 186 vuoroa sunnuntaisin poistuvat.

Uudisrakentamisen kerrosalojen ja alueen liikennevirtojen analysoinnin perusteella Käskynhaltijantien autoliikenteen arvioidaan lisääntyvän kaiken kaikkiaan noin 1 300 ajoneuvolla vuorokaudessa. Norrtäljentien liikennemäärän arvioidaan lisääntyvän Teintien risteyksestä pohjoisen suuntaan noin 400 ajon./vrk ja Teintien risteyksestä etelän suuntaan noin 300 ajon./vrk.

Mestarintien vuorokausiliikennemäärä kadun pohjoisosalla pienee noin 1 000 ja eteläosalla noin 300 ajoneuvolla. Kivalterintiellä Mestarintieltä lännen suuntaan liikennemäärä pienenee noin 500 ajon./vrk, mutta Mestarintien itäpuolella liikennemäärä kasvaa noin 350 ajon./vrk. Teinintien liikennemäärä kasvaa Teininrinteen länsipuolella noin 150 ja itäpuolella noin 400 ajon./vrk. Mestarintieltä siirtyä liikennettä Mäkitorpantien itäosalle arviolta noin 1 000 ajon./vrk. Tästä määrästä arvioidaan 700 ajoneuvon suuntautuvan Siltavoudintielle ja 300 Norrtäljentielle.

Maapadontien liikennemäärän arvioidaan kasvavan noin 900 ajon./vrk. Sen lisäksi Kivipadontien liikennemäärä Maapadontien risteyksen pohjoispuolella kasvaa noin 200 ajon./vrk jakautuen Kivipadontieltä Oppipojantielle, Oppipojankujalle, Oppipojanpolulle ja Kisällintielle. Vilkasliikenteisimpinä aikoina Kivipadontien liikenne jonoutuu ajoittain Maapadontien risteyksen kohdalla. Kisälinkujan liikenne lisääntyy noin 60 ajon./vrk.

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.

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

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Pikaraitiotie laadukkaana ja kapasiteetiltaan suurena joukkoliikennevälineenä edistää ilmastonmuutoksen hillitsemistä vähentämällä autorippuvuutta.

Raide-Jokerin arvioidaan vähentävän hiilidioksidipäästöjä vuoden 2025 ennustetilanteessa vuositasolla noin 900 tonnia, vuonna 2040 noin 1 200 ja vuonna 2050 noin 1 500 tonnia. Arviot perustuvat hankearvioinnissa tehtyihin liikennemallinnuksiin ja VTT:n LIPASTO-laskentajärjestelmän tietoihin tieliikenteen päästöyhdistä.

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

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen

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

Muut merkittävät vaikutukset

Raide-Jokerin rakentaminen aiheuttaa tilapäisiä häiriöitä ajoneuvo- ja joukkoliikenteeseen. Erityisesti joukkoliikenteelle aiheuttavien rakentamisen aikaisten häiriöiden rajoittamiseen tulee kiinnittää huomiota hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

TOTEUTUS

Asemakaavan toteutus liittyy Raide-Jokerin rakentamiseen, jonka arvioidaan alkavan vuonna 2019. Lisäksi toteuttamiseen vaikuttaa kaasuputken siirron aikataulu.

Kaavan saatua lainvoiman uusista tonteista voivat rakentua ennen kaasuputken siirtoa tontit 28140/8, 10, 12 ja 13. Tontti 28140/11 vaatii neuvottelua Gasum Oy:n kanssa kaasuputken etäisyyden (alle 100 m) takia. Alustavien arvioiden mukaan muut tontit voivat rakentua, kun kaasuputki on siirretty ja tarkat katukorot ovat selvillä tai katu rakennettu.

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Alue kuuluu Helsingin kaupunginkanslian Raide-Jokerin varren toteuttamisprojektiin.

Korttelikortti

Alueelle on laadittu korttelikortti, johon on kirjattu kaavan kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia tavoitteita. Kortti on kaavaselostuksen liitteenä.

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.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdissa "Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttamisen vaikutukset" ja "Ympäristöhäiriöt".

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu pikaraitiotien sijoittamista alueelle sekä asuntorakentamista. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa "Liikenne" ja "Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet".

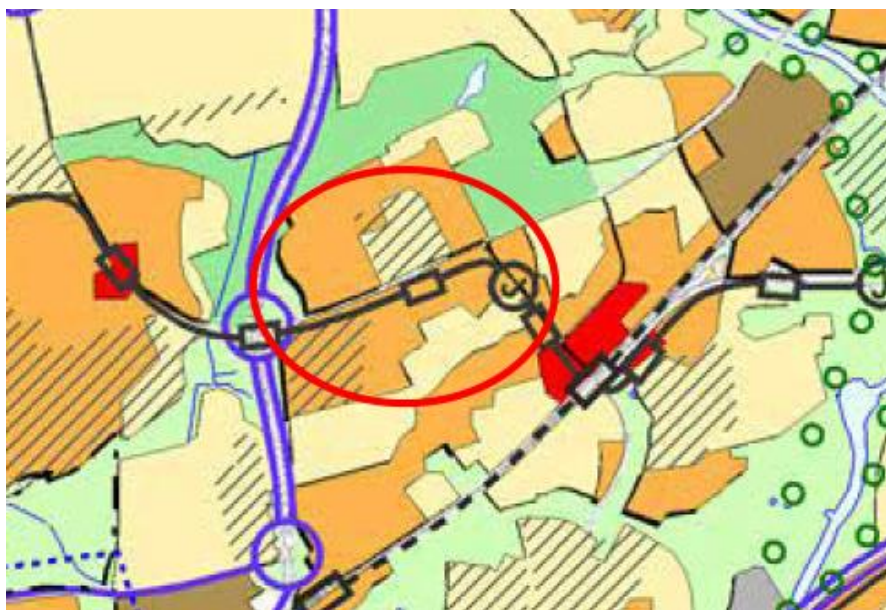
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

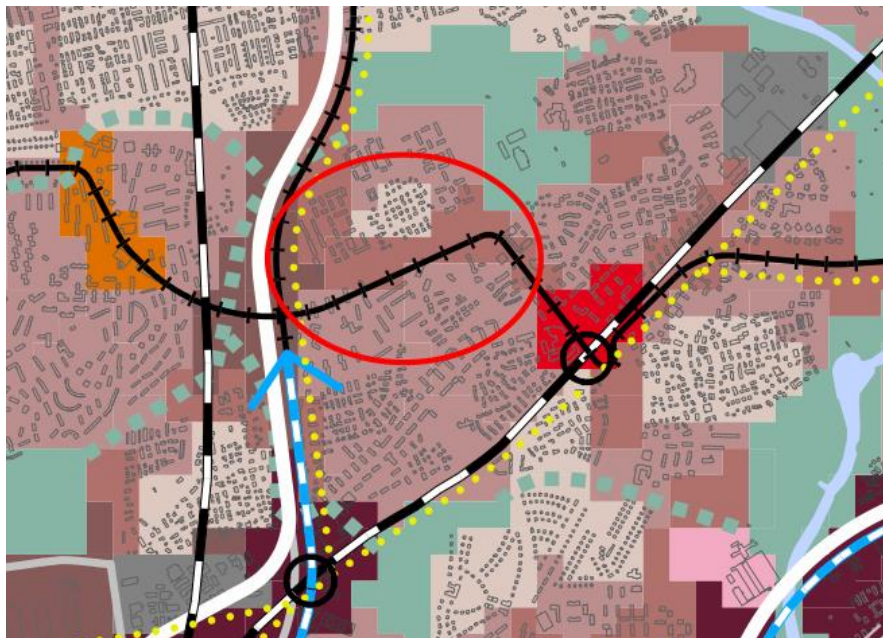
Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta ja sen läpi on merkitty pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenneyhteys.

Yleiskaava



Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta lukuun ottamatta Käskenhaltijantien pohjoispuolella

olevaa pientalovaltaista vyöhykettä, joka on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien kohdalle on merkitty joukkoliikenteen kehämäinen runkolinja asemineen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuinalue A2, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Pieneltä osin suunnittelualue on asuinalue A1, jolla korttelitehokkuus on yli 1,8 ja A3, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien kohdalle on merkitty joukkoliikenteen nopea runkoyhteys. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta, jolla kalliopinta on syvyydellä 0–20 m. Alueella sijaitsee noin koillinen-lounassuuntainen Vuosaaren ja Pasilan välinen yhteiskäyttötunneli. Tunneli sijaitsee kaava-alueella pääosin Käskynhaltijantien eteläpuolella. Lisäksi maanalaisessa yleiskaavassa on varaus yhteiskäyttötunnelille, joka yhdistäisi Vuosaari-Pasila -yhteiskäyttötunnelin ja Vanhankaupungin vedenpuhdistuslaitoksen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella ovat voimassa asemakaavat nro:

3133 vahvistunut 5.10.1953

3881 vahvistunut 15.10.1955

3989 vahvistunut 10.4.1956
 6408 vahvistunut 12.8.1970
 8368 hyväksytytty 26.3.1981
 9144 hyväksytytty 20.11.1986
 9262 hyväksytytty 15.6.1987
 11690 hyväksytytty 13.2.2008
 11804 hyväksytytty 13.5.2009
 12045 hyväksytytty 15.2.2012

Asemakaavoissa tontit ovat asuinrakennusten, yleisten rakennusten, kirkkojen tai muiden seurakunnallisten rakennusten ja pysäköinnin tontteja. Lisäksi asemakaavoissa on puisto- ja katualueita, urheilu- ja liikuntapalvelujen aluetta sekä Tuusulanväylän liikennealuetta. Käskynhaltijantien länsipää ja Tuusulanväylän viereinen viheralue ovat asemakaavoittamattomia.

Asemakaavoissa kerrosala on ilmoitettu tonttitehokkuutena, lukuuna tai se on laskettavissa rakennusalojen ja -korkeuksien perusteella. Tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 0,5$ – $e = 0,8$. Enimmäiskerrosaluku on kolme tai neljä kerrosta tai rakennusten enimmäiskorkeus on enintään 14 m.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ja valtion ylläpitämiin kiinteistörekistereihin.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Oulunkylän liikenneturvallisuusselvitys (Ksv, 2012)
 - Oulunkylän renessanssi, lähtötiedot ja kehittämistavoitteet (Ksv, 2011)
 - Oulunkylän ja Koskelan viheraluesuunnitelma 2003–2012 (Hkr, 2003)
 - Ensimmäisen maailmasodan aikainen maalinnoitus Helsingissä (Hkr, 1996)
 - Liikennemeluserveys, Destia 2016
 - Raide-Jokerin laajennettu hankearviointi, maaliskuu 2016
 - Raide-Jokerin hankearviointi, helmikuu 2016
 - Raide-Jokerin hankesuunnitelma 2015, tammikuu 2016
 - Raide-Jokerin hankesuunnitteluvaiheen matkustajamääräennusteet, helmikuu 2015
 - Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi, marraskuu 2015
 - Raideleveys selvitys, 2014
 - Selvitys Raide-Jokerin linjausvaihtoehdoista Espoossa, 2014
-

- Raide-Jokeri, Hankearviointi, 2011
- Oulunkylän renessanssi, lähtötiedot ja kehittämistavoitteet, 2011
- Raide-Jokerin kehityskäytävä - maankäytön kehittämisperiaatteet, 2011
- Raide-Jokeripysäkkien saavutettavuuden parantamisedellytykset, 2011
- Alustava yleissuunnitelma, 2009
- Pikaraitiotien työraportti ja luonnospiirustukset, 1992
- Matkustajamääräennusteet, 1992
- Tekninen selvitys pikaraitiotien toteuttamismahdollisuuksista, 1990.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 7.6.2016

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen lukuun ottamatta Teinintie 8a:n ja 8b:n tontteja 28140/9 ja 8.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille 2015 kaupungin aloitteesta ja tontin 28140/8 osalta tontin omistajan hakemuksesta. (Tontti on jaettu kaavaprosessin aikana. Tontista 5 on muodostettu tontit 8 ja 9.)

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Liikennevirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Gasum Oy
-

- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan 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.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui mm. Raide-Jokerin melu-, värinä- ja runkoäänihaittoihin, Tuusulanväylän läheisyydestä johtuvaan melu- ja ilmanlaatuhaittoihin, rakennusten energiatehokkuuteen ja hulevesien käsittelyyn ja viherkertoimen käyttöön. Luontoon liittyvien vaikutusten osalta todettiin, ettei alueella ole varsinaisia arvokkaaksi luokiteltuja luontokohteita, mutta alueella on laajoja puistomaisia viheralueita, joilla on merkittävä vaikutus alueen viihtyvyyteen.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui mm. Tuusulanväylän reuna-alueisiin (kaava-alueen ulkopuolella), luontoarvoihin, pika-raitiotien vaatimiin erityisvaatimuksiin ja kustannuksiin.

HKL:n kannanotto kohdistui mm. pikaraitiotien vaatimiin katujärjestelyihin ja melu- ja värinähaittoihin.

HSY:n kannanotto kohdistui mm. nykyiseen ja rakennettavaan vesihuoltoon.

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui mm. Kustaankartanon ja Teinintie 8a:n rakennukseen.

Opetusviraston kannanotto kohdistui alueen riittämättömiin koulutiloihin.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen kannanotossa toivottiin korttelitaloa päiväkotij- ja koulutiloja varten.

HSL:n kannanotto kohdistui mm. bussipysäkkien sijoitteluun.

Tukes toteaa, ettei alueella ole sellaista toimintaa, joka onnettomuustilanteessa aiheuttaisi vaaraa asukkaille.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. siten, että kaavaratkaisun rakennukset on sijoitettu siten, että on mahdollista hyödyntää esim. aurinkoenergiaa. Viheralueet on suunniteltu muodostamaan ympäröivään viherverkostoon liittyviä yhtenäisiä puistoalueita. Linja-autopysäkkien mitoituksessa on huomioitu alueen tiheä bussiliikenne. Kaavaratkaisusta on teetetty meluselvitys, jonka pohjalta kaavakarttaan on mm. merkitty rakennuksiin kohdistuvan liikennemelun enimmäismäärä. Korttelin 28133 pohjoisreunaa on muutettu niin, että tykkitie jää tontin ulkopuolelle puistoalueelle.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipidekirjeitä saapui 11 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat mm. rakentamisen määrään, viheralueisiin, erityisesti Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien kulmauksen puistoon, liiketiloihin ja liikenteeseen. Raide-Jokeriin suhtauduttiin pääosin myönteisesti. Mielipiteissä toivottiin nykyisen rakenteen kaltaista välttää rakentamista, mutta myös selvästi nykyistä tehok-

kaampaa tiivistä kaupunkirakennetta. Pysäköintipaikkoja ehdotettiin rakennettavaksi vähemmän, jotta rakentamisen määrää voitaisiin lisätä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä mm. siten, että alueen jalankulku- ja pyörätieyhteyksiin on kiinnitetty erityistä huomiota ja yhteydet paranevat huomattavasti. Käskynhaltijantien varren ja olemassa olevien pientalotonttien väliin sijoittuvien uusien asuinrakennuksien kerrosluku on muuta kaava-alueen rakentamista matalampi.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Täydennetyin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja luonnoksen nähtävilläolo

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

Täydennetty OAS ja 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. Lisäksi varmistelijat olivat tavattavissa Oulunkylän kirjastossa 15.3.2016.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusviraston kannanotto kohdistui katupuiden ja materiaalien kaavamerkintöihin, katupuiden tilavarauksiin sekä pelastusreitteihin. Jatkosuunnittelun osalta nostettiin esille hulevesien käsittelyn mahdollisuudet puistoissa ja ekologisten yhteyksien ylläpitäminen ja kehittäminen.

Gasum Oy toteaa kannanotossaan mm., että asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaasuputken siirtoa.

Sosiaali- ja terveysviraston kannanotto kohdistui Kustaankartanon alueeseen sekä reittien ja pysäkkien esteettömyyteen.

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui liikennemeluun ja hiukaspäästöihin sekä hulevesien imeyttämiseen.

Kiinteistövirasto ehdottaa kannanotossaan mm. Käskynhaltijantien pohjoispuoleisen alueen tehostamista.

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui mm. Teinintie 8a:n suojelumerkinnän sisältöön ja historiallisen kauppapaikan merkitsemiseen kaavamuutokseen. Kannanotossa korostettiin myös vehreyden merkitystä Oulunkylälle ominaisena piirteenä ja huomioimista kaavamääräyksissä.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto toteaa kannanotossaan, ettei alueella ole esirakentamistarvetta.

HSY:n kannanotto kohdistui mm. kustannusten esittämiseen.

HSL:n kannanotto kohdistui mm. bussilinjoihin ja -pysäkkeihin.

Pelastuslaitos toteaa mm, että pelastusteille ja nostopaikoille tulee varata riittävästi tilaa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. siten, että alueelle ominaista vehreyttä on katutilassa pyritty huomioimaan katupuututusmääräyksellä ja katuun rajautuvien tonttien ja aukoiden istutusmääräyksillä. Kaksi katutilan kannalta oleellista puuriviä on merkitty katualueelle likimääräisenä, jolloin niiden sijaintia voi tarkentaa suunnittelun edetessä. Linja-autopysäkkien mitoituksessa on huomioitu alueen tiheä linja-autoliikenne. Pelastusreittien ja -paikkojen vaikutukset yleisten alueiden käyttöön on otettu huomioon suunnitelmassa.

Lähimpänä Tuusulanväylää ja Käskynhaltijantietä sijaitseville asuinrakennuksille on annettu kaavamääräyksiä, joilla rakennusten sisätilojen ja ulkopihojen melutasot saadaan hyväksyttävälle tasolle. Uudet rakennukset suojaavat melulta olemassa olevia rakennuksia ja niiden piha-alueita, jolloin melutaso laskee lähialueella. Historiallinen 1600-luvun kylänpaikka määräyksineen on lisätty kaavaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 18 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat mm. rakentamisen määrään, liikenteen melu- ja hiukkaspäästöhaittoihin, viheralueisiin, pientalojen eteläpuolelle suunniteltuun rakentamiseen, liiketiloihin ja liikenteeseen.

Mielipiteissä toivottiin rakennusten madaltamista, Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien risteuksen kaarevan talon pienentämistä, Kivalterinkujan varrella rakennusten määrän vähentämistä ja kirkon takana kalliolla olevien rakennusten poistamista. Raide-Jokeriin suhtauduttiin pääosin myönteisesti. Suullisissa mielipiteissä toivottiin mm. pientalotonttien eteläpuolelle uusille tonteille näkösuojaa, esim. talousrakennuksia.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä mm. siten, että keskeisesti sijaitsevasta Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien kulmauksen puistosta osa on säilytetty puistona. Nykyinen kävely-yhteys risteysalueelle säilyy uudelleen linjattuna. Kaupan länsipuolelle suunniteltua 8-kerroksista rakennusta on madallettu kerroksella. Kivalterinkujan varrelta on poistettu yhden rakennuksen rakennusala. Kivalterintie 22 edessä olevaa rakennusta on madallettu. Kirkon pohjoispuolen pistetalot on poistettu. Tilalla on puistoa ja viereisten tonttien pysäköintitontti. Tavoitteena on, että korttelin keskiosa on avoin. Kaareva talo Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien risteyksessä on poistettu. Risteysalue on ratkaistu niin, että Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien varren rakennusten väliin jää katuaukio ja puistoa. Käskynhaltijantien varren ja olemassa olevien pientalotonttien välisille tonteille on merkitty talousrakennusten rakennusalat lähelle tonttien rajaa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteistyö alueen toimijoiden kanssa

Kaavatyön aikana on tehty yhteistyötä alueen tontinhaltijoiden Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n, Satohousing Oy:n, Kiinteistö Oy Helsingin palveluasuntojen, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Heka-Maunula Oy:n, Kiinteistö Oy Auroranlinnan, Asunto Oy Kivalterintie 20:n, Asunto Oy Helsingin Uusi Pajamäen, Helsingin seurakuntayhtymän, Asunto Oy Kivalterinpolku 3:n sekä Oulunkylän Seurakunnan Siirtolayhdistys ry:n kanssa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.3.–2.5.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 28.2.2017 ja lautakunta päätti 7.3.2017 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Viranomaisten lausunnot

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Gasum Oy
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
-

- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristölautakunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Att

Yhteenveto lausunnoista

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnoissaan yleisten alueiden töiden kustannukset.

Sosiaali- ja terveysviraston lausunto kohdistui kaavan ulkopuoliseen reittiin Kustaankartanon alueella.

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

Kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan mm. että vuokratonteille esitetyn lisärakennusoikeuden toteuttaminen tulee edellyttämään kaupungin ja vuokralaisten välisiä neuvotteluita.

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.

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

Att toteaa lausunnossaan mm., että tontit ovat pääosin melko tasaisia ja perustamisolosuhteet suhteellisen hyvät. Myös asuinrakennusten korttelialue 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 merkitä erillisiksi asuinrakennuksista.

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

HSY:arvioi kannanotossaan kustannuksia.

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

HKL toteaa lausunnossaan, että Norrtäljentiellä on varmistettava, ettei raitiotien vieressä ole liikennöintiä häiritsevää kadunvarsi-pysäköintiä.

Helen Oy esittää lausunnossaan kaukolämpöverkon muutokset.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY toteaa lausunnossaan mm, että Tuusulanväylän rampin viereinen kortteli sopii huonosti asumiseen ja Käskynhaltijantien varren kaikkien asuntojen tulisi avautua niiden julkisivujen suuntaan, jossa melun ohjearvot toteutuvat (ei vain 1. kerroksen asuntojen).

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa. (Helen Sähköverkko Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes)

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 14 muistutusta, joista 1 oli adressi (al-lekirjoittajia yhteensä 28). Muistutuksista kaksi tuli samalta muistuttajalta. Muistutukset kohdistuivat rakentamisen tiiviyteen, rakennusaloihin, liikennemeluun ja pelastusteihin. 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 onnistuneena. Lisäksi myönteisenä pidettiin liiketilojen kaavoittamista Käskynhaltijantien varrelle ja kehämäisen viherreitit muodostamista.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Tontilta 28135/1 on poistettu toinen rakennus, jolloin tontti pienenee ja Teininpuiston kapein kohta levenee. Tontille jäävää rakennus on merkitty kerrosta korkeammaksi, enintään viisikerroksiseksi, jonka ylin kerros porrastuu puistoon päin.
- Kahden rakennusalan väliä korttelissa 28141 on kasvatettu, jolloin kadun varteen muodostuu laajempi puustoinen alue.
- Kaavakarttaan on lisätty likimääräinen kulkuyhteys tontin 28305/10 läpi palvelemaan tontin pohjoispuolen asukkaita.

Ympäristökeskuksen ja ELY:n lausuntojen johdosta:

- Asuntojen suuntaamismääräystä Tuusulanväylän puolella on muutettu niin, ettei opiskelija-asuntoja saa avata pelkäämään väylän suuntaan.
- Kaavaan on lisätty määräys, joka velvoittaa ottamaan korvausilman sisäpihan puolelta korttelissa 28133.

Att:n lausunnon johdosta:

- Korttelin 28141 tonttijakoa on muutettu niin, että muodostuu yksi uusi tontti kahden sijaan. Lisäksi tontilla 28141/2 on yhdistetty kaksi kadun varren rakennusalaa ja levennetty aukion puoleista rakennusalaa. Muutoksilla mahdollistetaan rakennussuunnitteluvaiheeseen enemmän vaihtoehtoja maastoltaan vaihtelevaan kohtaan.
- Tontilla 28142/5 viisi- ja nelikerroksisten rakennusalan rajojen välinen raja on muutettu likimääräiseksi, mikä antaa rakennussuunnitteluun joustoa.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavaan on lisätty määräys, joka sallii kerrosalan lisäksi 30 k-m²:n porrashuoneiden rakentamisen porrashuoneiden 1. kerroksiin, jos porrashuoneiden viihtyisyys ja valoisuus lisääntyy ja porrashuone avautuu Käskynhaltijantielle ja/tai aukiaille. Tavoitteena on lisätä 1.kerroksen elävyyttä kaupunkikuvassa.
 - Kerrosaloja on tarkistettu.
-

- Kaavaan on lisätty määräys, joka sallii tontilla 28140/8 sivukäytävän rakentamisen kerrosalan lisäksi ja yhteistilojen sijoittamisen ullakolle.
- Kaavasta on poistettu yhteistilojen enimmäismäärä. Määrän rajoittamista ei pidetä tarpeellisena.
- Käskynhaltijantien varressa kolmen rakennusalueen rajan kulmaan on merkitty sisennykset, jotka rytmittävät katua kulkureittien kohdalla ja mahdollistavat liiketiloille ulkotilaa ja / tai istutusten lisäämisen kadun varteen.
- 1. kerrokseen sallitut sosiaalipalvelun tilat on korvattu palvelutiloilla termien muuttumisen myötä.
- Käskynhaltijantien varren aukiot on nimetty Teininaukioksi, Kisällinkujaksi ja Kivalterinkujaksi. Kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto piti nimeämistä tarpeellisena.

Muut täydennykset ja tarkistukset:

- Kaavaselostusta on täydennetty ja tarkistettu suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden, tehtyjen muutosten, nimistön ja kustannusten osalta.
- Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka koskevat nimiötä, pysäköintipaikkamääräyksiä ja määräysten tarkennuksia ja ruotsinnoksia.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 28.2.2017 päivätyn ja 3.10.2017 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12445 hyväksymistä.

Helsingissä 3.10.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	21.08.2017
Kaavan nimi	Oulunkylä, Käskynhaltijantien varsi		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	28.02.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.02.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112445
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,4534	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,1253
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	12,3281

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,4534	100,0	95980	0,62	3,1253	73290
A yhteensä	6,9058	44,7	91540	1,33	4,3022	75740
P yhteensä	0,1407	0,9	740	0,53	0,1407	740
Y yhteensä	0,4418	2,9	3700	0,84	-0,9362	-3190
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1618	14,0			-2,6066	
R yhteensä						
L yhteensä	5,5291	35,8			2,2879	
E yhteensä	0,2742	1,8			-0,0627	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	740	-1	-678

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,4534	100,0	95980	0,62	3,1253	73290
A yhteensä	6,9058	44,7	91540	1,33	4,3022	75740
A	1,0357	15,0	7320	0,71	1,0357	7320
AK	5,5736	80,7	81270	1,46	3,3352	68452
AKS	0,2965	4,3	2950	0,99	-0,0687	-32
P yhteensä	0,1407	0,9	740	0,53	0,1407	740
P/s	0,1407	100,0	740	0,53	0,1407	740
Y yhteensä	0,4418	2,9	3700	0,84	-0,9362	-3190
Y					-0,2762	-1381
YK					-1,1018	-5509
YKA	0,4418	100,0	3700	0,84	0,4418	3700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1618	14,0			-2,6066	
VP	1,1271	52,1			-3,6413	
VL	1,0347	47,9			1,0347	
R yhteensä						
L yhteensä	5,5291	35,8			2,2879	
Kadut	4,5696	82,6			1,5633	
Pihakadut	0,1767	3,2			0,1767	
Katuauk./torit	0,4001	7,2			0,4001	
Kev.liik.kadut	0,0605	1,1			-0,0969	
LT					-0,0242	
LPA	0,3222	5,8			0,2689	
E yhteensä	0,2742	1,8			-0,0627	
EV	0,2742	100,0			-0,0627	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	740	-1	-678
Asemakaava	1	740	-1	-678



OULUNKYLÄ, KÄSKYNHALTIJANTIEN YMPÄRISTÖ ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

*Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 19.1.2015 päivätyn suunnitelman.
Suunnittelualueen rajausta on tarkistettu.*

Suunnittelualue

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

Alueeseen kuuluvat korttelit ja tontit osoitteissa:

Kivalterintie 16 ja 16 a (kortteli 28169)
Kivalterintie 18 ja 20 (kortteli 28142)
Kivalterintie 22 (kortteli 28141)
Kivalterintie 23 ja 25 (kortteli 28138)
Kivalterinpolku 3 (tontti 28140/6)
Norrtäljentie 10 (tontit 28140/4)
Teinintie 8 (tontti 28140/5)
Maapadontie 1, 2, 3 (tontit 28305/1,2,8)
Kisällinkuja 2 ja 4 (tontit 28310/1,2)

Suunnittelualueeseen kuuluvat myös Käskynhaltijantien, Norrtäljentien, Kivalterintien, Oltermannintien, Mestarintien, Teinintien, Kivipadontien, Kisällintien katualueita sekä Maapadontie, Kisällinkuja, Oppipojanpolku, sekä Kivalterinpolku. Kts. Liite.

Mukana on myös Teininpuisto, puistoalueita Käskynhaltijantien varressa, Oltermannintien ja Kustaankartanon palvelukeskuksen välinen puistokaistale, kapea kaista Tuusulanväylän liikennealuetta sekä pieni osa Oulunkylän urheilupuistoa.

Suunnittelualueeseen on otettu mukaan Yrjö Rantalan puisto, koska se kuuluu alueen pohjois-eteläsuuntaiseen puistokokonaisuuteen ja Teinintien ja Kinkeripolun katualuetta sekä puistoalue niiden risteyksessä.

teen ja Teinintien ja Kinkeripolun katualuetta sekä puistoalue niiden risteyksessä.

Nykytilanne

Suunnittelualueella on 3–5-kerroksisia asuinkerrostaloja 1950-, 1970-, 1980- ja 2010-luvuilta.

Lisäksi alueella on Oulunkylän kirkko, Kustaankartanon palvelukeskus nelikerroksisine kerrostaloineen ja yhteistilarakennuksineen, kaksi yksikerroksista päiväkotia sekä koulu-tiloja kaksikerroksisessa suojellussa rakennuksessa (Teinintie 8). Maapadontie 1:ssä on päiväkotikerrostalon 1. kerroksessa.

Teinintie 8 yleisten rakennusten tontilla on sr-2-merkinnällä suojeltu rakennus ja sr-2-merkinnällä suojellun palaneen rakennuksen kivijalka.

Käskynhaltijantien ja Hirsipadontien kulkumuksen liiketontille rakentuu parhaillaan yksikerroksinen päivittäistavarakauppa.

Käskynhaltijantietä kulkee runkobussilinja 550 sekä bussilinjat 52, 69, 72, 552, 554, 554K ja 603.

Käskynhaltijantie rajautuu kummallakin puolella pääosin kapeisiin puistoihin. Käskynhaltijantien ja Kivalterinpolun sekä kirkon tontin välissä on leveämpi puistoalue. Lisäksi Tuusulanväylän sekä Maapadontien ja Risupa-





dontien kerrostalotonttien välissä on puistovyöhyke.

Käskynhaltijantie on alueellinen kokoojaka-
tu, Norrtäljentie paikallinen kokoojaka-
tu ja muut kadut tonttikatuja. Kivalterinpolku on
nykyisessä asemakaavassa kävelyn ja pyö-
räilyn reitti. Sellaiseksi sitä ei ole koskaan
muutettu, vaan se on edelleen ajoneuvoka-
tuna. Kisällinpolku ja Oppipojanpolku ovat
kävelyn ja pyöräilyn reittejä.

Ensimmäisen maailmasodan aikainen maa-
linnoitus Helsingissä -selvityksen mukaan
Kustaankartanon palvelukeskuksen tontin ja
Teinintien kohdalla sekä suunnittelualueen
luoteisosassa on tai on ollut tykkitie.

Raide-Jokeri

Käskynhaltijantien ympäristön suunnittelu
liittyy Raide-Jokeri -pikaraitiotien hanke-
suunnitteluun, joka valmistui vuodenvaih-
teessa 2015–16.

Runkolinja 550:n siirtäminen raiteille on yksi
pääkaupunkiseudun seudun merkittävim-
mistä joukkoliikennehankkeista. Raide-
Jokeri kulkee Itäkesuksesta Otaniemeen
pääosin runkobussilinjan 550 reittiä.

Runkolinja 550 on Helsingin seudun vilk-
kaimmin liikennöity bussilinja. Se ei pysty
tulevaisuudessa kuljettamaan kasvavaa
matkustajamäärää ja ruuhka-aikoina bussit
jonoutuvat. Raide-Jokerilla ennustetaan ole-
van vuonna 2035 noin 80 000 käyttäjää ar-
kivuorokaudessa. Nykyisin runkolinjalla 550
matkustaa arkivuorokaudessa yli 40 000
matkustajaa.

Raide-Jokeri on suunniteltu kulkevaksi pää-
osin omalla väylällään, millä varmistetaan
raitiovaunujen nopea ja häiriötön kulku. Ra-

taa liikennöidään uusilla, korkealuokkaisilla
raitiovaunuilla.

Raide-Jokerin varrella sijaitsee monia Hel-
singin keskeisiä tulevia rakentamisalueita,
kuten Käskynhaltijantien ympäristö. Raide-
Jokerin pysäkkien ympäristöistä pyritään
suunnittelemaan vetovoimaisia paikkoja, jot-
ka houkuttelevat paitsi asumista ja työpaik-
koja myös palveluita.

Linja tarjoaa nopean yhteyden myös eri ul-
koilualueiden esimerkiksi Keskuspuiston ja
Helsinkipuiston välillä. Lisäksi sen varrella
on useita urheilupuistoja, oppilaitoksia ja
työpaikka-alueita.

Asuntojen rakentaminen hyvien joukkoli-
kenneyhteyksien ääreen on edullista, kan-
nattavaa ja kestävä kehityksen mukaista.
Alueilla on jo katuverkko, kunnallistekniikka
ja palvelut, joten rakentamisesta syntyy vä-
hemmän kustannuksia kuin kokonaan uusil-
la alueilla. Täydennysrakentaminen voi olla
myös keino tukea palveluiden pysymistä
alueella tai jopa lisätä niitä.

Mitä Käskynhaltijantien ympäristöön suunnitellaan?

Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien katualue
suunnitellaan uudelleen todennäköisesti to-
teutuvaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen
pysäkkejä varten. Samalla tutkitaan uutta
asuntorakentamista katuja rajaaville puisto-
alueille. Katuun rajoittuvien ja sen läheisyy-
dessä olevien kerrostalotonttien täydentä-
mistä asuinrakennuksin tutkitaan tontinhalti-
joiden kanssa yhteistyössä. Myös kirkon ja
Teinintie 8:n tonteille suunnitellaan lisää
asuntoja.

Tulevan kaupan pysäköintialueelle ja sen
viereisen pysäköintitontin kohdalle tutkitaan
pysäköintitaloa.





Yleisten rakennusten tontti Teinintie 8:ssa on tarkoitus muuttaa vanhan kivijalan puoleiselta osalta asuintontiksi.

Alueelle suunnitellaan uusia liikennejärjestelyjä kuten Mestarintien muuttamista suuntaisliittymäksi (vain oikealle kääntyminen mahdollista) ja koulun saattoliikenteen parantamista.

Tavoitteena on, että Käskynhaltijantien ympäristö muuttuu tiiviisti rakennetuiksi kaduiksi, jonka varrella on asuntojen lisäksi liiketila.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Teinintie 8 (28140/5) on hakenut kaavamuutosta, jolla yleisten rakennusten tontista voidaan erottaa asuintontti.

Maanomistus

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

Kaavatilanne

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, sosiaalityötä 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. Käskynhaltijantien länsipää ja Tuusulanväylän viereinen viheralue ovat asemakaavoittamattomia.

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

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 yleiskaavaehdotuksessa (2015) Käskynhaltijantielle ja Norrtäljentielle on merkitty pikaraitiotievaraus ja kadun varsille tiivistä asuntorakentamista.

Muut suunnitelmat ja päätökset

- Raide-Jokerin alustava yleissuunnitelma, (WSP Finland Oy, 2009)
- Raide-Jokeri, Hankearviointi 2011 (Strafica Oy, 2011)
- Raide-Jokerin raideleveys selvitys, (WSP Finland Oy, 2014)
- Raide-Jokerin hankesuunnitelma (WSP Finland Oy, Ramboll Finland Oy, 2015)

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

- Oulunkylän liikenneturvallisuus selvitys (Ksv, 2012)
- Oulunkylän renessanssi, lähtötiedot ja kehittämistavoitteet (Ksv, 2011)





- Oulunkylän ja Koskelan viheraluesuunnitelma 2003–2012 (Hkr, 2003)
- Ensimmäisen maailmasodan aikainen maalinnoitus Helsingissä (Hkr, 1996)

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto (ja tarvittaessa) muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia asumiseen, liikenteeseen ja kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 2.–27.2.2015.

Täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (mm. täydennetty kartta suunnittelualueesta ja asemakaavaaluonnos) on esillä 1.–24.3.2016:

- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimantie 27
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Esittely- ja keskustelutilaisuus on ma 7.3. klo 17.30 Ratikkanäyttelyssä Laiturilla, Narinkka 2. Näyttelyssä on esillä mm. Raide-Jokerisuunnitelman pitkä pienoismalli ja muuta Raide-Jokeriin liittyvää aineistoa

Lisäksi kaavan valmistelijat ovat tavattavissa Oulunkylän kirjastossa 15.3. klo 18–19.30 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Lisätietoa Ratikkanäyttelystä:
laituri.hel.fi/nayttelyt/154

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 31.3.2016**.

Kaavaaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuoden 2016 lopulla.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2017.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Oulunkylä-Seura, Ogeli-klubi, Okaryryhmä, Pro Patola, Maunula-Seura ry., Maunulan asukasyhdistys ry, Pakila-Seura ry, Paloheinän-Torpparinmäen kaupunginosayhdistys ry, Pakilan Omakotiyhdistys ry, Pakilan Kiinteistönomistajain Yhdistys ry, Pirkkolan Omakotiyhdistys ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvirasto, kiinteistöviraston tontti-osasto, tilakeskus ja geotekninen osasto, kaupunginmuseo, sosiaalivirasto, varhaiskasvatusvirasto, opetusvirasto, rakennusvalvontavirasto, liikuntavirasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos ja Liikennelaitos-liikelaitos (HKL)
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Helsingin seudun ympäristöpalvelut/ Vesihuolto, Helen Oy,





Gasum Oy, Tukes, Liikennevirasto ja
Helsingin seudun liikenne (HSL)

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti
kaavan valmistelijalle.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista on tiedotettu:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutiset -lehdessä
- www.hel.fi/suunnitelmat
- Helsingin kaavoituskatsauksessa

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla (www.hel.fi/ksv).

Raide-Jokerin suunnittelusta saa lisätietoa hankkeen verkkosivuilta www.raidejokeri.info

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099
HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

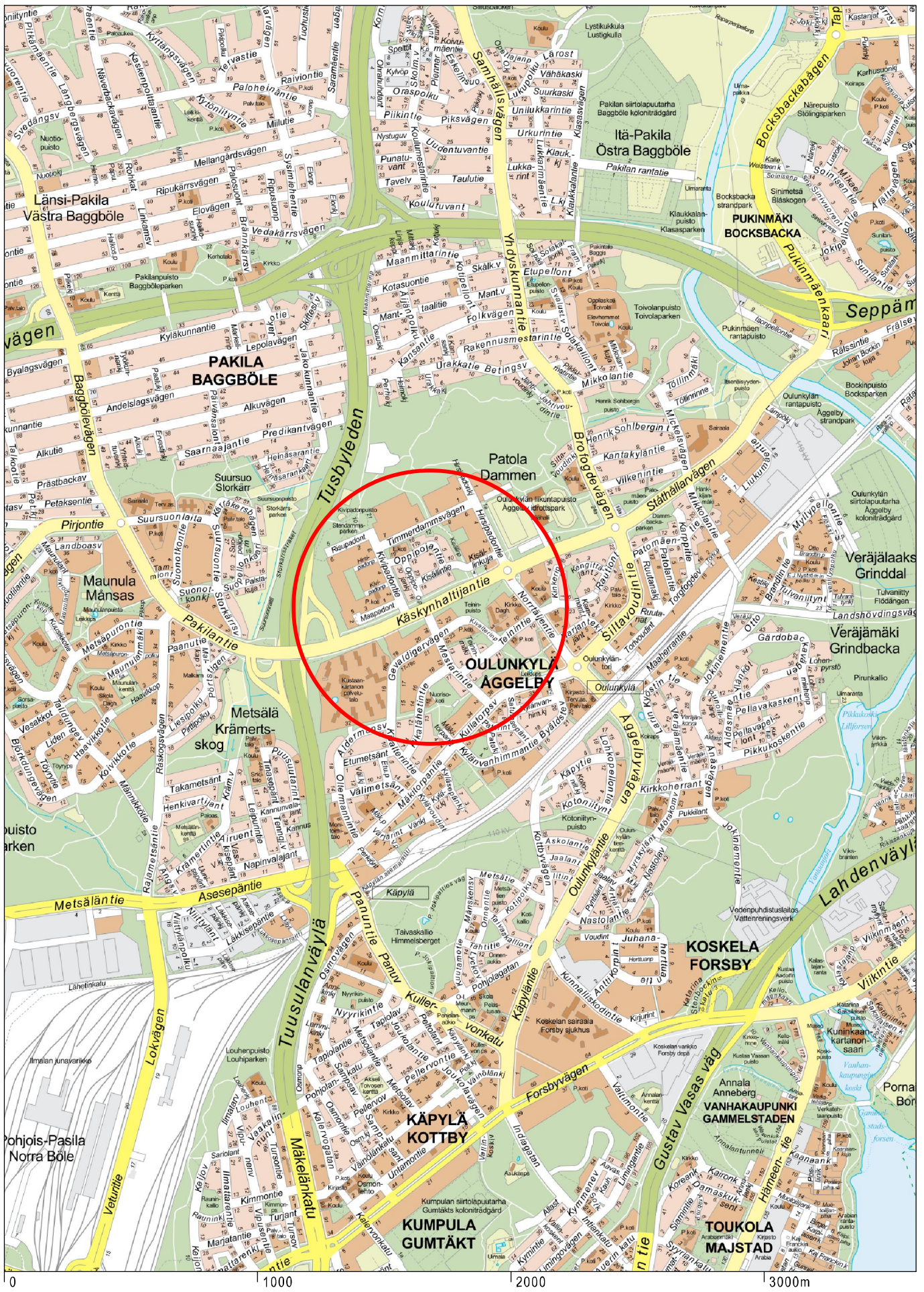
tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi) tai faksilla (09) 655 783.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Sari Ruotsalainen
puhelin 310 37373
sähköposti [sari.ruotsalainen\(a\)hel.fi](mailto:sari.ruotsalainen(a)hel.fi)

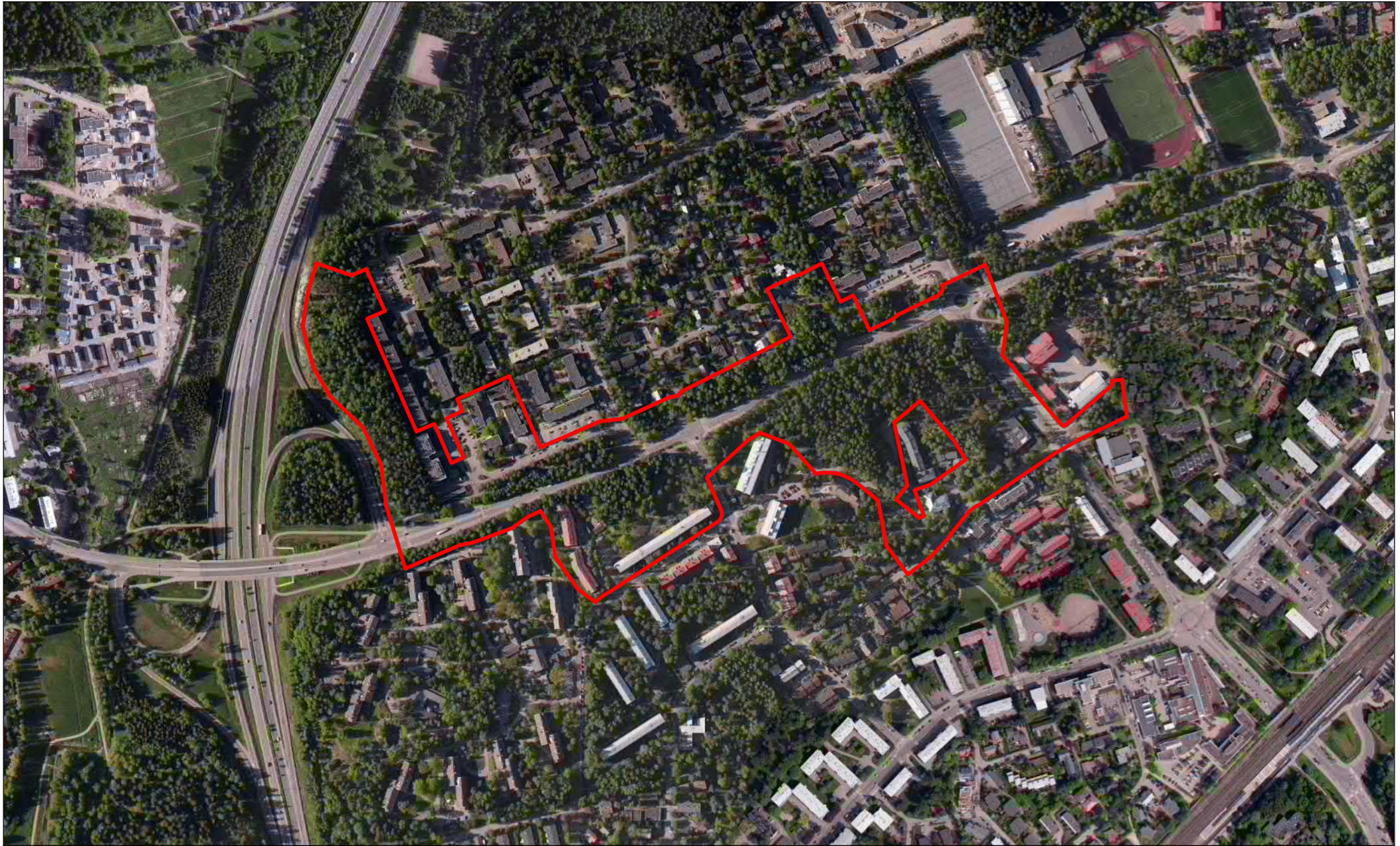
liikenneinsinööri Kari Tenkanen
puhelin 310 37132
sähköposti [kari.tenkanen\(a\)hel.fi](mailto:kari.tenkanen(a)hel.fi)





Sijaintikartta
 Oulunkylä, Patola
 Kaskynhaltijantien ympäristö

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Läntinen toimisto




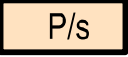


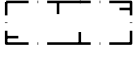

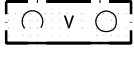

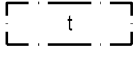

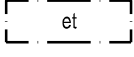

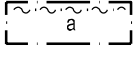

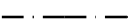
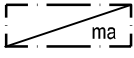



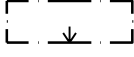
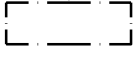
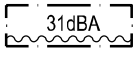
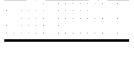

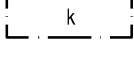
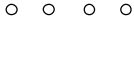
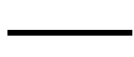


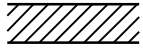
Ilmakuva
Oulunkylä, Patola, Käskynhaltijantien ympäristö
Kaavan nro 12445 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto

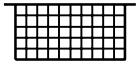


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

	Asuinrakennusten korttelialue	$\frac{1}{2}kIV$	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Asuinkerrostalojen korttelialue.		
	Asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialue	III(2/3)	Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmän kerroksen tasolla saa rakentaa.
	Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Enintään puolet tontin kerrosalasta saa rakennuksen 2. kerroksessa olla asumista.	+35,5	Maanpinnan tai kannen ylin korkeusasema.
	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä palveluasuntojen korttelialue. Enintään 60% kerrosalasta saa olla palveluasumista.	VII(2/3)	Alle viivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
	Lähivirkistysalue		Rakennusala
	Puisto.		Alueen osa, jossa tulee olla katutilaan näkyvä runsas istutus ja vähintään yksi näyttävä puu lähellä katua.
	Autopaikkojen korttelialue		Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 15 m pituisia talousrakennuksia.
	Suojaviheralue		Muuntamon rakennusala.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Likimääräinen rakennusalan osa, jolla rakennuksen tulee olla muuta rakennusta selvästi matalampi.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		
	Osa-alueen raja.		Maanalainen tila pääasiassa auton säilytystä varten. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelualueeksi. Tilojen maanpäälliset osat on rakennettava rakennuksen julkisivuihin sopivaksi mahdollisuuksien mukaan viherseiniä ja istutuksia käyttäen. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
	Likimääräinen osa-alueen raja.		
	Ohjeellinen tontin raja.		
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		
28142	Korttelin numero.		
3	Ohjeellisen tontin numero.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
KÄSKYNHALTI	Kadun tai puiston nimi.		Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
9200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkovaipan kokonaisuuseneristävyyden tulee olla vähintään luvun osoittama dB määrä.
11500+100+(3900)	Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän enimmäismäärän, toinen luku liike- tai toimistotilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän. Suluissa oleva luku ilmoittaa kuinka suuren osan asuntokerrosalasta saa rakennusalan eteläosassa käyttää asuntolatyypistä asumista varten.		Istutettava alueen osa.
			Puin ja pensain istutettava alueen osa.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Alueen osa, jolla kallio tulee säilyttää.
			Istutettava puurivi, jonka sijainti on likimääräinen.
			Katu.



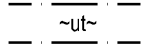
Pihakatu, joka tulee rakentaa laadukkain materiaalein, puin ja istutuksin.



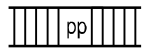
Katuaukio, joka tulee rakentaa laadukkain materiaalein, puin ja istutuksin niin, että muodostuu monimuotoinen siirtymävyöhyke kadun ja puiston väliin.



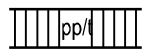
Katualueen osa, joka on jäseneltävä niin, että se erottuu muusta katualaueesta. Alueella tulee olla puuta ja istutuksia. Olemassa olevat elinvoimaiset puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.



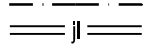
Likimääräinen ulkoilutie



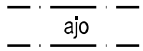
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



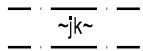
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontilleajo on sallittu



Joukkoliikenteelle varattu alueen osa.



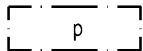
Ajoyhteys



Alueen sisäiselle jalankululle varattu likimääräinen alueen osa.



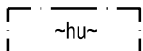
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.



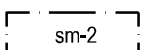
Pysäköimispaikka. Alueelle saa sijoittaa jätekeräyspisteen.



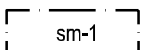
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



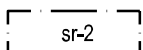
Likimääräinen alueen osa, jolla on käsiteltävä hulevesiä viivyttämällä.



Alueen osa, jolla sijaitsee historiallinen kyläpaikka. Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaitilla 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.



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 yksityiskohtien, materiaalien ja värien sekä 1. kerroksen huonejaon ja kiinteän sisutuksen säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakkotavasta syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäisiä ominaispiirteitä ja materiaaleja kunnioittaen.

KAIKKIA KORTTELIALUEITA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ:

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontilla 28140/8 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrastalon asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrastalon lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu Käskynhaltijantielle tai aukiolle.

Kaikkissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Tontilla 28135/1 saa asuinrakennukseen rakentaa autotalleja enintään 10 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta kerrosalan lisäksi.

Tontilla 28140/8 saa rakennukseen rakentaa sivukäytäviä ja sijoittaa ullakolle yhteistiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kortteleissa 28305 ja 28132 tulee irtaimistovarastot ja väestönsuoja sijoittaa kellarin.

Rakennusten 1. kerroksiin saa rakentaa liike-, toimisto- ja työtiloja sekä palvelutiloja.

Tontilla 28310/5 tulee rakennuksen yläpuolelle kerroksen sijoittaa asukkaiden yhteistiloja ja ulko-oleskelutilaa. Rakennuksen yksikerroksiin osiin tulee toteuttaa viherkatto.

Tonteilla 28134/1 ja 28132/2 tulee varata tila sähkömuuntamolle. Tila on integroitava rakennukseen.

Vähintään yksi kaavan velvoittama liiketila / tontti tulee varustaa rasvanerottelukäivöllä ja katon ylimmän tason yläpuolelle johtavalla poistoilmahormilla.

Yli kolmikerroksisten kerrostalojen jätekeräys tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Määräys ei koske tontteja, joilla on olemassa olevia rakennuksia. Korttelissa 28132 tonttien jätehuoneen saa sijoittaa viereiseen pysäköintitaloon.

Taloussuunnitelmassa ja katoksissa tulee olla viherkatto. Tontille saa rakentaa em. tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Käskynhaltijantien 1. kerroksen tulee erottua muusta rakennuksesta. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja siinä tulee olla isoja ikkunoita ja sisäänkäyntejä.

Liike- ja toimistotilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään puoli metriä muita kerroksia korkeampi. Tilojen tulee avautua ovin ja isoin ikkunoin kadulle ja katuaukiolle.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia. Käskynhaltijantien puolella sisäänkäyntien tulee lisäksi olla sisäänvedettyjä.

Käskynhaltijantien puolelle ei saa rakentaa sivukäytäviä. Määräys ei koske tonttia 28142/4.

Käskynhaltijantien varren tonteilla 1. kerroksen asunnot eivät saa avautua vain Käskynhaltijantien suuntaan.

Korttelissa 28300 ja 28301 kerrostalon julkisivut tulee jäsentää enintään puolen lamellin kokonaisuuksiksi mm. massoittelemalla ja värin keinoin. Pääosalla 1. kerroksen asunnoista tulee olla oma sisäänkäynti kadulta.

Kortteleissa 28141 ja 28142 6. kerroksen tulee pihan puolella olla sisäänvedetty julkisivulinjasta.

Tontilla 28305/10 uusien rakennusten hahmoa tulee jäsentää korkeussuunnassa ja kadun varteen tulee sijoittaa yhteistiloja.

Käskynhaltijantien eteläpuolella porrastuvissa rakennuksissa edellisten kerrosten katonosille tulee rakentaa asuntoterasseja.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Korttelissa 28133 pihan puolella sekä tonteilla 28132/1 ja 3 Maapadontien puolella julkisivujen tulee pääosin olla puuverhottu ja muiden julkisivujen paikalla muurattua tiiltä. Tuusulankäytävän puolella julkisivun tulee olla vaihteleva.

Tonteilla 28140/11 ja 12 rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua punatiiltä.

Tontin 28140/8 rakennuksen tulee olla puuverhottu tummalla puulla.

Muilla asuintonteilla uusien asuinrakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattua tiiltä, paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja tai puuverhottuja.

Ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta.

Rakennusten kaikilla julkisivuilla tulee olla ikkunoita.

PIHA-ALUEET JA ULKOTILAT

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen on istutettava.

Tontin korkeuserojen käsittely ja liittyminen katu- ja puistoalueisiin on tehtävä huolitellusti. Korkeat tasoerot tulee toteuttaa terassein, joihin liittyy istutuksia. Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia tai kiviaineisia paikalla valettuja kaupunkikuvallisesti näkyvissä paikoissa.

1. kerroksen asunnoissa on oltava maantaso- tai terassipihat

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Tontin 28135/1 hulevesiä saa johtaa hulevesien viivytysalueelle Teinipuistoon.

Hulevesien määrää vähennetään kaava-alueella minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Vierekkäisillä uusilla kerrostalotonteilla tulee olla yhteinen ulko-oleskelu- ja leikkialue

Tontteja ei saa aidata.

Rakennusten 1. kerroksiin saa rakentaa liike-, toimisto- ja työtiloja sekä palvelutiloja.

Tontilla 28310/5 tulee rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoittaa asukkaiden yhteistiloja ja ulko-oleskelutilaa. Rakennuksen yksikerroksisiin osiin tulee toteuttaa viherkatto.

Tonteilla 28134/1 ja 28132/2 tulee varata tila sähkömuuntamolle. Tila on integroitava rakennukseen.

Vähintään yksi kaavan velvoittama liiketila / tontti tulee varustaa rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johtavalla poistoilmahormilla.

Yli kolmikerroksisten kerrostalojen jätekeräys tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Määräys ei koske tontteja, joilla on olemassa olevia rakennuksia. Korttelissa 28132 tonttien jätehuoneen saa sijoittaa viereiseen pysäköintitaloon.

Talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto. Tontille saa rakentaa em. tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Käskynhaltijantien 1. kerroksen tulee erottua muusta rakennuksesta. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja siinä tulee olla isoja ikkunoita ja sisäänkäyntejä.

Liike- ja toimistotilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään puoli metriä muita kerroksia korkeampi. Tilojen tulee avautua ovin ja isoin ikkunoin kadulle ja katuaukiolle.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia. Käskynhaltijantien puolella sisäänkäyntien tulee lisäksi olla sisäänvedettyjä.

Käskynhaltijantien puolelle ei saa rakentaa sivukäytäviä. Määräys ei koske tonttia 28142/4.

Käskynhaltijantien varren tonteilla 1. kerroksen asunnot eivät saa avautua vain Käskynhaltijantien suuntaan.

Korttelissa 28300 ja 28301 kerrostalon julkisivut tulee jäsentää enintään puolen lamellin kokonaisuuksiksi mm. massoittelemalla ja värien keinoin. Pääosalla 1. kerroksen asunnoista tulee olla oma sisäänkäynti kadulta.

Kortteleissa 28141 ja 28142 6. kerroksen tulee pihan puolella olla sisäänvedetty julkisivulinjasta.

Tontilla 28305/10 uusien rakennusten hahmoa tulee jäsenöidä korkeussuunnassa ja kadun varteen tulee sijoittaa yhteistiloja.

Käskynhaltijantien eteläpuolella porrastuvissa rakennuksissa edellisten kerrosten katonosille tulee rakentaa asuntoterasseja.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Korttelissa 28133 pihan puolella sekä tonteilla 28132/1 ja 3 Maapadontien puolella julkisivujen tulee pääosin olla puuverhottu ja muiden julkisivujen paikalla muurattua tiiltä. Tuusulanväylän puolella julkisivun tulee olla vaihteleva.

Tonteilla 28140/11 ja 12 rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua punatiiltä.

Tontin 28140/8 rakennuksen tulee olla puuverhottu tummalla puulla.

Muilla asuintonteilla uusien asuinrakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattua tiiltä, paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja tai puuverhottuja.

Ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta.

Rakennusten kaikilla julkisivuilla tulee olla ikkunoita.

PIHA-ALUEET JA ULKOTILAT

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen on istutettava.

Tontin korkeuserojen käsittely ja liittyminen katu- ja puistoalueisiin on tehtävä huolitellusti. Korkeat tasoerot tulee toteuttaa terassein, joihin liittyy istutuksia. Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia tai kiviainaisia paikalla valettuja kaupunkikuvallisesti näkyvissä paikoissa.

1. kerroksen asunnoissa on oltava maantaso- tai terassipihat

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Tontin 28135/1 hulevesiä saa johtaa hulevesien viivytyalueelle Teininpuistoon.

Hulevesien määrää vähennetään kaava-alueella minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Vierekkäisillä uusilla kerrostalotonteilla tulee olla yhteinen ulko-oleskelu- ja leikkialue

Tontteja ei saa aidata.

MELU, ILMANLAATU, MAAPERÄ JA PALOTURVALLISUUS

Jos julkisivua koskee melumääräys 31-33 dBA, tulee julkisivulle sijoittuva asunnon parveke lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

Jos julkisivua koskee melumääräys 35 dBA, on julkisivun oltava yhtenäinen, parvekettä ei saa sijoittaa julkisivulle eikä asuntoa avata vain julkisivun suuntaan.

Korttelissa 28133 on tuloilma otettava pihan puolelta.

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama ääni tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Rakennukset on suunniteltava niin, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tonttiliittymiä ei saa järjestää Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien puolelta.

LPA-tontille 28132/2 tulee rakentaa pysäköintitalo kortteleita 28133 ja 28132 sekä tontteja 28305/10 ja 28142/4 varten. Rakennuksen päädyt on toteutettava viher- tai köynnösseininä. Rakennuksessa tulee olla kerrostasot häivyttävä julkisivu. Julkisivujen tulee sopia arkkitehtuuriltaan muuhun kortteliin ja ne tulee valaista. Kaupunkikuvallisesti tärkeä rakennuksen etelänurkka tulee suunnitella mielenkiintoiseksi.

LPA-tontille 28140/10 tulee rakentaa kaksitasoinen pysäköintiratkaisu korttelille 28134 ja tontille 28140/11. Tontin 28140/12 pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tontille. Pysäköinti-tilan maanpäällisinä näkyvät seinät tulee suunnitella viher- tai köynnösseininä. Ylimmän tason tulee liittyä luontevasti ympäröivään maastoon eikä sitä saa kattaa.

Vähintään 75% tonttien 28141/2 ja 28142/5 autopaikoista on sijoitettava tonteilla maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Maanalaisiin pysäköintitiloihin vievän ajorampin saa sijoittaa tontille rakennusalan estämättä ja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Katetun rampin tulee olla viherkattoinen.

Pihalle sijoittuvat pysäköintipaikat on jaoteltava osiin puun ja pensain, rajattava yleisiin alueisiin päin mataliin luonnonkivimuurein ja naapuritonttien päin istutuksin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 ap / 130 k-m².
- pientalot, jossa enintään kaksi asuntoa 1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.
- rivitalot, suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto.
- erityisasuminen 1 ap / 400 k-m².
- päivittäistavaramyymälä 1 ap / 100 k-m², muut liike- ja toimistotilat 1 ap / 200 k-m².
- kirkko 1 ap / 160 k-m².
- vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m².

Korttelissa 28132 ja 28133 sekä tonteilla 28305/10 ja 11 vähintään 60 % sekä tontilla 28141/2 vähintään 40 % vieraspaikoista tulee sijaita tontilla. Muilla tonteilla vieraspaikat voivat sijaita katualueella.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos toteutetaan yli 200 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 15 %.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA-vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä. Muiden asuntojen kohdalla enintään 25 %.

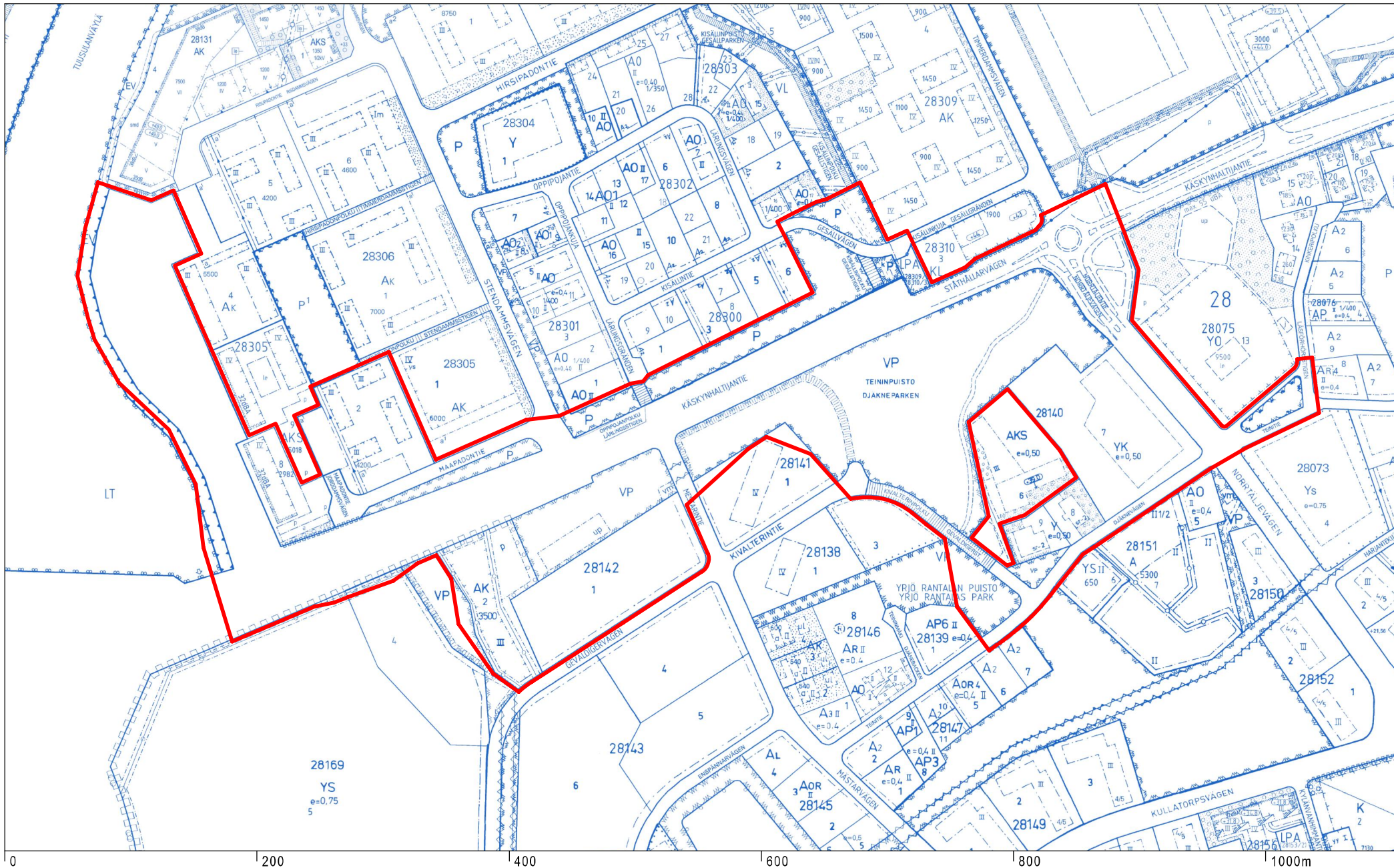
Polkupyörien vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75% tulee sijaita pihatassossa olevassa ulkoiluvälivarastossa.
- rivitalot 1 pp / 30 k-m².
- liike- ja toimistotilat 1 pp / 90 k-m².

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

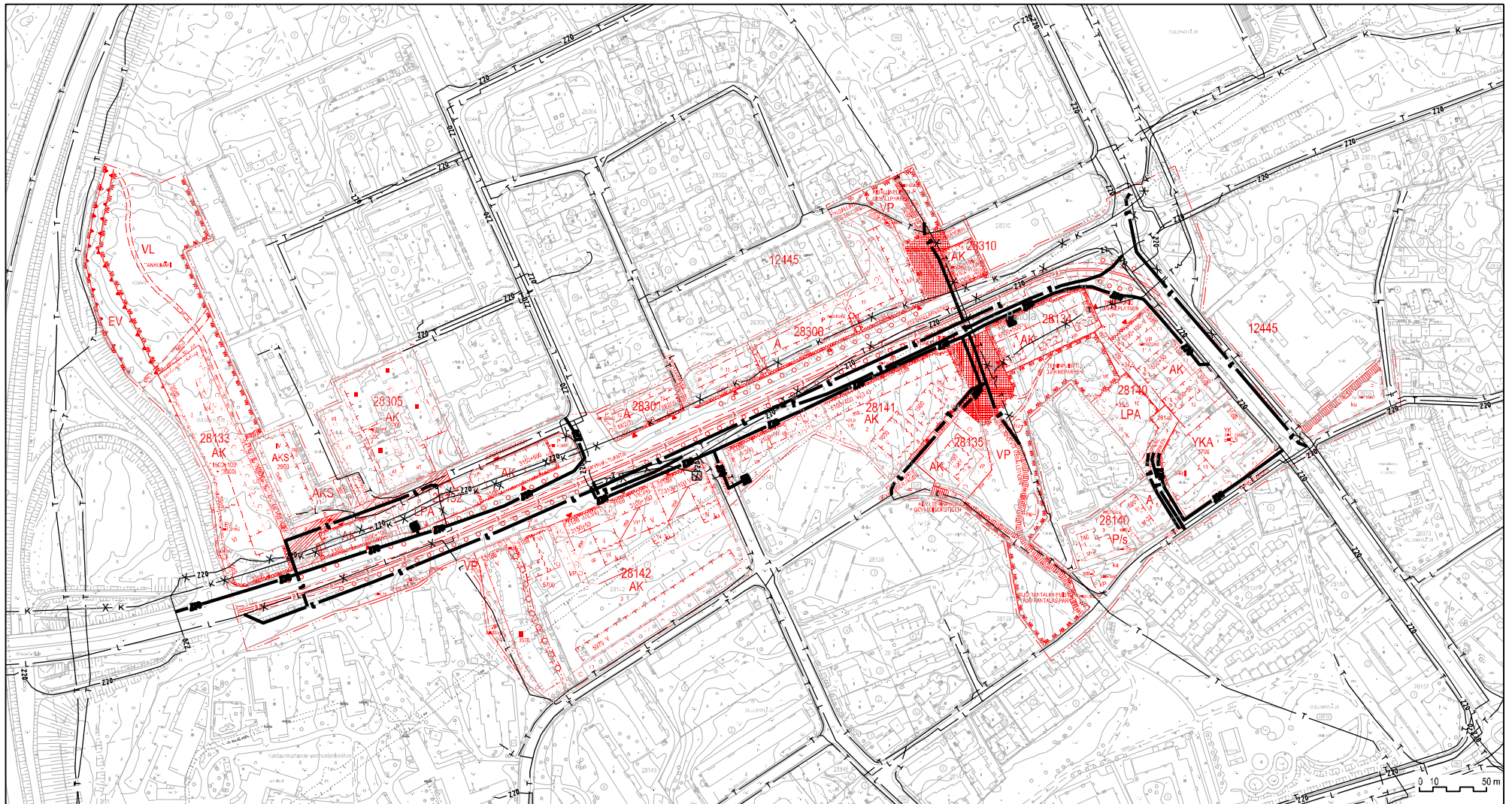


HAVAINNEKUVA, OULUNKYLÄ, KÄSKYNHALTIJANTIEN YMPÄRISTÖ



Ote voimassa olevista asemakaavoista
 Liite selostukseen nro 12445
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Läntinen toimisto

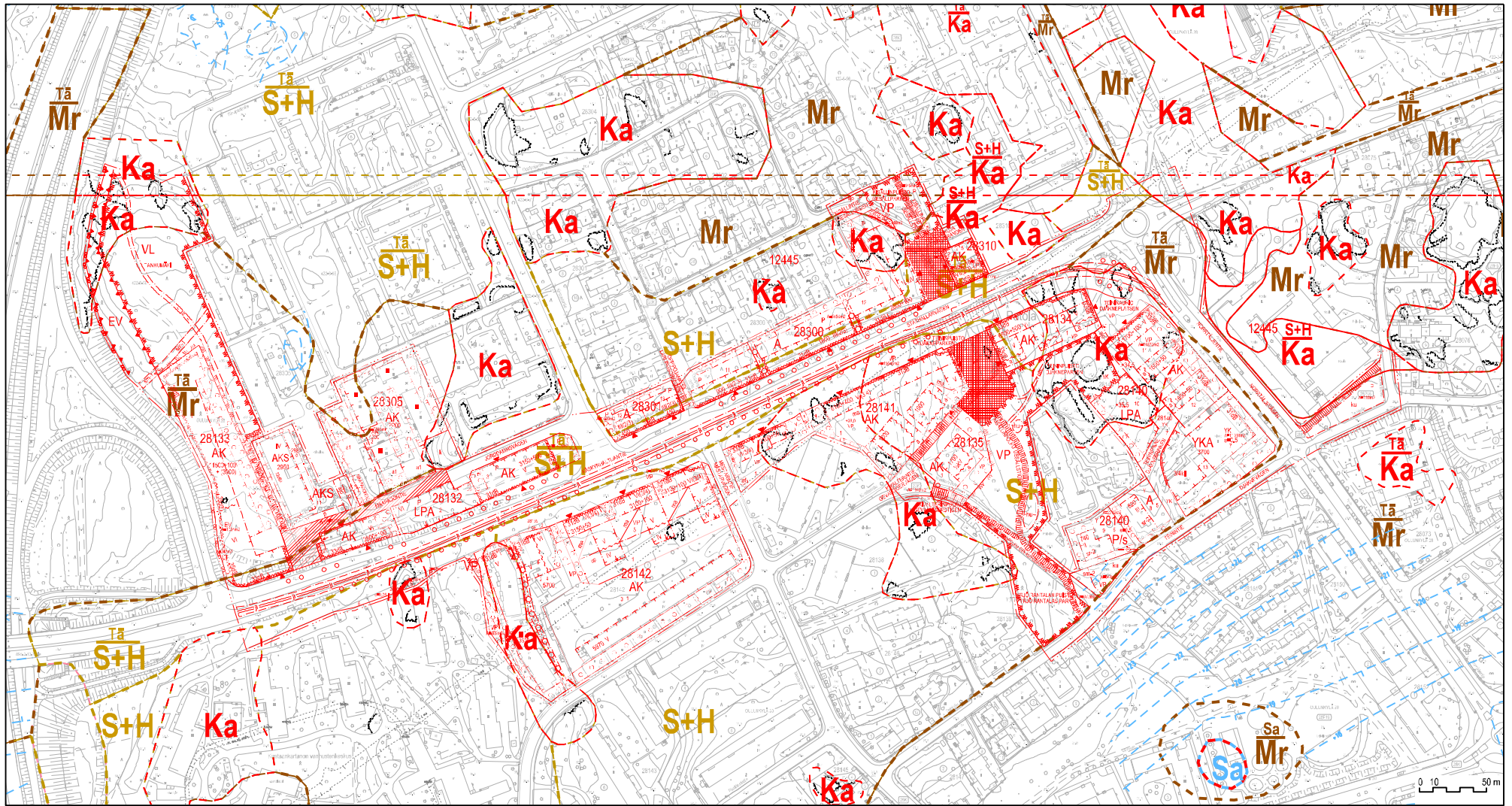


Käslynhaltijantie Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000




- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI

- 220 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- 220 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO
- UUSI MUUNTAMO
- X — KÄYTTÖSTÄ POISTUVA



Käslynhaltijantie Maaperä

1 : 3000

-  Kallioalustama
-  Maailijakkeen raja
-  Seven akselinan arkkitehtu taso
- Ka** Kallioinen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydeltä maanpinnasta.
- Mr** Moreenikerroksen paksuus ≥ 3m.
Moreeni ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.
- Sa** Pääsavikerroksen paksuus ≥ 3m.
Savi ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.

- Sa**
Mr Moreenikerroksen paksuus olevan savi-kerroksen paksuus on 1-3m.
Moreenikerroksen paksuus on ≥ 3m.
Savi-kerros on maanpinnassa tai sen lähisyydessä.
- Tä**
S+H Siltä-Hiekkakerroksen paksuus olevan täyterroksen paksuus on 1-3m.
Siltä-Hiekkakerroksen paksuus on ≥ 3m.
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.
- Tä**
Mr Moreenikerroksen paksuus olevan täyterroksen paksuus on 1-3m.
Moreenikerroksen paksuus on ≥ 3m.
Täyterros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.

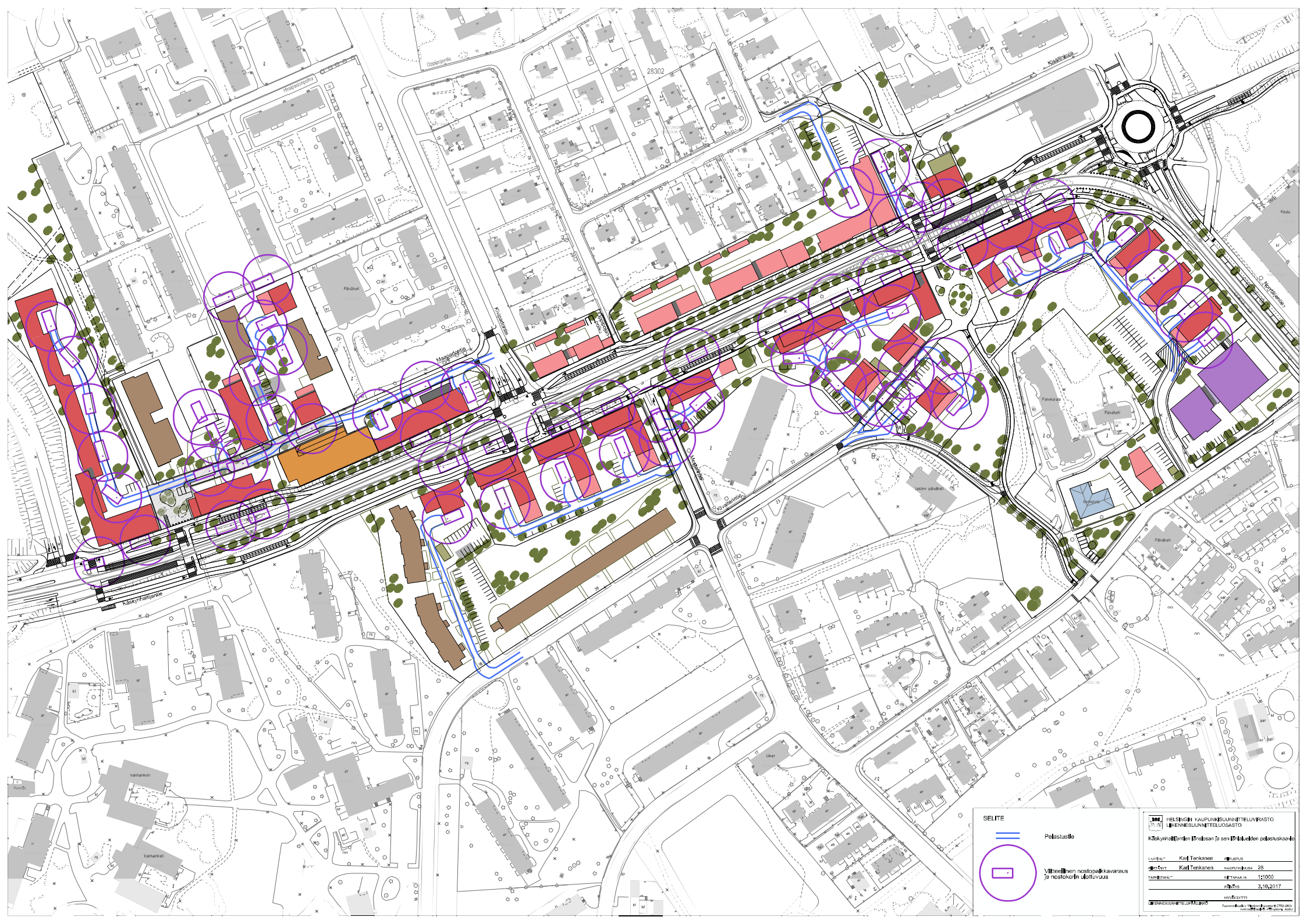
- S+H**
Ka Kallion paksuus olevan siltä-Hiekkakerroksen paksuus on 1-3m.
Siltä-Hiekkakerros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.
- Tä**
Ka Kallion paksuus olevan täyterroksen paksuus on 1-3m.
Täyterros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.




Käslynhaltijantie Vesihuolto


1 : 3000

— V —	NYKYINEN VESIJOHTO	— V —	UUSI VESIJOHTO
— J —	NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI	— J —	UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
— H —	NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI	— H —	UUSI HULEVESIVIEMÄRI
— So —	NYKYINEN SALAOJA	— X —	KÄYTTÖSTÄ POISTUVA
		— ○ —	HULEVESIEN VIIVYTYSALLAS



SELITE

 Pelastuslaitteet

 Virtaellinen nostopaikavaraus ja nostokorin ulottuvuus

HELSINKI KAUPUNKISUUNNITELUVIRASTO
LIENNESUUNNITELUOSASTO
 Keskymittajanten alueen ja sen lähiympäristön pelastuskaava

laati:	Kari Tenkanen	suunnittanut:	Antti
hyväksynyt:	Kari Tenkanen	maastokausi:	28
rajoitettiin:		mittakaava:	1:1000
		päivä:	3.10.2017

YHTEYSTIEDOT
 Puhelin: +358 9 25110000
 Faksi: +358 9 25110001
 Sähköposti: info@helsinki.fi

KÄSKYNHALTIJANTIEN YMPÄRISTÖ OULUNKYLÄ

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen
meluselvitys
30.11.2016



Helsingin kaupunki

DESTIA

ALKUSANAT

Meluselvitys on laadittu Käskeynhaltijantien asemakaavamuutoksen yhteydessä. Alueelle suunnitellaan Raide-Jokerin pikaraitiotietä sekä asuntorakentamista katuja rajaaville puistoalueille. Meluselvityksen tarkoituksena on ollut selvittää melumallinnuksen avulla liikenteen aiheuttama melutilanne ja tunnistaa melun kannalta kriittiset kohdat, jotka tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa. Selvitys on laadittu asemakaavaehdotuksen ratkaisujen pohjalta syksyllä 2016.

Käskeynhaltijantien asemakaavamuutoksen meluselvitys on tehty Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston toimeksiannosta. Tilaajan yhteyshenkilönä on toiminut arkkitehti Sari Ruotsalainen. Meluselvityksen projektipäällikkönä ja kokonaisuudesta vastaavana on toiminut ins. YAMK Taina Mattila ja melun mallintamisesta on vastannut DI Hannele Sivonen Destia Oy:n Infrasuunnittelusta.

Vantaalla marraskuussa 2016

Destia Oy
Infrasuunnittelu

SISÄLLYS

1	SUUNNITTELUKOHDE	5
2	MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT	7
2.1	Melutasojen ohjeavot	7
2.2	Melulaskennat	7
2.3	Melulaskennan maastomalli	8
2.4	Liikennetiedot	8
3	OLESKELUPIHOJEN ÄÄNITASOT	11
3.1	Katuliikenne	11
3.2	Raitiovaunuliikenne	11
3.3	Katuliikenne ja raitiovaunuliikenne yhdessä	12
3.4	Yöajan keskiäänitaso	13
4	JULKISIVUILLE KOHDISTUVAT ÄÄNITASOT	14
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	16
	KIRJALLISUUS	18

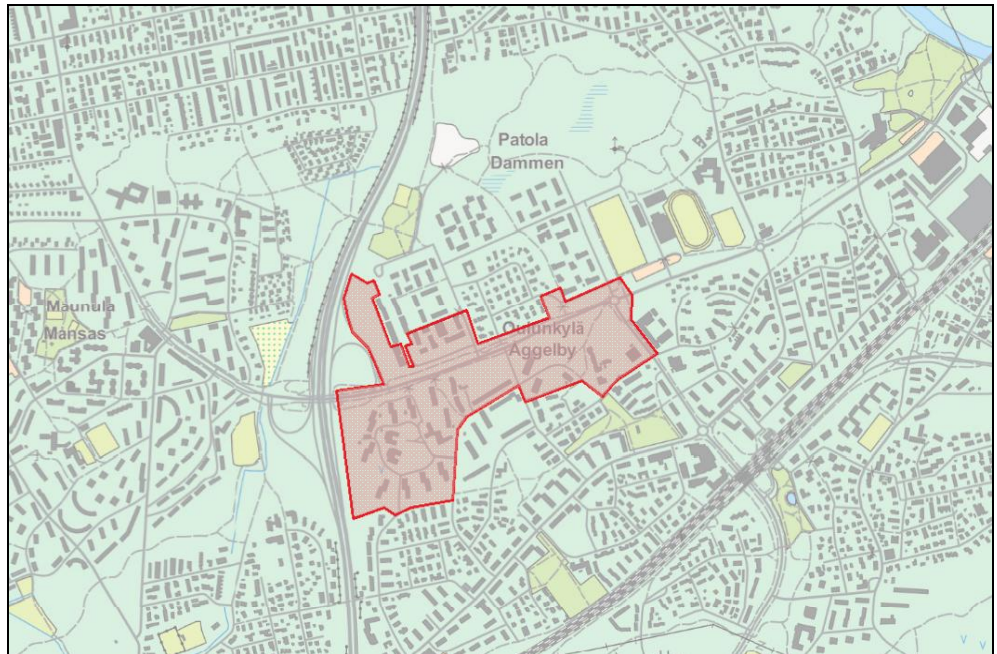
LIITTEET

- Liite 1 Katuliikenne
- Liite 2 Raitiovaunuliikenne
- Liite 3 Katu- ja raitiovaunuliikenne

1 SUUNNITTELUKOHDE

Käskynhaltijantien suunnittelualue sijaitsee Helsingin Oulunkylän kaupunginosassa, noin 6,5 kilometrin etäisyydellä Helsingin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Tuusulanväylään, etelässä ja pohjoisessa pientalotontteihin sekä idässä Oulunkylän urheilupuistoon ja kouluun.

Alueella on nykyisellään 3–5-kerroksisia asuinkerrostaloja, Oulunkylän kirkko, Kustaankartanon palvelukeskus sekä kaksi päiväkotia ja koulu, joka sijaitsee suojellussa rakennuksessa. Alue rajautuu molemmin puolin kapeisiin puistoihin, isäksi suunnittelualueen ja Tuusulanväylän välissä on puistovyöhyke. Käskynhaltijantie on alueellinen kokoojakatu, jota pitkin kulkee useita bussilinjoja.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (© Maanmittauslaitos 2016).

Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien katualue suunnitellaan uudelleen tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen pysäkkejä varten. Samalla tutkitaan uutta asuntorakentamista katuja rajaaville puistoalueille. Alueelle on suunniteltu lisäksi päivittäistavarakauppaa Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien liittymän pohjoispuolelle sekä pysäköintitalon mahdollisuutta. Karttaote kaavaehdotuksen (10/2016) mukaisesta tilanteesta on esitetty kuvassa 2, johon on merkitty nykyinen rakennuskanta (harmaalla), suunniteltu täydennysrakentaminen (mustalla asuinrakennukset ja vihreällä muut rakennukset) sekä Raide-Jokerin suunnitellut pysäkkien paikat Käskynhaltijantiellä.



Kuva 2. Kaavaehdotuksen mukainen täydennysrakentaminen (mustat rakennukset) ja suunniteltujen Raide-Jokeri -pysäkkien paikat Käskeynhaltijantien asemakaava-alueella (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2/2016).

Maankäytön tavoitteiden vuoksi Käskeynhaltijantie rakennetaan uudelleen ja raitiotie sijoitetaan kadun keskelle nurmipintaisena (ks. havainnekuva 3). Raitiotien eteläreunalle on varattu tila puuriville. Ajoneuvoille on varattu yksi kaista molempiin suuntiin. Pyöräilylle on varattu yksisuuntaiset, kolmitasoiset pyörätiet. Mestariintien liittymä muutetaan suuntaisliittymäksi. Raitiotien pysäkit sijaitsevat kadun länsipäässä sekä Norrtäljentien risteyksessä.



Kuva 3. Havainnekuva Käskeynhaltijantieltä (Raide-Jokeri hankesuunnitelma 2015).

Melutilanteen arvioinnissa otetaan huomioon kaavaehdotuksen mukainen täydennysrakentaminen, raitiovaunuliikenne sekä ennustetilanteen mukainen katuliikenne alueen pääkaduilla ja Tuusulanväylällä.

2 MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

2.1 Melutasojen ohjearvot

Tulosten tulkinnessa on käytetty valtioneuvoston päätöstä melutasojen ohjearvoista (N:o 993/1992). Ohjearvot perustuvat päivä- (klo 07–22) ja yöajan (klo 22–07) keskiäänitasoihin. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Alue voidaan katsoa täydennysrakentamiseksi, joten siihen sovelletaan yöohjearvoa 50 dB.

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa A-painotetun keskiäänitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon 35 dB ja yöohjearvon 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa ja liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Taulukko 1. Melutasojen ohjearvot (VNp 993/1992)

Ohjearvot ulkona	Päivä	Yö
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa sekä hoitolaitoksia ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivä	Yö
Asuin- potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

2.2 Melulaskennat

Liikenteen keskiäänitasot on mallinnettu CadnaA -melulaskentaohjelman versiolla 4.6. Ohjelma käyttää pohjoismaista laskentamallia. Keskiäänitasot (L_{Aeq}) on mallinnettu 3D-maastomallia käyttäen. Laskentamalli ottaa huomioon maaston muodot ja laadun (akustisesti kova tai pehmeä) ja lisäksi rakennusten ja mahdollisten muiden kovien pintojen aiheuttamat heijastukset sekä ääntä absorboivat elementit. Leviämislaskennoissa heijastusten määrä on ollut kaksi.

Liikennemäärästä, raskaan liikenteen osuudesta ja ajonopeudesta muodostetaan lähtömelutaso, joka mallinnetaan kadun geometriaan sidottuna. Raitide-Jokerin aiheuttama keskiäänitaso lasketaan liikennemäärän ja melumittausten perusteella tuotetun lähtömelutason perusteella.

Ohjelma laskee etäisyyden aiheuttaman äänen vaimenemisen maaston muodot ja rakenteen huomioon ottaen. Pohjoismaisen laskentamallin tarkkuus on ± 3 dB. Lähellä melulähdettä mallin antama tulos on tarkempi. Leviämismallinnuksessa laskentahilana on käytetty 5 x 5 metrin laskentaruudukkoa. Melun leviämislaskelmat on tehty pohjoismaisen melulaskentamallin mukaisesti kahden metrin korkeudella maanpinnasta.

Melulaskennan tuloksina esitetään päiväajan ($L_{Aeq\ 7-22}$) keskiäänitasot ennustevuoden 2025 liikennemääräarvioilla kartoilla 5 dB:n välein. Lisäksi on tehty laskelmat rakennusten julkisivuille kohdistuvista keskiäänitasoista. Niiden perusteella voidaan määrittää tarvittavat julkisivujen äänitasoerovaatimukset.

2.3 Melulaskennan maastomalli

Melulaskelmien maastomalli on muodostettu Helsingin kaupungin meluselvityksen 2012 yhteydessä laaditusta korkeuskäyräaineistosta, jossa korkeuskäyrät ovat metrin välein. Alueen korkeusmallia on täydennetty kaavaluonnoksen suunnitelma-aineiston perusteella. Maastomalliin on lisäksi tuotu rakennukset, niiden korkeustiedot ja katujen keskilinjat em. aineistosta. Suunnittelualueen uudet rakennusmassat on tuotu kaupunkisuunnitteluviraston suunnitelma-aineistoista, jotka on toimitettu lähtöaineistoksi lokakuussa 2016.

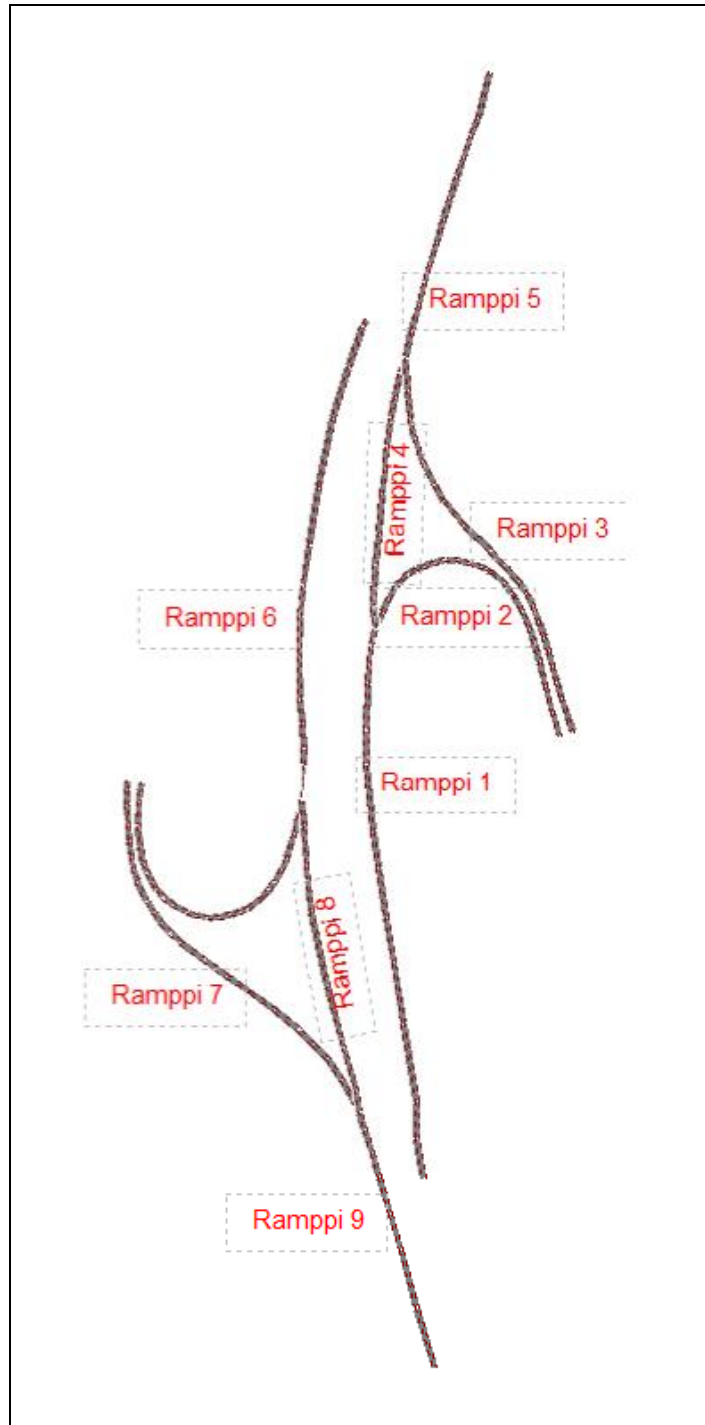
2.4 Liikennetiedot

Katuliikenne

Leviämislaskelmissa melulähteinä on otettu huomioon Tuusulanväylän, Käskynhaltijantien sekä Norrtäljentien liikennemääräennuste **vuodelle 2025**. Päiväajan liikenteen osuus laskelmissa on oletettu olevan 90 % keskimääräisestä arkivuorokauden liikennemäärästä. Liikennetiedot on saatu Kaupunkisuunnitteluviraston Liikennesuunnitteluosastolta tammikuussa 2016. Tuusulanväylän ramppien numerointi on esitetty kuvassa 4.

Taulukko 2. Autoliikenteen liikennemäärät ja ajonopeudet.

Katuosuus	KAVL 2025	Raskas liikenne	Nopeus
Käskynhaltijantie (Kivipadontiestä länteen)	14000	5 %	40 km/h
Käskynhaltijantie (Kivipadontiestä itään)	13000	5 %	40 km/h
Norrtäljentie	3600	5 %	40 km/h
Tuusulanväylä (Pakilantien eteläpuolella)	63000	7 %	80 km/h
Tuusulanväylä (Pakilantien pohjoispuolella)	71000	7 %	80 km/h
Tuusulanväylä (ramppien välillä)	52600	7 %	80 km/h
Ramppi 1	4900	10 %	60 km/h
Ramppi 2	4200	10 %	60 km/h
Ramppi 3	11200	10 %	60 km/h
Ramppi 4	700	10 %	60 km/h
Ramppi 5	11900	10 %	80 km/h
Ramppi 6	5800	10 %	60 km/h
Ramppi 7	4800	10%	60 km/h
Ramppi 8	700	10 %	60 km/h
Ramppi 9	5500	10 %	80 km/h



Kuva 4. Tuusulanväylän ramppien numerointi.

Raitiovaunuliikenne

Raitiotien liikennemäärät perustuvat Ramboll Oy:n tekemään ajosimulaatioon (Ramboll 2015). Selvityksen mukaan raitioliikenteen vuoroväli on noin 7 minuuttia ja yöaikaan 12 minuuttia eli päiväaikaan (klo 7–22) yhden suuntaista liikennettä on 122 ohiajoa ja yöaikaan (klo 22–7) 28 ohiajoa. Raide-Jokeri ei liikennöi välillä klo 1:00–4:30. Raitioliikenteen huippunopeudeksi on arvioitu 60 km/h, katososuuksilla raitiovaunun nopeus määräytyy muun liikenteen nopeusrajoituksen mukaan. Käskynhaltijantiellä sekä Norrtäljentiellä sallittu ajonopeus on 40 km/h.

Raitioliikenteen liikennemäärät ja ajonopeudet on koottu taulukkoon 3.

Taulukko 3. Liikennemäärät ja ajonopeudet, raitioliikenne.

	Ohituksia kpl klo 7-22	Ohituksia kpl klo 22-7	Nopeus (km/h)	Pituus (m)
Artic (NRV2010)	244	56	40	45

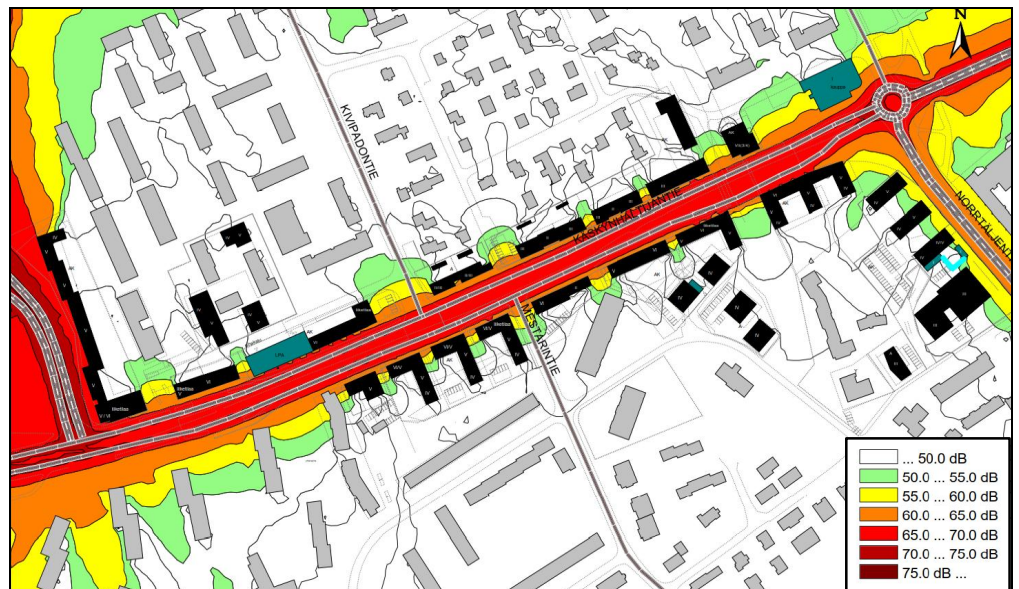
Melupäästönä melulaskennassa käytettiin Artic-vaunun melupäästöä, jonka raideliikennemelun laskentamallin mukaiset lähtöarvot perustuvat Akukon Oy:n vuonna 2016 tekemään selvitykseen *Raideliikennemelun laskentamallin lähtöarvot*.

3 OLESKELUPIHOJEN ÄÄNITASOT

3.1 Katuliikenne

Pääosa liikenteen haittavaikutuksista Käskynhaltijantien kaavamuutosalueella aiheutuu liikenteestä Käskynhaltijantiellä sekä Tuusulanväylältä ja sen rampeilta. Melulaskennoissa tarkastellaan erikseen katuliikenteen ja raitiovaunuliikenteen vaikutuksia kaava-alueella sekä näiden yhteisvaikutusta, jonka mukaan laaditaan alustavat ehdotukset kaavamääräyksiksi.

Rakennusmassojen sijoittuminen katualueita rajaavaksi suojaa asuinkorttelien oleskelupihat katuliikenteen melulta. Katuliikenteen aiheuttama melu alittaa melutason ohjearvotasot päivällä ja yöllä alueen kaikilla asuinkorttelien oleskelupihoilla. Katuliikenteen aiheuttamat päiväajan keskiäänitasot on esitetty kuvassa 5 sekä liitteessä 1.



Kuva 5. Katuliikenteen päiväajan keskiäänitasot ($L_{Aeq 7-22}$).

3.2 Raitiovaunuliikenne

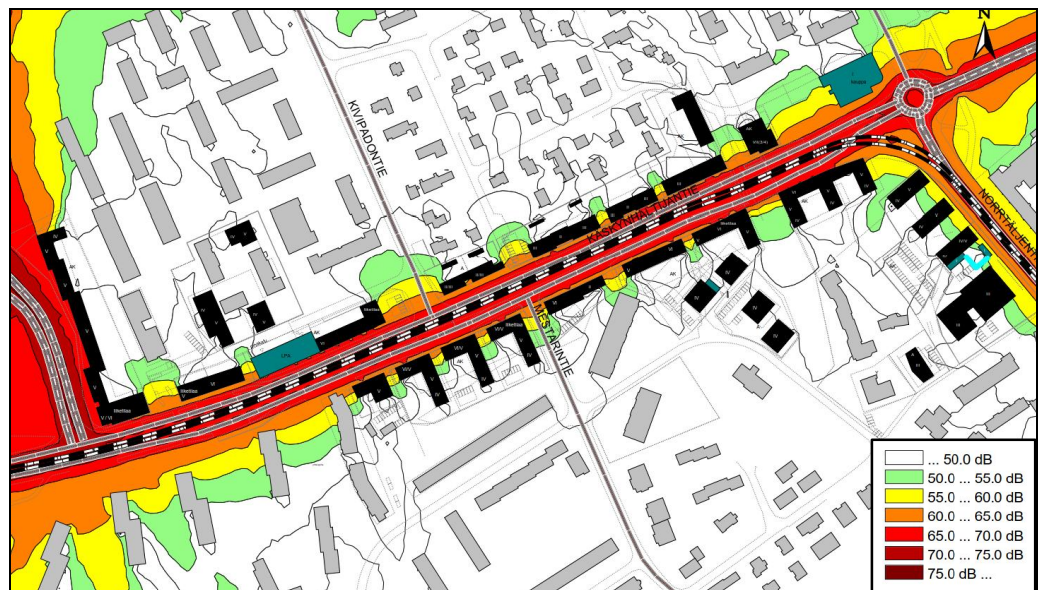
Tehtyjen melumallinnuslaskelmien tulosten perusteella pelkän raitioliikenteen meluvaikutukset ulottuvat ainoastaan Käskynhaltijantiehen sekä Norrtäljentiehen rajautuvien rakennusten julkisivuihin, sillä umpikorttelirakenne suojaa oleskelupihat liikenteen melulta. Raitioliikenteen vaikutus melutilanteeseen on esitetty kuvassa 6 sekä liitteessä 2. Tehtyjen melulaskelmien tulosten perusteella raitioliikenteen merkitys jää merkittävästi pienemmäksi kuin katuliikenne.



Kuva 6. Raitiovaunuliikenteen päiväajan keskiäänitasot ($L_{Aeq\ 7-22}$).

3.3 Katuliikenne ja raitiovaunuliikenne yhdessä

Rakennusmassojen sijoittuminen katualueita rajaavaksi suojaa asuinkorttelien oleskelupihat katu- ja raitiovaunuliikenteen melulta. Katu- ja raitiovaunuliikenteen aiheuttama yhteismelu alittaa melutason ohjearvotasot päivällä ja yöllä alueen kaikilla asuinkorttelien oleskelupihoilla. Katuliikenteen ja raitiovaunuliikenteen aiheuttamat yhteismelun päiväajan keskiäänitasot on esitetty kuvassa 7 sekä liitteessä 3.



Kuva 7. Katu- ja raitiovaunuliikenteen päiväajan melutasot ($L_{Aeq\ 7-22}$).

3.4 Yöajan keskiäänitaso

Tehtyjen melulaskelmien tulosten perusteella katu- ja raitiovaunuliikenteen aiheuttama yhteismelu alittaa melutason ohjearvotasot yöllä alueen kaikilla asuinkortteleiden oleskelupihoilla. Yöajan keskiäänitaso kuvassa 8 edustaa yöaikaista tilannetta raitiovaunun liikennöinnin aikana klo 22–1 ja 4:30–7. Raitiovaunuliikenteessä on liikennöintitauko klo 1–4:30 välisenä aikana, jolloin melun keskiäänitaso on jonkin verran kuvassa esitettyä alhaisempi.



Kuva 8. Katu- ja raitiovaunuliikenteen yöajan keskiäänitasot ($L_{Aeq\ 22-7}$).

4 JULKISIVUILLE KOHDISTUVAT ÄÄNITASOT

Suurin melukuorma suunnittelualueella kohdistuu Tuusulanväylän ramppien, Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien puoleisiin julkisivuihin sekä rakennusten liikennealuetta lähinnä oleviin päätyihin.

Tuusulanväylän ramppien puoleisilla julkisivuilla suunnittelualueen länsiosassa rakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään päivällä 68...69 dB ja yöllä 60...62 dB keskiäänitaso.

Käskynhaltijantien puoleisilla julkisivuilla rakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään päivällä 63...65 dB ja yöllä 56...58 dB keskiäänitaso.

Norrtäljentien puoleisille julkisivuille kohdistuu enimmillään päivällä 58...61 dB ja yöllä 51...54 dB keskiäänitaso. Katuliikenteen aiheuttamat keskiäänitasot rakennusten julkisivuilla päivällä ja yöllä on esitetty kuvissa 10 ja 11.



Kuva 10. Julkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ($L_{Aeq\ 7-22}$).



Kuva 11. Julkisivuille kohdistuvat yöajan keskiäänitasot ($L_{Aeq\ 22-7}$).

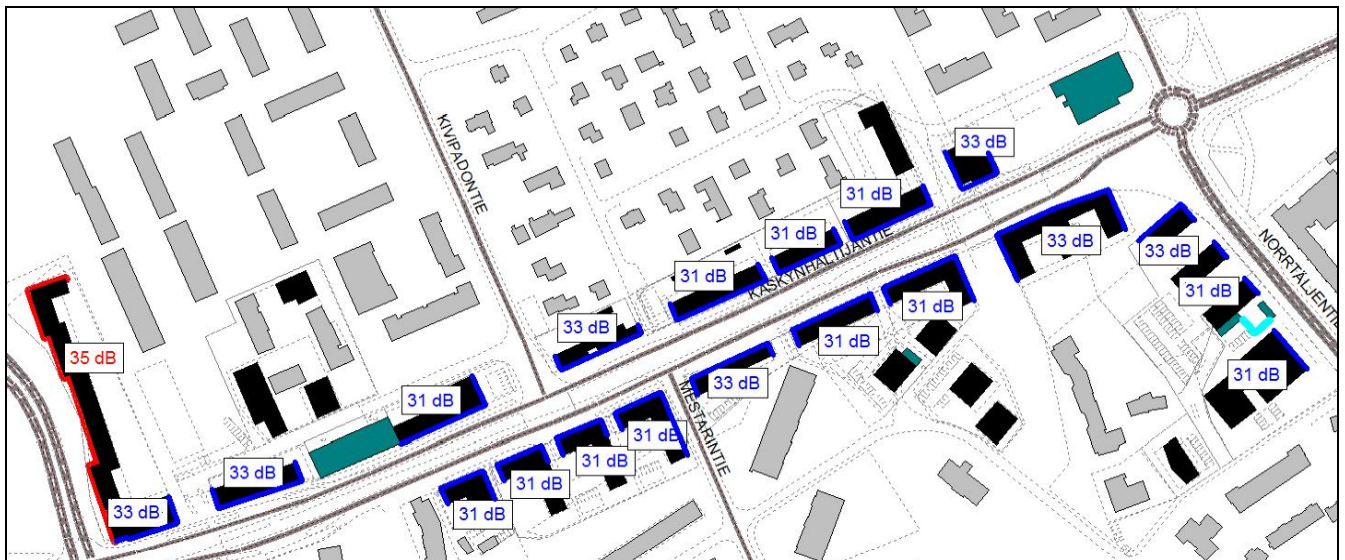
5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Liikenne aiheuttaa melua ja päästöjä Käskynhaltijantien ympäristön alueella. Meluselvityksen johtopäätöksissä ja tulosten tulkinnoissa sekä ehdotuksissa melua koskevista kaavamääräyksissä on otettu huomioon sekä ajoneuvoliikenteen (henkilöautot ja raskas liikenne) että raitiovaunuliikenne.

Tehtyjen melulaskentojen tulosten perusteella rakennusmassojen sijoittuminen katualueita rajaavaksi sekä umpinainen korttelirakenne suojaavat oleskeluun tarkoitetut alueet melulta. Melun ohjearvotaso 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä alittuu alueen oleskelupihoilla kaikissa asuinkortteleissa.


Tuusulanväylän rampin puoleisille asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään yli 65 dB keskiäänitasoja. Käskynhaltijantien puoleisille julkisivuille kohdistuu enimmillään 65 dB ja sitä alhaisempia keskiäänitasoja. Näille julkisivuille tulee kaavassa antaa melua koskevia määräyksiä asuinviihtyvyyden turvaamiseksi mm. asuntojen suuntaamiseen, parvekkeiden sijoittamiseen ja julkisivujen äänitasoeroon kohdistuen. Muille julkisivuille ei ole tarpeen asettaa erillisiä äänitasoerovaatimuksia, sillä alle 30 dB alemmat äänitasoerovaatimukset katsotaan toteutuvan kaikilla yleisimmillä julkisivurakenteilla.

Kun asuinkäyttöön tarkoitettuna rakennuksen julkisivuille kohdistuva keskiäänitaso ylittää ohjearvotason 55 dB, kaavassa voidaan antaa mm. parvekkeiden lasittamista koskeva määräys. Ehdotus julkisivujen melua koskevista määräykset on koottu kuvaan 12.




Kuva 12. Ehdotus melua koskevista määräyksistä julkisivuille.

Ehdotus kaavamääräyksistä:

 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Merkinnän osoittamalle julkisivulle on mahdollista antaa kaavassa asuntojen suuntaamista ja parvekkeita koskevia määräyksiä.

 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava luvun osoittama dB-määrä.

Merkinnän osoittamille julkisivuille on mahdollista antaa kaavassa mm. parvekkeiden lasittamista koskevia määräyksiä, kun julkisivulle kohdistuva keskiäänitaso on 55...65 dB.

** Ratikkalinjan vaihteiden, ristikoiden ja kaarteiden mahdolliset kolahdukset tai kaarrekirskunta sekä bussipysäkkien kohdat Mestarintien ja Kivipadontien itäpuolella on otettu huomioon melua koskevissa määräysehdotuksissa korottamalla äänitasoero vaatimusta melumallinlaskelman antamasta tuloksesta 2...3 dB.*

Liike- ja toimistohuoneissa ulkoa sisälle kantautuva melun keskiäänitaso tulee olla alle 45 dB.

KIRJALLISUUS

Airola, H. 2013. Melun- ja värinätorjunta maankäytön suunnittelussa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Opas 02/2013. www.elykeskus.fi/julkaisut ISBN 978-952-257-771-9 (pdf) [viitattu 14.4.2015]

Espoon ja Helsingin kaupungit. Raide-Jokeri hankesuunnitelma 2015.

Gouatarbès B & Lahti T, Artic-raitiovaunu – Raideliikennemelun laskentamallin lähtöarvot. Akukon, raportti 160454-1. Helsinki, 23.5.2016.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2015. Oulunkylä, Käskynhaltijantien ympäristö asemakaava ja asemakaavan muutos osallistumis- ja arviointisuunnitelma. HEL 2014-015008.

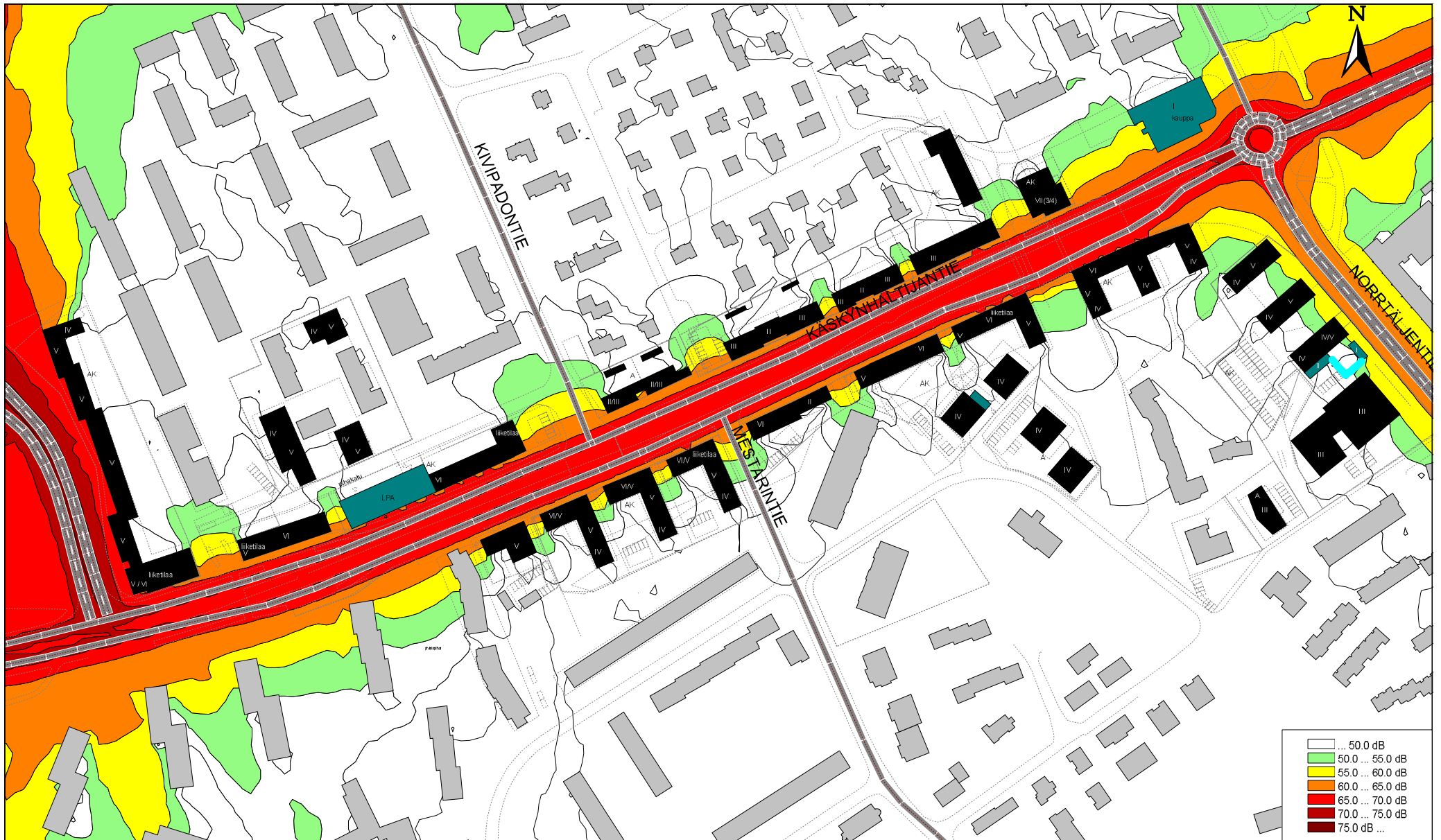
Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen. Ympäristöopas 108. Ympäristöministeriö, Helsinki 2003. 37 s.

VTT, 2009. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi – Esiselvitys.

WSP 2015, Raide-jokerin hankesuunnitelman melu-, värinä- ja runkome-luselvitys.

Ympäristöministeriö 2000. Kaavamerkinnät. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 1. Oy Edita Ab, Helsinki. ISBN 951-731-240-7 (pdf)

Ympäristöministeriö 1992. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Helsinki 1992.



ENNUSTETILANNE - Katuliikenteen päiväajan keskiäänitaso LAeq (7-22)

Laskentakorkeus + 2,0 m
Laskentahila 5 x 5 m

Käskynhaltijantie KVAL 13 000 - 14 000 ajon/vrk, 40 km/h
Norrtäljentie KVAL 3 600 ajon/vrk, 40 km/h
Tuusulanväylä KVAL 63 000 - 71 000, 80 km/h

KÄSKYNHALTIJANTIEN YMPÄRISTÖ Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen meluselvitys

DESTIA



Helsingin kaupunki

Pvm	Suunn.	Mittakaava	Liite
18.11.2016	H. Sivonen	1:3 000	1



ENNUSTETILANNE - Raitiovaunuliikenteen päiväajan keskiäänitaso LAeq (7-22)

Laskentakorkeus + 2,0 m
Laskentahila 5 x 5 m

Raitiovaunuliikenne:
Arctic - vaunu
Ohituksia 300 kpl / vuorokausi
Enimmäisnopeus 40 km/h
Pituus 45 m
Liikennöintitauko klo 1-4:30

KÄSKYNHALTIJANTIEN YMPÄRISTÖ Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen meluselvitys

DESTIA



Helsingin kaupunki

Pvm

18.11.2016

Suunn.

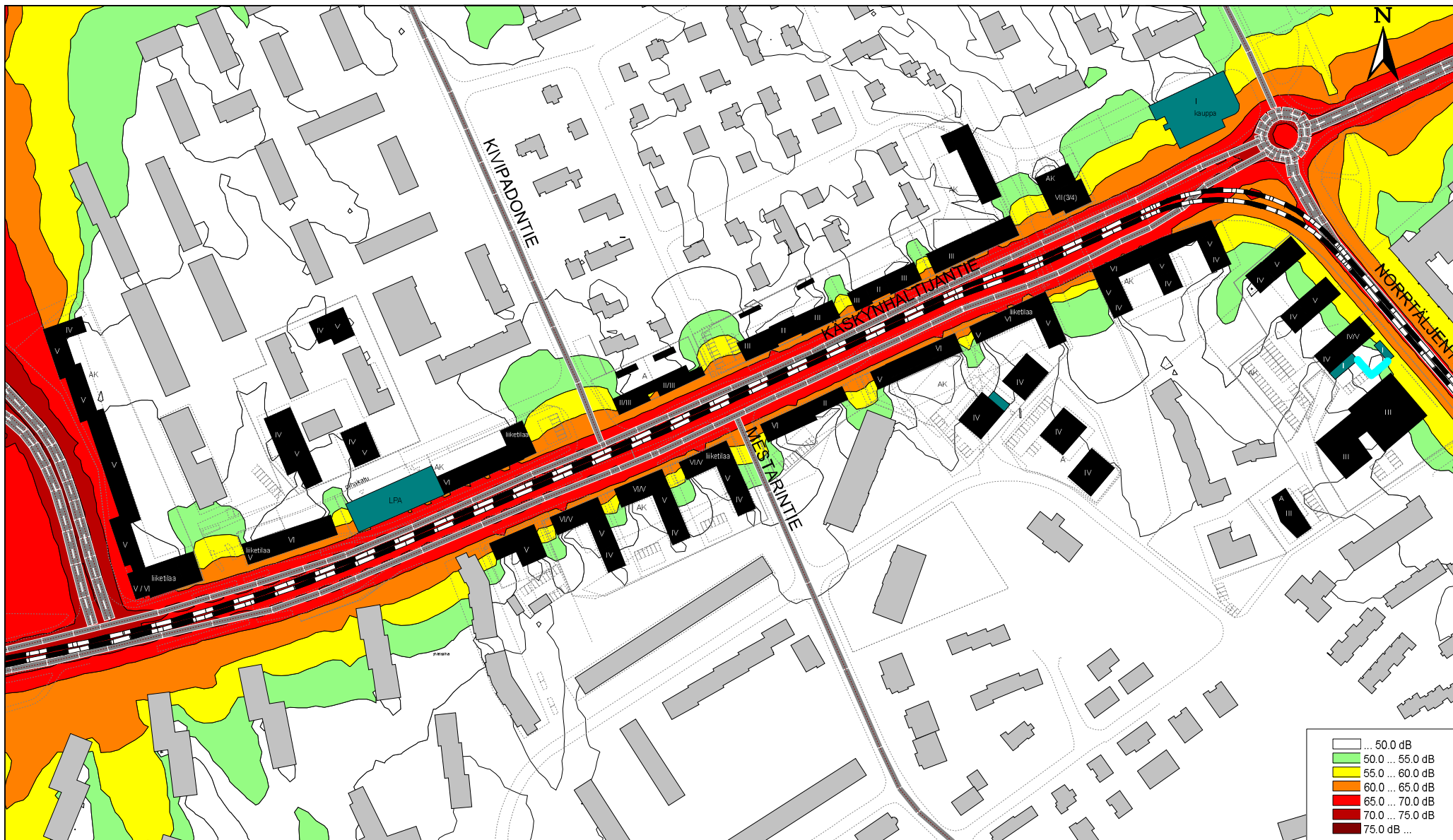
H. Sivonen

Mittakaava

1:3 000

Liite

2



ENNUSTETILANNE - Katu- ja raitiovaunuliikenteen päiväajan keskiäänitaso LAeq (7-22)

Laskentakorkeus + 2,0 m
Laskentahila 5 x 5 m

Raitiovaunuliikenne:
Arctic - vaunu
Ohituksia 300 kpl / vuorokausi
Enimmäisnopeus 40 km/h
Pituus 45 m
Liikennöintitauko klo 1-4:30

Käskynhaltijantie KVAL 13 000 - 14 000 ajon/vrk, 40 km/h
Norrtäljantie KVAL 3 600 ajon/vrk, 40 km/h
Tuusulanväylä KVAL 63 000 - 71 000, 80 km/h

KÄSKYNHALTIJANTIEN YMPÄRISTÖ Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen meluselvitys

DESTIA



Helsingin kaupunki

Pvm	Suunn.	Mittakaava	Lite
18.11.2016	H. Sivonen	1:3 000	3

MASU PLANNING



KÄSKYNHALTIJANTIE

VIITESUUNNITELMA 22.12.2016

JOHDANTO	3
ANALYYSIT	4
Sijanti viherrakenteessa	
Alueen kehityshistoria	
Rakennuskanta	
Asumismuoto	
Asukkaat ja käyttäjät	
Palvelut ja toiminnot	
Viherrakenne	
Liikenne	
Julkinen liikenne	
Kevyen liikenteen verkosto	
Kaasuputket	
Sadevesien hyödyntäminen	
Virkistysreitit	
KEHITTÄMISTAVOITTEET	17
Visio - virkistysreitit	
Visio - ominaispiirteiden vahvistaminen	
Visio - virkistyskehä	
Virkityskehä - valaistus	
Julkinen - yksityinen	
OSA-ALUETARKASTELUT	25
MÄKITORPAN LEIKKIPUISTO	26
Nykytilanne	
Suunniteltu visio	
VIHREÄ METSÄKÄYTVÄ	29
Nykytilanne	
Kaasuputken vaikutus	
Visio	
Osa-alue suunnitelma	
VIRKISTYSMETSÄALUEET	39
Nykytilanne	
Visio	
Osa-alue suunnitelma	
TOIMINNALLINEN ALUE	45
Nykytilanne	
Visio	
Osa-alue suunnitelma	
KAPEA VIHREÄ TILASARJA	53
Nykytilanne	
Visio	
Osa-alue suunnitelma	
MÄKITORPAN JA MESTARINPUISTO	58
Nykytilanne	
Visio	
Osa-alue suunnitelma	
KÄSKYNHALTIJANTIEN PYSÄKKIAUKIOT	65
ITÄINEN AUKIO	66
LÄNTINEN AUKIO	70
Kuvalähteet	72



Suunnittelualue

ESITTELY

Käskynhaltijantien ympäristön viitesuunnitelma on laadittu Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusviraston toimeksiannosta kevään, kesän ja syksyn 2016 aikana.

Suunnittelutyön lähtökohtina ovat olleet alueen ajantasa-asemakaava, Helsingin kantakartta, Helsingin kaupungin karttapalvelu, Jokeri-radnan hankesuunnitelma (2015) sekä maakaasuputkien linjausvaihtoehdo-suunnitelmat (KSLK 2016). Samanaikaisesti työn edetessä alueen täydennysrakentamisen asemakaavaa on työstetty eteenpäin.

Tehtävänanto käsittää olevan asuinalueen puisto- ja aukiokotilojen sekä reitistöjen luonnossuunnittelutyötä, osana KSV:n tekemää tiivistämisen rakentamisen asemakaavahanketta. Käskynhaltijantie ja Norrtäljentie tulevat toimimaan osana uuden Raide-Jokerin linjaa. Lisäksi työssä on myös otettu huomioon maakaasuputkien linjausvaihtoehdot.

Käskynhaltijantien ympäristö on muuttuvien liikenne- ja rakennusolosuhteiden vuoksi uudelleenajattelun tarpeessa. Täydennysrakentamisen myötä alueen muutokset tulevat vaikuttamaan viheralueiden käyttäjämäärään ja toiminnalliseen tarpeeseen, kuten myös reitistöjen sijoituksiin ja ilmeeseen. Muutokset mahdollistavat virkistyspalvelujen ja viherrakenteen kehittämistä monipuolisemmaksi kokonaisuudeksi. Myös Raide-Jokerin kahdesta Käskynhaltijantielle sijoittuvasta pysäkkialueesta muodostuu tärkeät toiminnalliset ja liikenteelliset solmukohdat.

Työn tavoitteena on kokonaiskonsepti, tuoreiden ideoiden ja näkemysten hakeminen Käskynhaltijantien ympäristön puistoalueiden, reitistöjen sekä niihin liittyvien aukioalueiden hahmoon ja toiminnallisuuteen. Suunnittelu painottuu luomaan korkealaatuaista ympäristöä, niin että lopputulos olisi turvallista ja miellyttävää, ihmisen mittakaavan ympäristöä, jossa muodostuu selkeä ja looginen reitistö.

Kuka alueella liikkuu ja miten? Mitä tarpeita heillä on ympäristönsä suhteen? Mistä muodostuvat kaupunkitilalliset kohokohdat ja millä tavalla niitä nostetaan esille? Nämä ovat muun muassa kysymyksiä, joihin näemme että työssä tullaan esittämään ratkaisumalleja.

Tällä hetkellä alueella ei ole hulevesiongelmaa. Suunnitelmassa haetaan kuitenkin myös ideoita hulevesien hyödyntämisestä puistoalueilla, mahdollisena arvoa nostavana lisänä.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Helsingin Oulunkylään, rajautuen pohjoisessa laajempaan Patolan metsän viheralueeseen ja Oulunkylän urheilupuistoon, lännessä Tuusulantien moottoritien ja etelässä ja idässä alueellisiin kokoojakatuihin Mäkitorpantie ja Siltavuodantie.

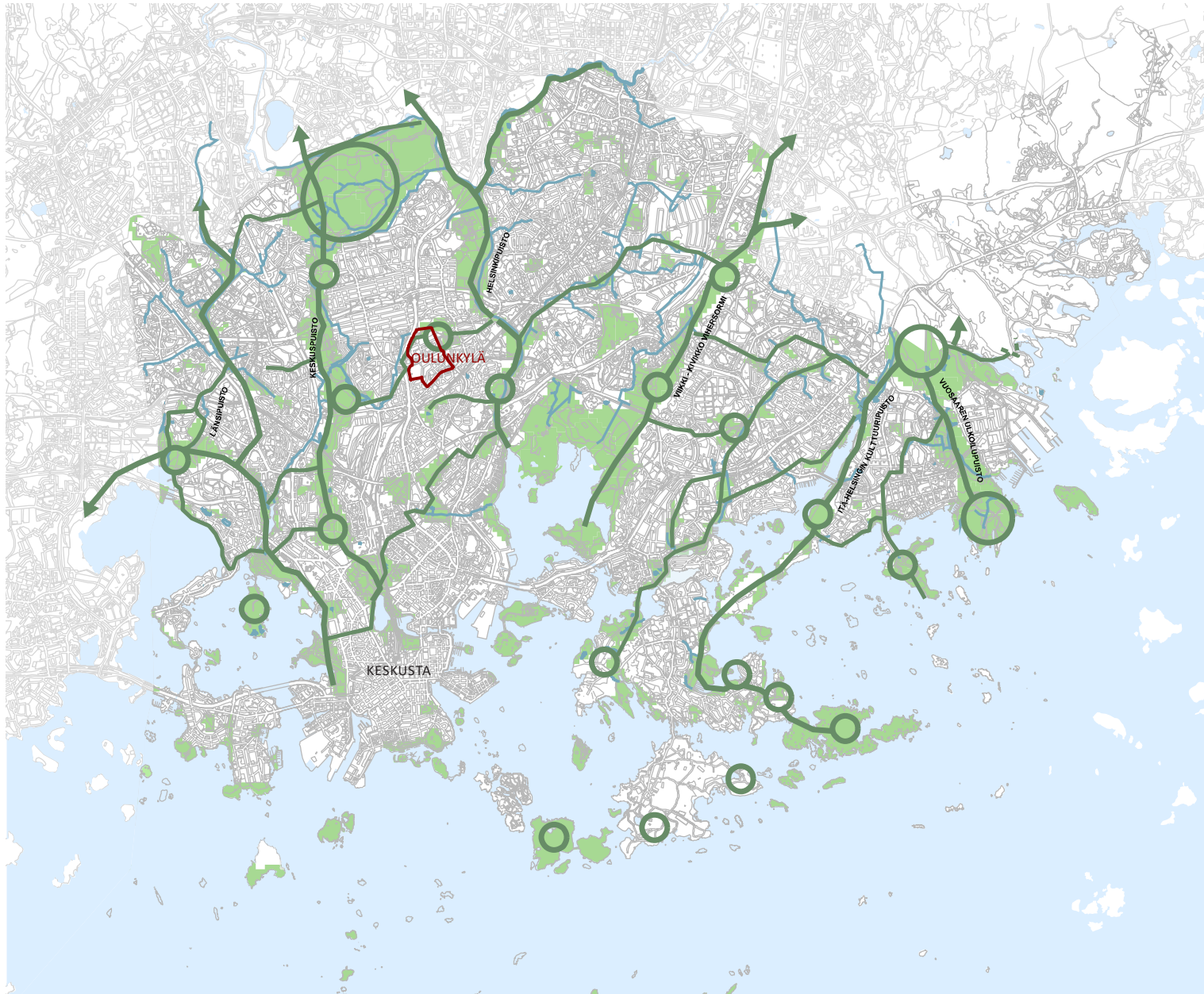
Suunnittelualueella on tärkeä rooli Helsingin kaupungin viherrakenteessa. Etenkin sen pohjoisosassa kulkeva Keskuspuisto-Helsinki-alueen yhteys on otettu tässä suunnitelmassa huomioon.

TYÖRYHMÄ

Viitesuunnitelman on laatinut maisema-arkkitehtitoimisto MASU Planning Oy. Työstä on vastannut maisema-arkkitehti MARK MDL Malin Blomqvist. Työryhmään ovat kuuluneet maisema-arkkitehti Inka Norros, maisema-arkkitehti Mette Holst sekä avustajina maisema-arkkitehti kandidaatti Linda Guldbæk Nielsen sekä maisema-arkkitehti yo Stefan Eklöf.

Suunnittelutyön ohjausryhmä koostui Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston sekä rakennusviraston edustajista. Ohjausryhmään kuuluivat Rakennusvirastolta aluesuunnittelija Petri Arponen sekä suunnitteluinsinööri Heikki Takainen. Kaupunkisuunnitteluvirastosta ryhmään kuuluivat kaa-voitusarkkitehti Sari Ruotsalainen, liikennesuunnittelija Kari Tenkainen, maisema-arkkitehti Maija Lounamaa sekä insinööri Jarkko Nyman.

ANALYYSIT



Suunnittelualueella on tärkeä rooli Helsingin kaupungin viherrakenteessa. Etenkin sen pohjoisosassa kulkeva Keskuspuisto-Helsinki-puisto -yhteys tulee ottaa suunnitelmassa huomioon.

Suunnittelualueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti paikallinen vedenjakaja. Alueen itäpuolen vedet laskevat Vantaanjokeen ja länsipuolen ohjautuvat Keskuspuiston vesistöön.

-  Suunnittelualue
-  Vihreät yhteydet
-  Vesiuomat

Oulunkylään avattiin rautatiepysäkki vuonna 1873. Aiemmin alue oli tunnettu pientalo- ja huvila-alueena, mutta 1950- ja 1960-luvuilla Oulunkylään ryhdyttiin rakentamaan kerrostaloja rautatieaseman läheisyyteen. Helsingin kaupungin ensimmäinen ja aikanaan Suomen suurin vanhainkoti, Kustaankartano, aloitti toimintansa Oulunkylässä 1953.

Asutusta levittäytyi Käskynhaltijantien pohjoispuolelle, jonne rakennettiin myös omakotitaloja. Rintamamiestalojen jatkoksi Patolan pohjoisosaan nousi pienimuotoinen betonilähiö vuosina 1971–77.

1932



1969



1988





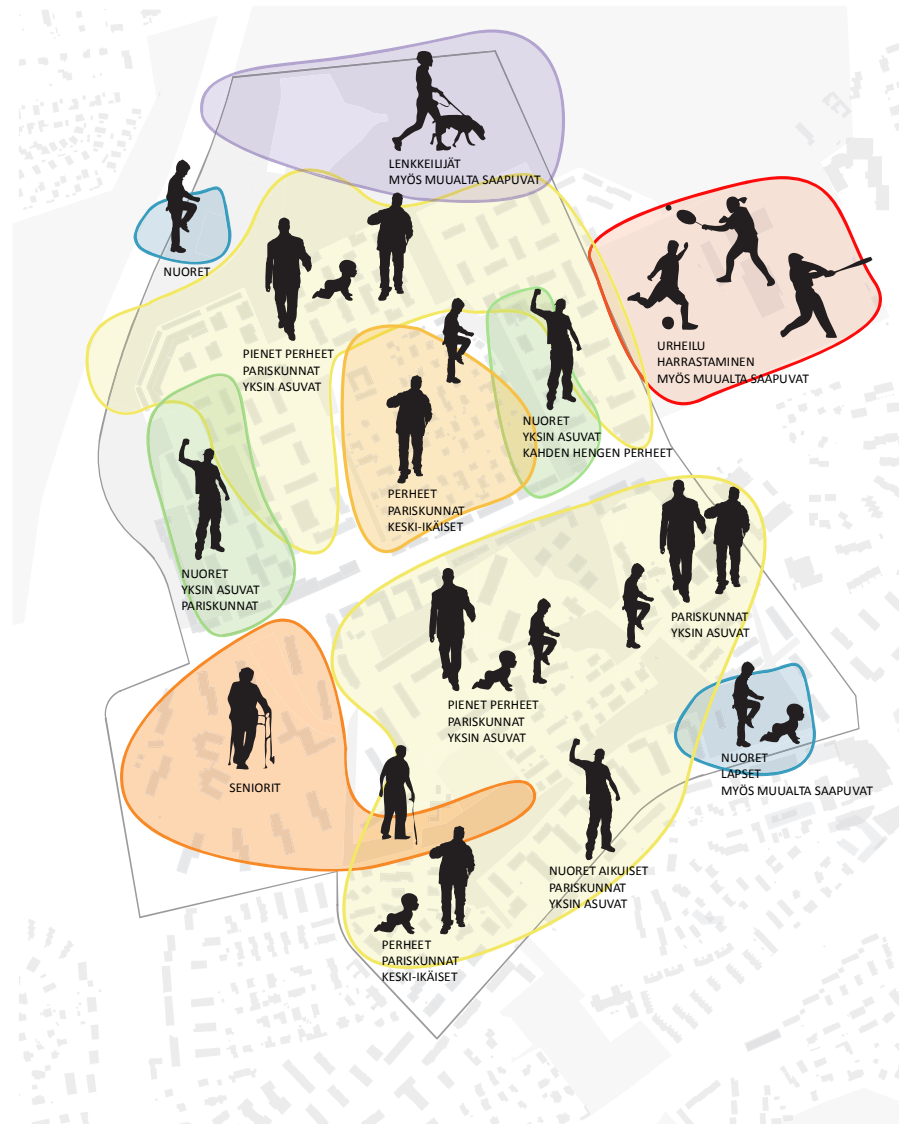
IKÄ- JA KERROSJAKAUMA

- 1960-luku (tai aikaisempi)
- 1970-luku
- 1980-luku
- 2000-luku
- suunniteltu täydennysrakentaminen



ASUMISMUOTO

- hoitokoti
- vuokra-asunnot
- omistusasunnot
- suunniteltu täydennysrakentaminen (KSV)
- muu rakennus



Yhteenveto, asukasjakauma ja puistojen käyttäjäryhmiä

Oulunkylän suurin asukasryhmä on 40-64 -vuotiaat. Myös eläkeläisiä ja 25-39 -vuotiaita on huomattavasti. Lähes puolet alueen asukkaista asuvat yksin. Asuinalueella sijaitsee eniten 2-3-huoneen asuntoja.



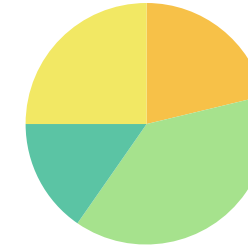
IKÄJAKAUMA

- 0-6 -vuotiaat
- 7-15 -vuotiaat
- 16-18 -vuotiaat
- 19-24 -vuotiaat
- 25-39 -vuotiaat
- 40-64 -vuotiaat
- yli 65-vuotiaat



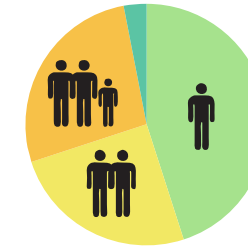
HUONEISTOTYYPI

- 1 h 12%
- 2 h 38%
- 3 h 25%
- 4 h 15%
- 5+ h 10%



ASUNTOTYYPI

- omistusasunnot 21,3%
- vuokra-asunnot 38,3%
- ARA-vuokra-asunnot 15,4%
- muut 25,0%



ASUNTOKUNNAT

- 1-hengen asuntokunnat 45%
- lapsiperheet 27%
- muut perheet 25%
- muut 3%

Oulunkylän peruspiiri
lähde: Helsinki alueittain 2013, Helsingin kaupungin tilastokeskus

ALUEEN PALVELUT JA TOMINNOT

Suunnittelualan länsireunassa sijaitsee Kustaankartanon palvelukeskus, jonka yhteydessä toimii myös julkisia palveluita kuten kampaamo, kirjasto, sekä virikepiha.

Alueen itäosaan rajautuu Oulunkylän liikuntapuisto, jossa voi harrastaa monipuolisesti. Puistosta löytyvät puitteet esimerkiksi jalkapalloon, yleisurheiluun, tennikseen, koripalloon ja voimisteluun. Talvisin puistossa toimivat kaupungin ylläpitämät hiihtoladut ja luistelujää. Alueella on myös jäähalli ja kuntosali.

Suunnittelualan kaakkoisosaan sijoittuu Oulunkylän ostoskeskus ja kirjasto. Niiden yhteydestä löytyy myös Oulunkylän juna-asema.



	koulu		kirjasto		kaupallinen palvelu
	kerho- / ilta- / päivätoiminta		vanhusten keskus		liiketila
	päiväkoti		kirikko		kivijalkapalvelu
	leikkipuisto tai -paikka		lastenkoti		suunnitellut rakennukset
	urheilu / liikunta		nuorisokoti		nykyinen rakennuskanta
	koirapuisto		julkinen palvelu		lumen vastaanottopaikka



NYKYISET VIRKISTYSALUEET

- Kaupunkimetsä
- Urheilupuisto
- Puustoiset hoidetut puistot
- Suunnitellut rakennukset
- Rakennetut puistot
- Nykyinen rakennuskanta
- Arvokas lintualue

1 Rakennetut puistot, leikkipuisto



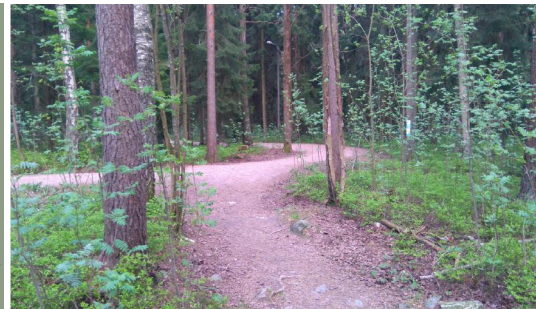
2 Rakennetut puistot, koirapuisto



3 Puustoiset hoidetut puistot



4 Kaupunkimetsä



Suunnittelualan virkistysalueet koostuvat pääasiassa lähimetsistä, joista laajin on Patolanpuisto. Kuusivaltaisen metsän keskellä sijaistaa kapea suoalue, joka on pääasiassa Helsingissä harvinaista luhtaista saranevaa. Alue on luokiteltu arvokkaaksi luontokohteeksi.

Rakennettuja vihervälisiä alueita ovat Mäkitorpan puisto sekä Risupadon puisto. Oulunkylän ostoskeskuksen vieressä sijaitsevassa Mäkitorpan puistossa on laaja leikkipuisto, jota ollaan restauroimassa esteettömäksi puistoksi. Tulevaisuudessa puisto houkuttelee käyttäjiä laajempaan.

Pohjoisessa Patolanpuiston yhteydessä sijaitsevasta Risupadon puistosta löytyvät suosittu koirapuistot. Alue onkin Patolan virkistysmetsän kanssa suosittu koiranulkoilutusmaasto.

Nykyisellään Kaskynhaltijantietä reunustaa tiheä kaupunkimetsä, jonka pohjoisosaan kätkeytyy alueelle tärkeä itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen väylä.

Suunniteltu täydennysrakentaminen tulee pienentämään nykyisiä virkistysalueita. Jäävälle alueille tullaan suunnittelemaan monipuolisempia virkistyspalveluita. Samalla kevyen liikenteen verkostoa parannetaan toimivammaksi kokonaisuudeksi.



LIIKENNE

- Katualueet
- moottoritie
- alueellinen kokoojatie
- paikallinen kokoojatie
- tonttikatu
- ajoyhteys puistossa
- yleinen reitti
- yksityinen reitti



JULKINEN LIIKENNE

- Junarata ja asemat
- Bussilinjat ja pysäkit
- Suunniteltu pikaraitiotie ja pysäkit
- Suunnitellut rakennukset
- nykyinen rakennuskanta



Raide-Jokerin valmistumisen myötä alue on myös saavutettavampi, jolloin myös täydennysrakentaminen ja palveluiden lisääminen on ajankohtaista.



JALANKULKU



Jalkakäytävät - Tonttikadut - Puistokäytävät - Tallatut polut

PYÖRÄILY



Pyörätie - Katualueet - Puistokäytävät



HUOMIOITAVAT MAANLAISET PUTKET

KAASUPUTKET

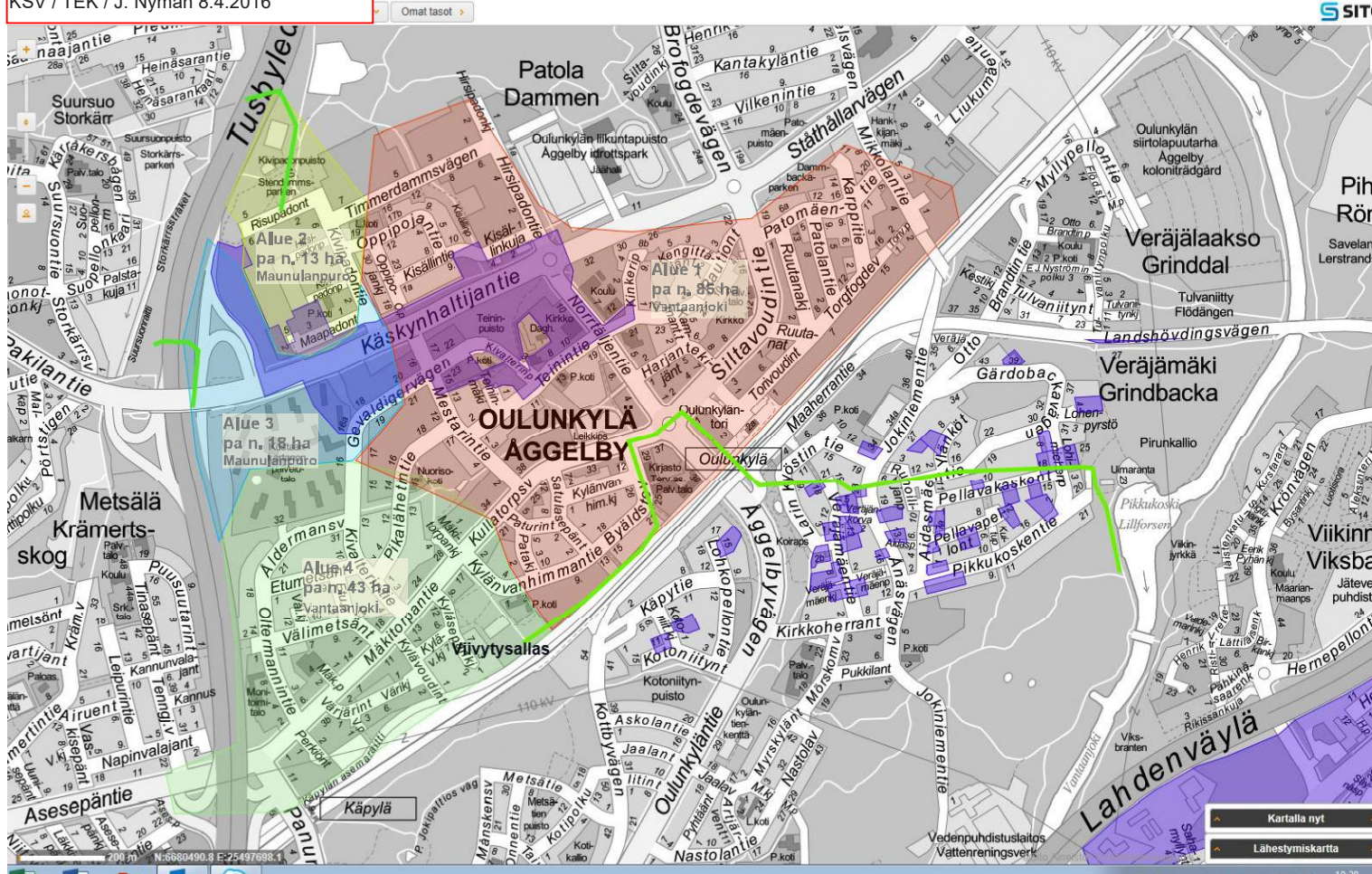
- vaihtoehto A ······
- vaihtoehto B - - - -

KAUKOLÄMPÖPUTKI ————

Suunnittelalueen läpi kulkee jatkossa maanalainen kaasuputki, jonka eri linjausvaihtoehdot tulee huomioida suunnittelussa.

Kaasuputken maanpäällisen osuuden tulee olla puuton viiden metrin leveydeltä. Periaatteena on, että kaasuputki noudattaa puistokäytävälinjausta, mutta ei voi sijaita suoraan sen alla. Käytännössä se kulkee siis puistokäytävän vierellä, jollon käytävän viereen lisätään käytävän leveyden verran puutonta tilaa. Metsäalueella puuton vyöhyke on viisi metriä ilman polkua. Pensaskasvillisuus ja maastonmuodot vyöhykkeellä sallitaan.

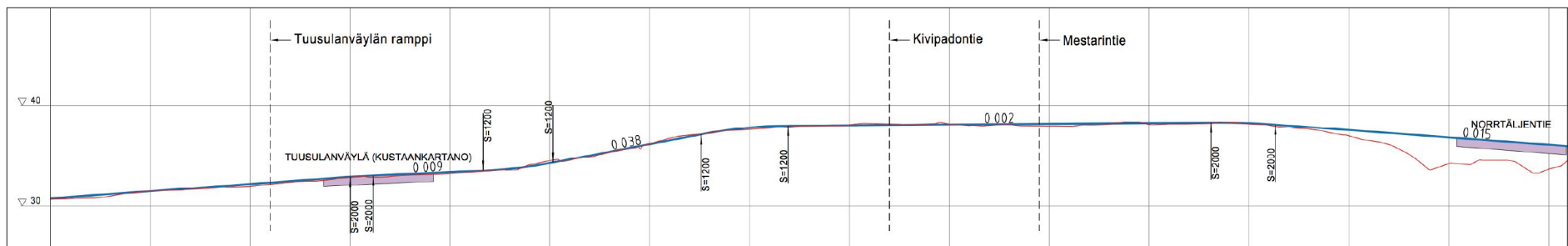
KÄSKYNHALTIJTANTIEN YMPÄRISTÖ
Hulevesiviemärien valuma-alueet ja
purkusuunnat
KSV / TEK / J. Nyman 8.4.2016



Kaava-alue kuuluu kahteen valuma-alueeseen. Mestarintien ja sen itäpuolen hulevedet kulkeutuvat Vantaanjoen suuntaan. Alueen loppuosa (länsiosa) kuuluu Maunulanpuuron valuma-alueeseen. Tarkastelun perusteella alueelta ei ole kulkeutumassa hulevesiä Kylanvanhimanpuistossa radan varressa sijaitsevaan viivytysaltaaseen. Arvio on, että nykyisen viemäriverkoston kapasiteetin riittää uuden rakentamisen jälkeenkin. Teininpuistoon on mahdollista johtaa viivytettäväksi Kaskynhaltijantien hulevesiä (Mestarintien ja Norrtäljentien väliltä) sekä puiston viereisten tonttien hulevesiä. Muilla yleisillä alueilla hulevesiä on mahdollista viivyttaa myös Kaskynhaltijantien katualueella.

(Jarkko Nyman, KSV, Yleissuunnitteluosasto, teknistaloudellinen toimisto)

Pituusleikkaus Kaskynhaltijantie
Lähde: Raide-Jokeri Hankesuunnitelma 2015, liite 3





VALUNTASUUNNAT, SUURMAISEMA

- Valuma-alue (suurmaisema)
- Painanteet
- Virkistysalueet
- Vesiuoma
- Veden valuntasuunnat
- Potentiaaliset sadevesialueet



1 MÄKITORPANPUISTO



2 METSÄKOSTEIKKO



3 PUUSTOMETSÄ



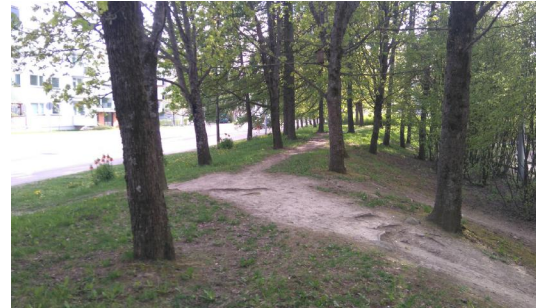
4 ALAVAT AUKEAT, NIITYT

Kaskynhaltijantien hulevesiä on mahdollista johtaa viivytettäväksi Teininpuistoon ja Mäkitorpanpuistoon. Samalla myös Teininpuiston ja Mäkitorpanpuiston viereisten alueiden hulevesiä voidaan ohjata osoitettuihin hulevesipainanteisiin.



VIRKISTYSREITIT - NYKYTILANNE

- Tärkeät virkistysreitit
- Muut käytetyt yhteydet
- ⋯ Polut
- Virkistysalueet
- Suunnitellut rakennukset
- Oleva rakennuskanta



1 VÄLIVYÖHYKE PUISTON JA KADUN VÄLILLÄ - TALLATTU POLKU



2 PUISTOKÄYTÄVÄ VIHERALUEEN JA ASUNTOALUEEN VÄLILLÄ



3 METSÄPOLKU



4 KUSTAANKARTANON LAITAPUISTO

Alueen virkistysreitistö on paikoitellen hyvin hajanainen. Käskynhaltijantie jakaa alueen karkeasti kahteen erilliseen reitistökokonaisuuteen, jotka ovat huonosti yhteydessä toisiinsa. Tämä hankaloittaa myös virkistysalueiden käyttöä ja saavutettavuutta. Alueen virkistysmetsissä kulkeekin paljon tallattuja polkuja, jotka ovat runsaassa käytössä. Virkistysreitistön kehittäminen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi parantaisikin viheralueiden saavutettavuutta, lisäksi sosiaalisia kohtaamispaikkoja ja parantaisi alueen sisäisiä liikkumismahdollisuuksia.

KEHITTÄMISTAVOITTEET



Suunnittelalueen virkistysreittien parantamiseksi kehitetään Virkistyskehä, joka sitoo alueen tärkeät viheralueet, toiminnot ja palvelut yhteen. Lisäksi se toimii tärkeänä sosiaalisena kohtaamispaikkana, jonka ympäristöön tulisi sijoittaa erilaisia oleskelupaikkoja. Virkistyskehä toimii myös tärkeänä linkkinä Raide-Jokerin pysäkkien ja asuinkortteleiden välillä.

VIRKISTYSKEHÄ

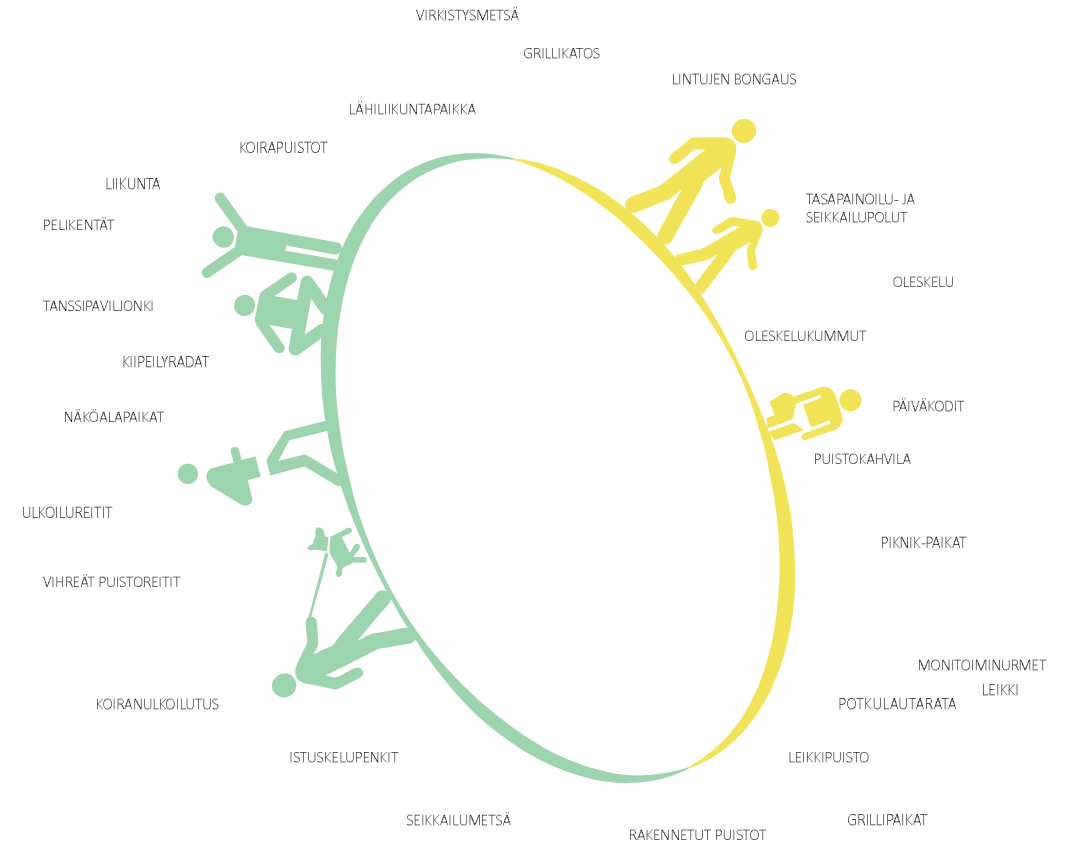
- | | | | |
|--|---|--|--------------------------|
| | Päävirkistysreitti | | Virkistysalueet |
| | Vaihtoehtoinen reitti | | Kaavoitetut rakennukset |
| | Virkistysyhteydet ympäristöön | | Suunnitellut rakennukset |
| | Risteävät oikoyhteydet | | Oleva rakennuskanta |
| | Liittymiskohdat, parannettavat yhteydet | | |
| | Asema-aukiot | | |

Virkistyskehä sitoo alueen tärkeät vihalueet, toiminnot ja palvelut yhteen. Vihalueiden ominaispiirteitä vahvistamalla kehästä muovautuu uusi houkutteleva, yhdistävä ja monipuolinen vetovoimatekijä alueelle.



OMIN AISPIIRTEIDEN VAHVISTAMINEN

- Virkistysmetsä
- Kapeat puoliyksityiset väylät
- Liikuntaan ja aktiiviteetit
- Leikkipuisto
- Kapeat metsäkäytävät
- Rakennetut puistot
- Suunniteltu asema-aukio



- VIRKISTYSKEHÄ**
- Leikkiin painottuva
 - Aktiivitoimintoihin painottuva

YHTENÄINEN KALUSTEMALLI

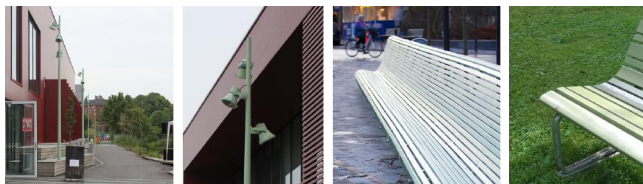


Perinteinen penkkimalli maalattuna Virkistyskehän tunnusväriin



Yhtenevät kahvilakalusteet aukiolla

YHTENÄINEN VÄRIMAAILMA



Yhtenäistä värikoodia voidaan integroida esim valaisinpylväisiin ja kalusteisiin.



Värikoodi voi vaihtua osa-alueittain tai olla yhtenäinen koko kehällä.



Toiminnallisissa kodissa kalusteet voidaan värityksen avulla nostaa esille.



Virkistyskehän sitoo yhteen erilaiset elementit ja yhtenäinen värimaailma. Yhtenevät elementit sitovat kehän alueet yhteen erottaen ne muusta ympäristöstä. Näin suunnistaminen ja kehän tunnistaminen toimii ilman että sitä tarvitsee erikseen osoittaa esimerkiksi viittoittamalla.

VALAISTUS



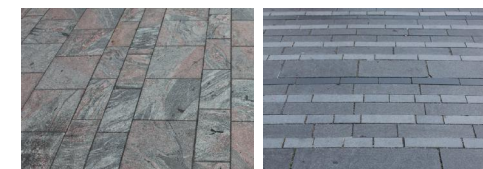
Virkistyskehän perusvalaistus on yhtenävä. Tärkeitä toiminnallisia alueita korostetaan erikoisvalaistuksella.

YHTENÄINEN VALAISINMALLI



Yhtenäinen valaisinmalli: aukiolle ja toiminnallisille alueille korkeampi spottivalaisin ja puisto- ja metsäkäytävälle matalampi perusmalli. Virkistyskehän valaisimet korostuvat tunnistettavalla värityksellään tai mallillaan.

TUNNISTETTAVAT PINTAMATERIAALIT



Arvokas luonnonkiveys ja tunnistettava ladonta pysäkkien aukiokohdissa



Maatili ylituskohdissa yhdistämässä kahta sorapintaista puistokäytävää toisiinsa

VALAISTUS - VIRKISTYSKEHÄN KOROSTAMINEN TURVALLISUUDEN TUNNE

Alueella on tällä hetkellä puutteellinen ulkovaistutus, mikä aiheuttaa turvattomuuden tunnetta puistoissa ja kaupunkimetsissä. Tästä syystä pimeinä aikoina alueella suositaan tällä hetkellä katualueisiin liittyviä jalankulkuväyliä puistokäytävien sijaan.



NYKYTILANNE:
Puutteellinen valaistus ulkoilureiteillä
Turvattomuuden tunne



VISIO:
Korostettu kehä, yhtenäinen polkuvalaistus
Toiminnalliset paikat erikoisvalaistuksella

- Valaistu katualue
- Puistokäytävän valaistus
- Virkistyskehä
- Erityisaiheiden valaistus
- Tärkeä itä-länsi-suuntainen virkistysyhteys
- Tärkeä pohjois-etelä-suuntainen virkistysyhteys



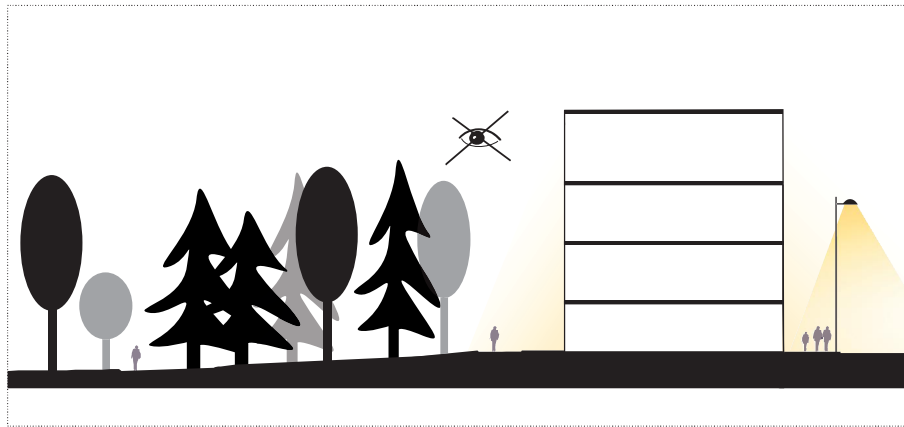
Myönteisiä esimerkkejä etupihvyöhykkeistä ja niiden rajautumisesta julkiseen tilaan.

SELKEYS LUO TURVALLISUUTTA

Sen lisäksi että valaistus on puutteellinen puistokäytävällä, selkeä hierarkia yksityisen ja julkisen välillä on yleisesti ontuva. Määrittelemättömät välivyöhykkeet sekä hyvin suora julkisen ja yksityisen vyöhykkeen rajautuminen luovat turvattomuuden tunnetta, sekä johtavat poikkeavien, epävirallisten polkulinjausten syntyymiseen.

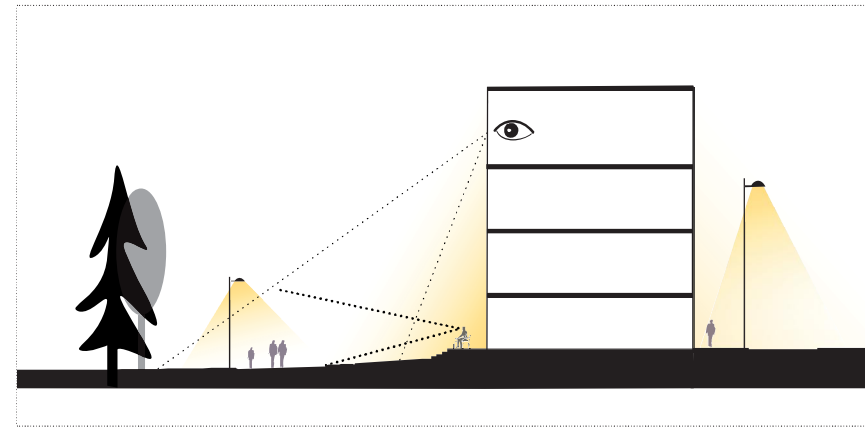
Aluetta uudistaessa tavoitteena voisi olla puistokäytävän linjaaminen optimoidusti suhteessa rakennuskantaan, niin että saavutetaan ns. myönteisen valvonnan tilanne. Rakennusten julkisivut rajautuvat selkeän yksityisen pihavyöhykkeen kuten etupuutarhan kautta julkiseen tilaan. Pitkiä piha-aitoja puistotilaan tulisi välttää, koska ne osaltaan luovat myös peittävän julkisivun, ilman minkäänlaista interaktiivisuutta julkiseen tilaan.

Yleisesti rajoittamalla tiheää, matalaa kasvillisuutta ja vesakkoa puistoalueilla, parannetaan näkyvyyttä ja näin turvallisuuden tunnetta.



OLEVA TILANNE

Kulkeminen painottuu katualueille, koska ne koetaan turvallisimmiksi etenkin pimeään aikaan.



TAVOITELTAVA TILANNE

Etupuutarhat rakennusten julkisivuilla muodostavat puoliyksityisen vyöhykkeen julkiseen puistotilaan. Tällä tavalla mahdollistetaan, että suurempi määrä ihmisiä liikkuu ulkotilassa, mikä lisää puisto- ja katutilojen passiivista valvontaa. Polustot sijoitetaan yksityisten puutarhatilojen läheisyyteen, jolloin niillä kulkevat saavat sekä hyvän valaistuksen sekä luonnollisen valvonnan etuudet.



NYKYTILANNE, KAAVAN PERUSTEELLA

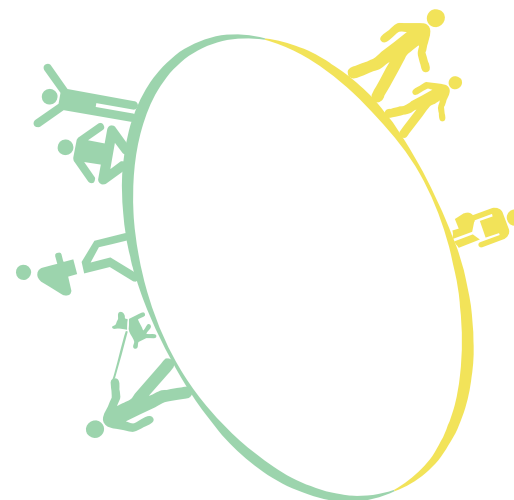


NYKYTILANNE, MAASTOKÄYNTIEN PERUSTEELLA





TAVOITELTAVA TILANNE



Tavoitteena on selkeä rajautuminen julkisten viheralueiden ja pihalueiden välillä. Varsinkin kapeissa, käytävänomaisissa kohdissa tämä on tärkeää, niin että reitistö koetaan turvallisena ja selkeänä.

VIRKISTYSKEHÄ

Osa virkistyskehästä kulkee puolijulkisella alueella vaikka kehä sijaitseekin pääasiassa julkisella virkistysalueella. Kehän läntinen (Kustaankartanon vanhainkodin alueen) osuus on yksityisempi. Eri yksityisyysvyöhykkeet vaikuttavat myös virkistyskehän toiminnallisuuteen ja sen kehittämiseen.

OSA-ALUETARKASTELUT

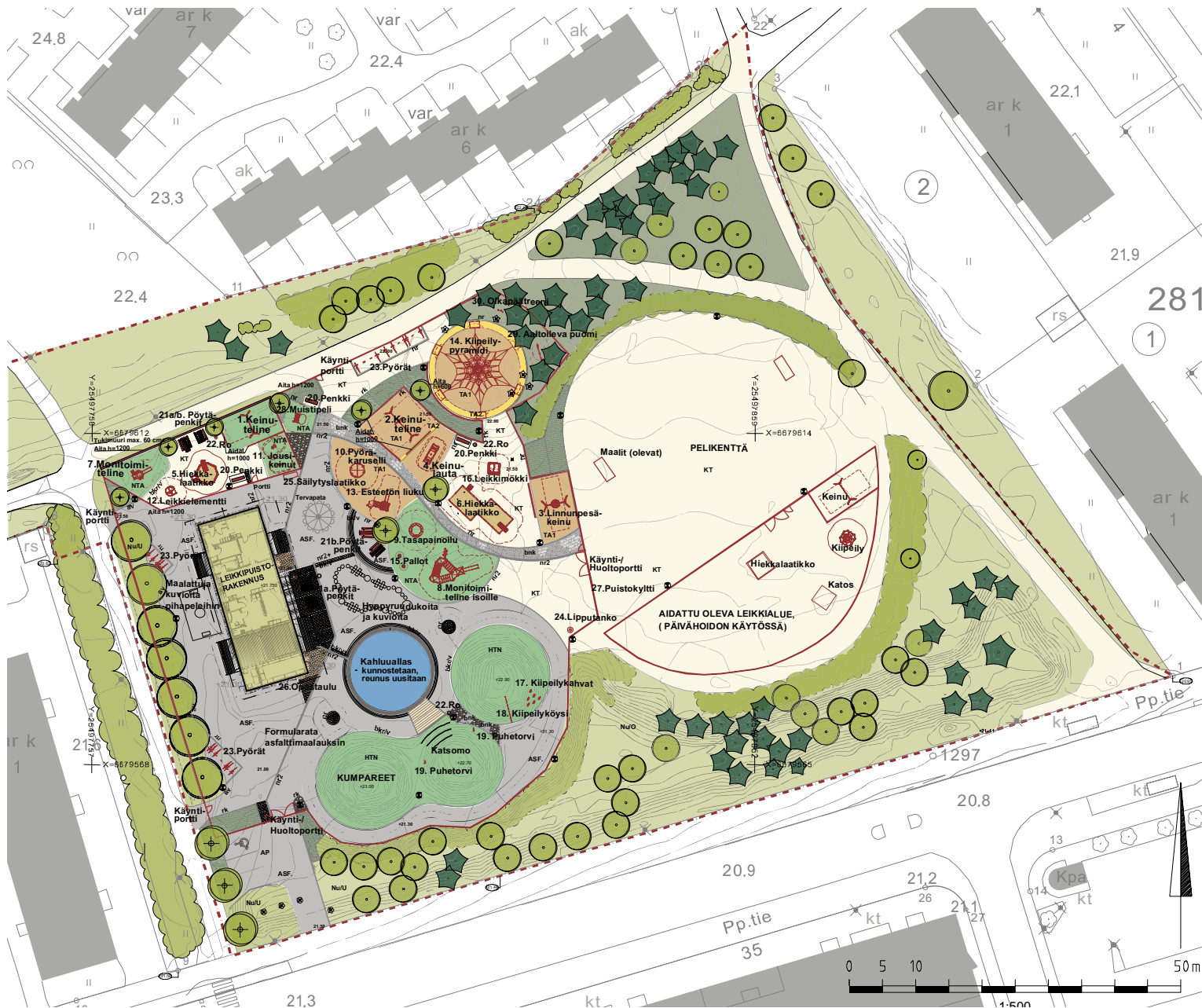


MÄKITORPAN LEIKKIPUISTO



- KÄYTTÄJÄT:
- Alueen päiväkodit, koulut ja iltapäiväkerhot
 - Lähialueen lapsiperheet

Vireo Oy on laatinut Mäkitorpan leikkipuistoon esteettömän leikkipuiston suunnitelman, jonka rakentaminen on aloitettu.





VIHREÄ METSÄKÄYTVÄ



VIHREÄ METSÄKÄYTTÄVÄ LÄHTÖTILANNE



KÄYTTÄJÄT:

- Koirien ulkoiluttajat, virkistysliikkujat, lähialueen lapset
- Alueen päiväkodit ja koulut
- Lähialueen asukkaat, koko alueen asukkaat

TARKASTELUT 1:1000



NYKYTILANNE

- reitti kulkee rakennusten vierustaa
- länsipuoli on voimakkaasti sulkeutunut
- itäpuoli avautuu julkisivuihin ja etupihoihin, jotka ovat pääasiassa avoimia, nurmipintaisia
- reittiä ei ole valaistu.



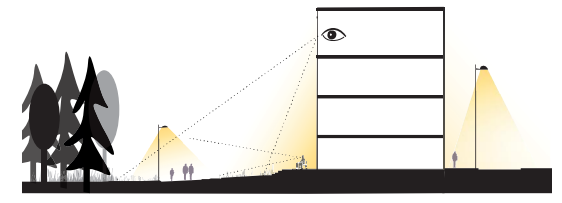
VERSIO 1 : KAASUPUTKEA EI RAKENNETA

- reitti linjataan uudelleen houkuttelevammaksi ja monimuotoisemmaksi
- länsipuolen puustoreuna on voimakkaasti polveileva, joka luo tilallisesti miellyttävää vaihtelua
- itäpuoli avautuu julkisivuihin ja etupihoihin, jotka ovat avoimia tai puolivoimia tiloja
- reitti valaistaan



VERSIO 2 : KAASUPUTKI RAKENNETAAN

- reitti kulkee polveilevasti kaasuputken molemmin puolin
- kaasuputken liittyy koko matkalta viiden metrin puuton vyöhyke
- tilallisuutta ja vaihtelevuutta luodaan maaston kumpunuodoilla ja korkeammalla niittykasvillisuudella
- reitti valaistaan



-Valaisuuden parantaminen ja näkymien avaaminen parantaa turvallisuuden tunnetta alueella.

OLEVAT OMINAISPIIRTEET

Metsämäinen käytävä asuinalueiden välillä, metsäpolku



OMIN AISPIIRTEET, TULEVAISUUS

Vaihteleva tilallisuus, niittymäiset aukeamat, maaston muokkaus, saarekemaisesti leikki/liikuntavälineitä
(Maaston muokkauksen määrä riippuen kaasujohdon sijainnista)



Metsäaukeama



Hulevesien näkyvä käsittely



Avoimet metsänreunat
Tilallisuusvyöhykkeet: nurmi, niityt, metsä



Kumpumaiset maastomuodot



Maaston muokkaus (bmx rata)



Metsäleikki, leikkipolku



Käskynhaltijantien pohjoispuolen vihreä käytävä: Yksityisen vyöhykkeen korostaminen, julkisen vyöhykkeen aktivoiminen, metsäkaistojen potentiaalin hyödyntäminen, turvallisuuden tunteen kohottaminen ja valaistuksen tuominen kulkureitille.

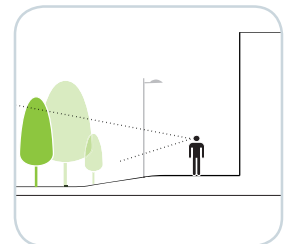
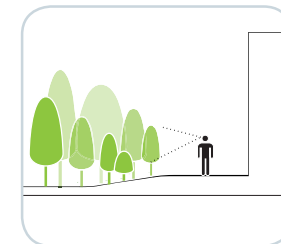


VIHREÄ METSÄKÄYTÄVÄ

OSA-ALUESUUNNITELMA POHJOINEN
VERSIO 1 : ILMAN KAASUPUTKEA



VERSIO 1 : KAASUPUTKEA EI RAKENNETA



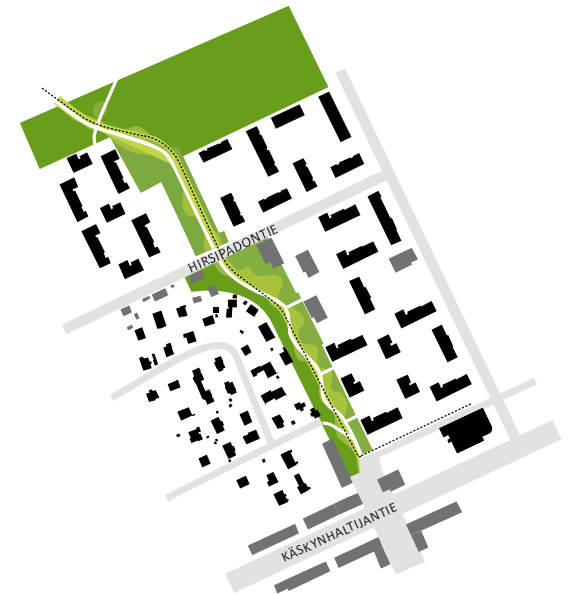
KASVILLISUUS JA NÄKYVYYS

Kasvillisuuden harventaminen ja avara metsänreuna tuo myös näkyvyyttä ja näin turvallisuuden tunnetta ahtaaseen käytävämaiseen tilaan.

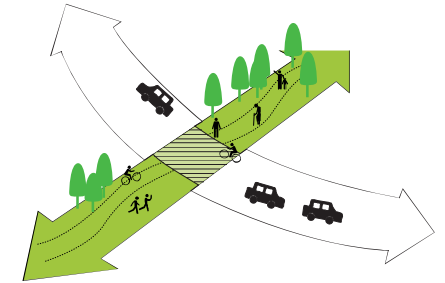


VIHREÄ METSÄKÄYTÄVÄ

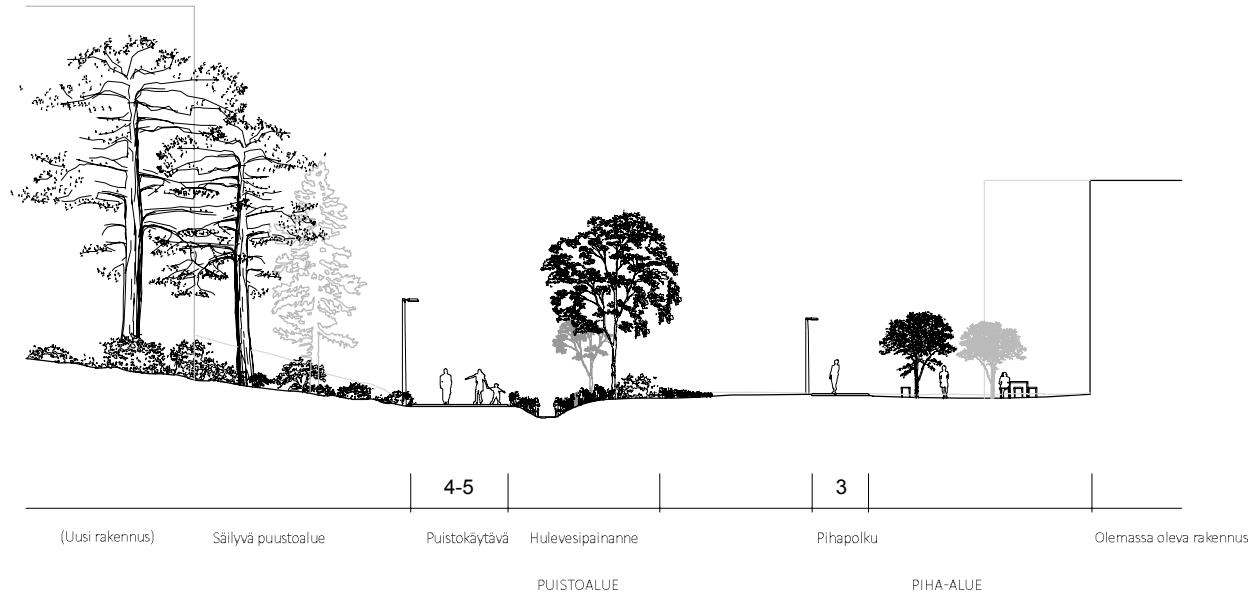
OSA-ALUESUUNNITELMA POHJOINEN
VERSIO 2 : KAASUPUTKELLINEN VERSIO



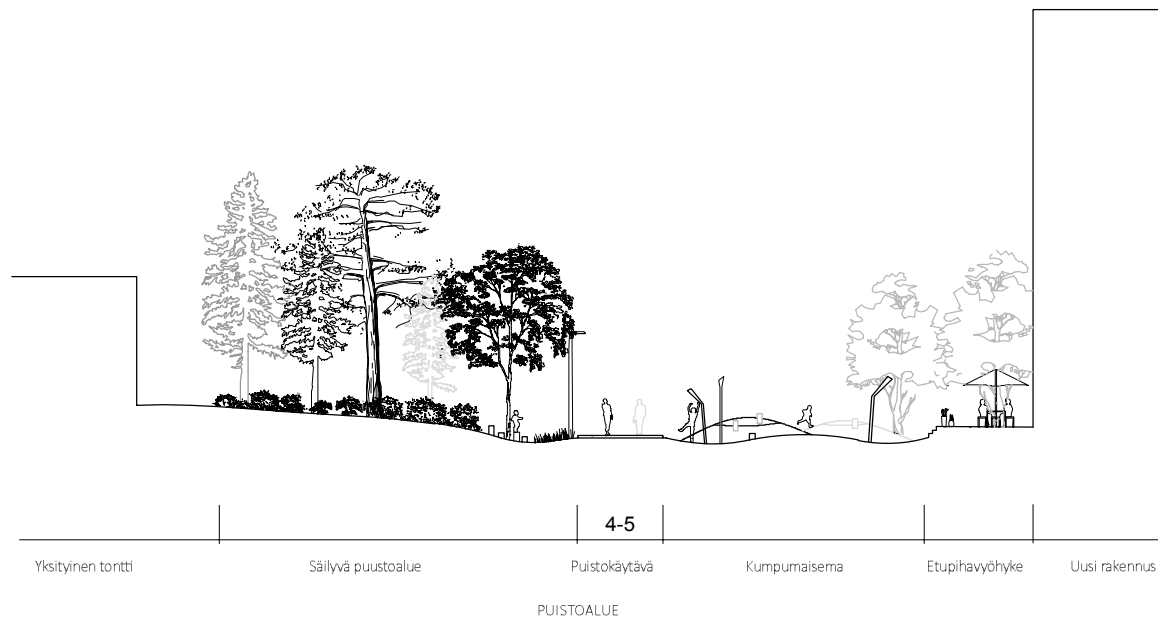
VERSIO 1 : KAASUPUTKI TOTEUTETAAN



KOROSTETUT KADUN YLITYKSET
Vihreät jalankulkuun painottuvat ylitykset



LEIKKAUS A (kts. s. 36)
1:250



LEIKKAUS B (kts. s. 34)
1:250

Yksityisen ja julkisen alueen rajapintaa voidaan käsitellä monella tavalla. On kuitenkin tärkeää, että ei synny alueita jotka ilmenevät määrättele-mättöminä välitiloina, vaan että yksityisen ja julkisen alueen raja erottuu selkeänä.

Kulku ohjataan etenkin kapeilla metsäalueilla selkeästi, niin että tallaami-sen ja kulutuksen vaikutukset minimoidaan.

VIHREÄ METSÄKÄYTTÄVÄ HULEVESIEN NÄKYVÄ KULJETTAMINEN



Hulevedet kerätään Käskynhaltijantieltä sekä mahdollisesti viereisiltä alueilta. Käskynhaltijantien aukioilla hulevesiaiheet ovat rakennettuja ja kovapintaisia.



Hulevedet puretaan Teinipuistossa (n.+31), jossa ne käsitellään näkyvänä elementtinä.



Hulevesipainanteiden monipuoliseen ympäristöön pääsee tutustumaan astinkivien kautta.



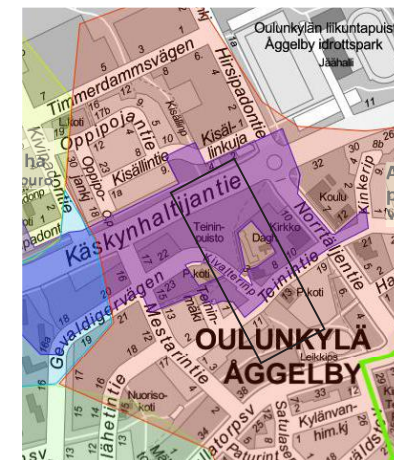
Metsäisemmällä osuudella hulevedet kuljetetaan puromaisessa ympäristössä.



Sateettomina kausina hulevesipainanteet ovat kuivia.



Puistomaisilla alueilla hulevesipainanteet ovat vehreämpiä ja puutarhaisempia.





VIRKISTYSMETSÄALUEET



1:1000



KÄYTTÄJÄT:

- Koirien ulkoiluttajat, virkistysliikkujat, lähialueen lapset
- Alueen päiväkodit ja koulut
- Lähialueen asukkaat, koko alueen asukkaat



Kuusimetsässä sijaitseva nykyinen metsäleikkauspaikka koostuu isoista kivistä.

OLEVAT OMINAISPIIRTEET

Lähimetsä, metsäpolut, varioiva maasto



Kaunis neva ei ole tällä hetkellä saavutettavissa.

OMINAISPIIRTEET, TULEVAISUUS

Metsän ominaispiirteiden korostaminen
Hiljainen oleskelu, taukopaikat, metsäliikunta ja -leikki



Taukopaviljonki



Oleskelu



Oleskelu



Oleskelu / kokoontuminen



Katettu grillipaikka



Metsäliikunta, tasapainoiluradat



Metsäleikki, tasapainoilu



Metsäleikki



Lenkkeilypolkuihin integroituja lähiliikuntapisteitä, jotka korostavat liikunnallisen puiston toimintoja sekä metsäisiä pysähdyspaikkoja kuten grillikatoksia.



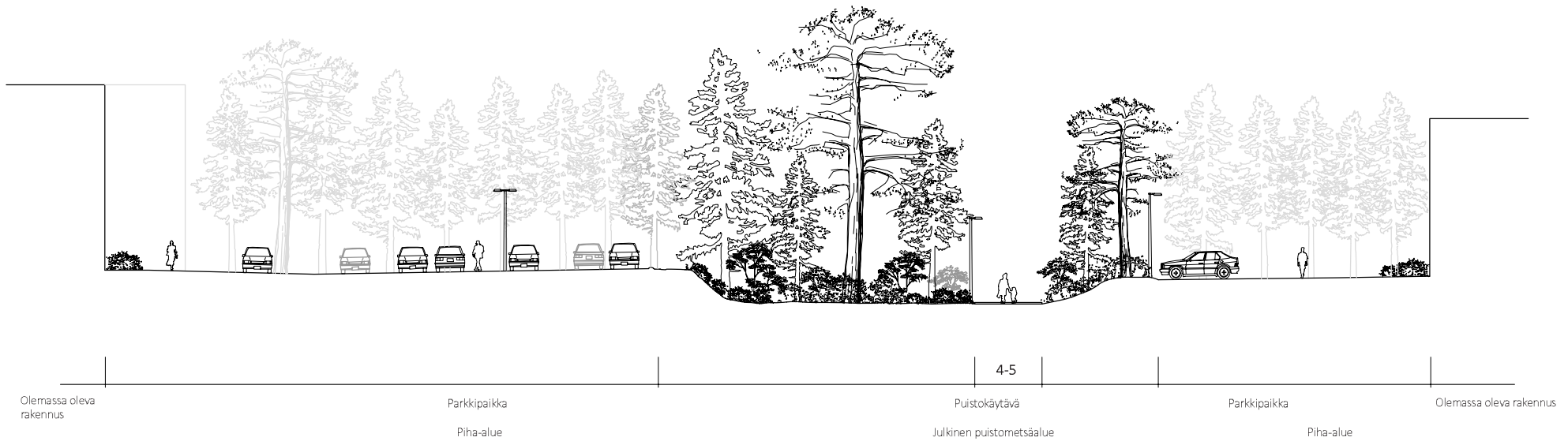
VIRKISTYSMETSÄALUEET OSA-ALUESUUNNITELMA

Kuvassa on esitetty maakaasuputken linjausversiot 1 ja 2. Mikäli putki toteutuu, se vaatii puuttoman viiden metrin vyöhykkeen (esitetty harmaalla) sekä toisen 4 metrin käytävävyöhykkeen vähintään rakentamisen ajaksi.

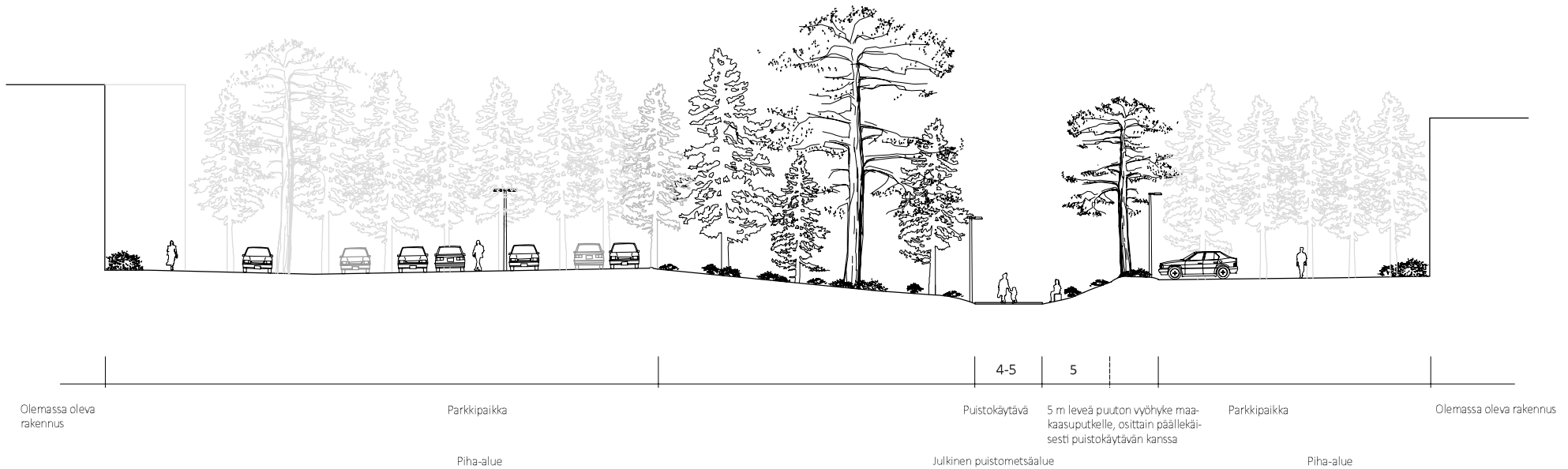
Jos ehdotettu maakaasuputki linjataan Patolan virkistysmetsän läpi, tullaan polun yhteydessä olevaa metsäaluetta muokkaamaan voimakkaasti. Villiintyneen pensasvyöhykkeen ja vesakon poiston lisäksi maata voitaisiin muokata niin, että näkyvyys alueiden välillä paranee ja virkistysalueen sisäänkäynti ympäristö koetaan miellyttävämmäksi.

Metsäpuro ja kosteikko nostetaan esille tärkeänä aiheena





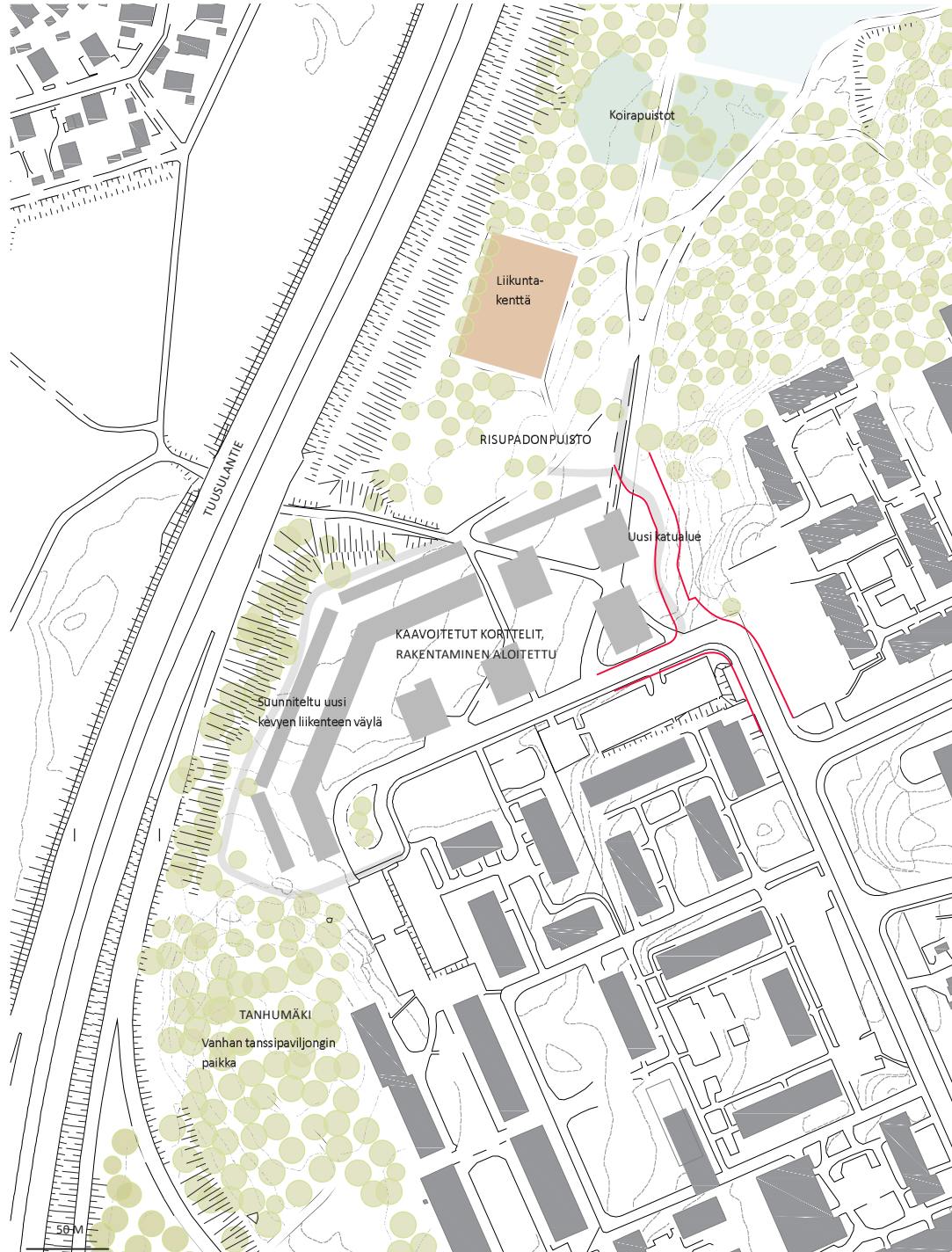
LEIKKAUS C - OLEMASSA OLEVA VIRKISTYSMETSÄN SISÄÄNKÄYNTI
1:250



LEIKKAUS D - EHDOTETTU SISÄÄNKÄYNTI
1:250



TOIMINNALLINEN ALUE



TOIMINNALLINEN ALUE LÄHTÖTILANNE

OLEVAT OMAISPIIRTEET

Alue muodostaa nykyhetkellä alavan, rakennetun toimintapuisto-alueen. Suuret, avoimet alueet kuten kentät, nurmialueet ja koirapuistot muodostavat nykyhetken toimintojen pohjan. Suora liittyminen suurempaan virkistysalueverkostoon on alueen suurin potentiaali. Myös hule- ja lumensulamisvesien hyödyntämien muodostaa monia mahdollisuuksia.

Alueen eteläosassa oleva Tanhumäki on samaan tapaan käyttämätön potentiaali. Kallioinen rinne- ja lakialue muodostaisi hyvän jatkeen pohjoisen toiminta-alueella.

KÄYTTÄJÄT:

- Koirien ulkoiluttajat, virkistysliikkuajat, omatoimiset pelaajat
- Alueen ja naapurikaupunginosien asukkaat (viherlinja): lähialueen lapset, nuoret ja aikuiset, myös seniorit



HS 20.7.1960

Tanhumäelle rakennettiin 1946 tanssilavan Pakilan ja vähän Oulunkylänkin nuorille. Kauniille mäenkumpareelle kaupungin vuokramaalle nousi talkoilla ja yhdistysten ottamien pankkilainojen turvin tanssilava, joka sittemmin ristittiin Tanhumäeksi. Orkesterikatos oli avokallion itäpuolella. Itse pyöreähkö lava oli mäen korkeimmalla kohdalla ja sieltä oli upea näkymä Maunulan suuntaan. Vuonna 1963 Helsingin kaupunki kuitenkin sanoi vuokrasopimuksen irti lopettaen lavatoiminnan.

Ensimmäisen maailmansodan aikainen Helsingin maallinnoituksen kuuluva tykkitie kulki Tanhumäen kupeesta koilliseen ja etelään. Tykkitiestä on jäljellä vielä pieni pätkä.

Lähde: http://www.kaupunginosat.net/oulunkyla/kaupunkipolku/makitorppa/slides/m11_tanhumaki.htm

OLEVAT OMINAISPIIRTEET

Rakennettu toimintapuisto-alue, isompi mittakaava mutta lähellä kaupunkia, avoimet alueet toiminnoilla (koirapuistot, pallokenttä, lumensulatuskenttä)



OMINAISPIIRTEET, TULEVAISUUS

Toimintamahdollisuuksien vahvistaminen, Käyttäjäryhmien laajentaminen
Lumensulatuskentän kesäkäyttö? "Hyvä kiertotie"



Maastopyörärata



Pallokenttä



Leikkipolku



Leikki / fitness



Leikki / fitnesspolku



Monitoimikenttä



Tanssipaviljoni



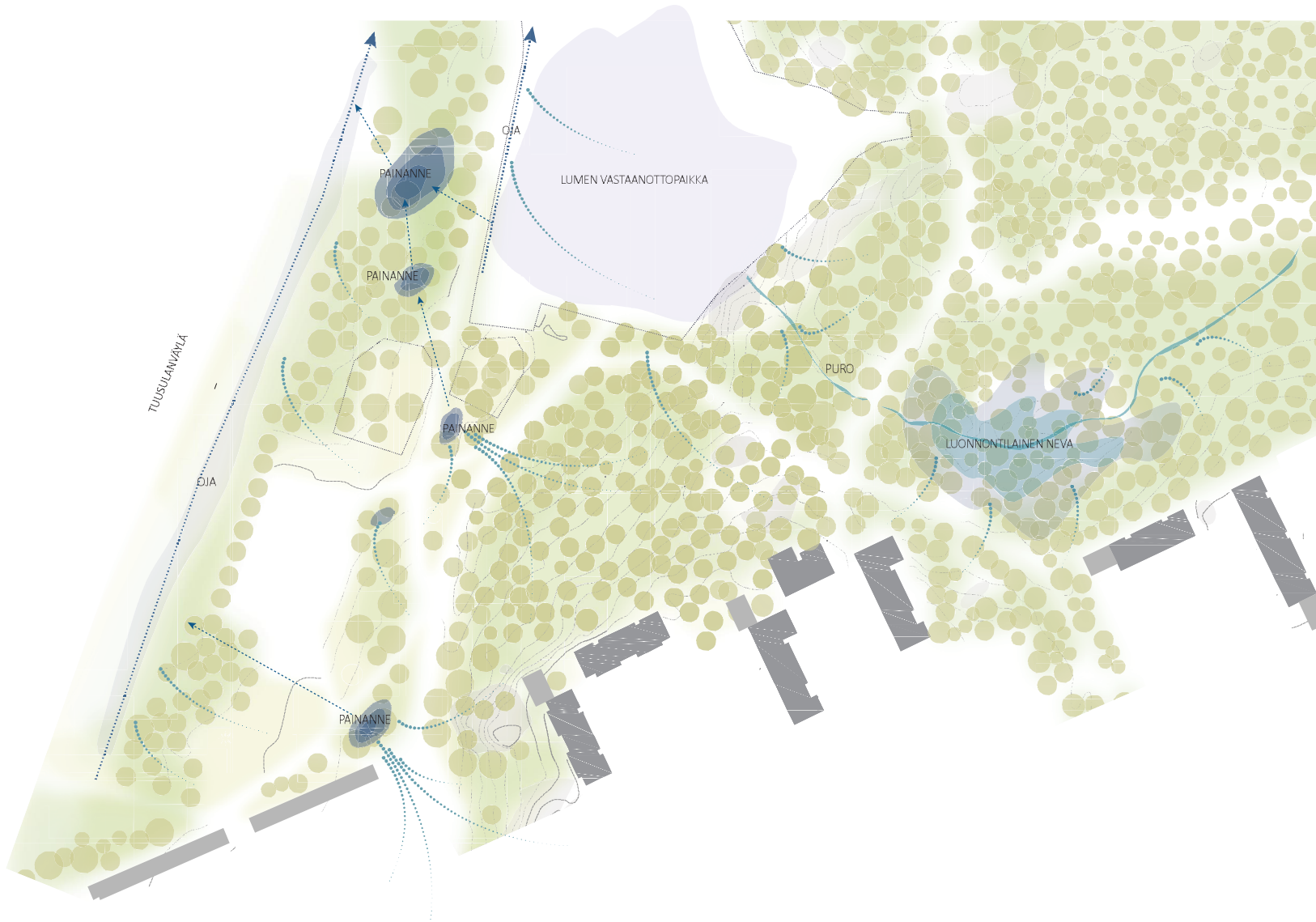
Alueen aktivoiminen: puitteet niin yhteisölliseen toimintaan kuin omaehtoiseen tekemiseen, urheilullisten toimintojen vahvistaminen.

TOIMINNALLINEN ALUE - RISUPADONPUISTO

OSA-ALUESUUNNITELMA

Risupadon puistosta kehitetään omaehtoisen tekemisen ympäristö, jossa aktiivitteteja ja tekemistä löytyy kaiken ikäisille ja tasoisille vapaa-ajanharrastajille.







TOIMINNALLINEN ALUE - TANHUMÄKI

OSA-ALUESUUNNITELMA

Alueen ylikasvuista metsää ja vesakkoa harvennetaan, niin että muodostuu ilmavampi puistometsä-tyyppinen yleisilme. Näin samalla parannetaan alueen turvallisuutta avaamalla näkyviä ympäröivistä rakennuksista.

RINNEALUEET

Eri tyyppiset kiipeily- ja tasapainoileurit aktivoivat pohjoispuolen rinnealueita, sitoen alueen samalla toiminnallisesti yhteen Risupadonpuiston kanssa.

TANSSIPAVILJONKI

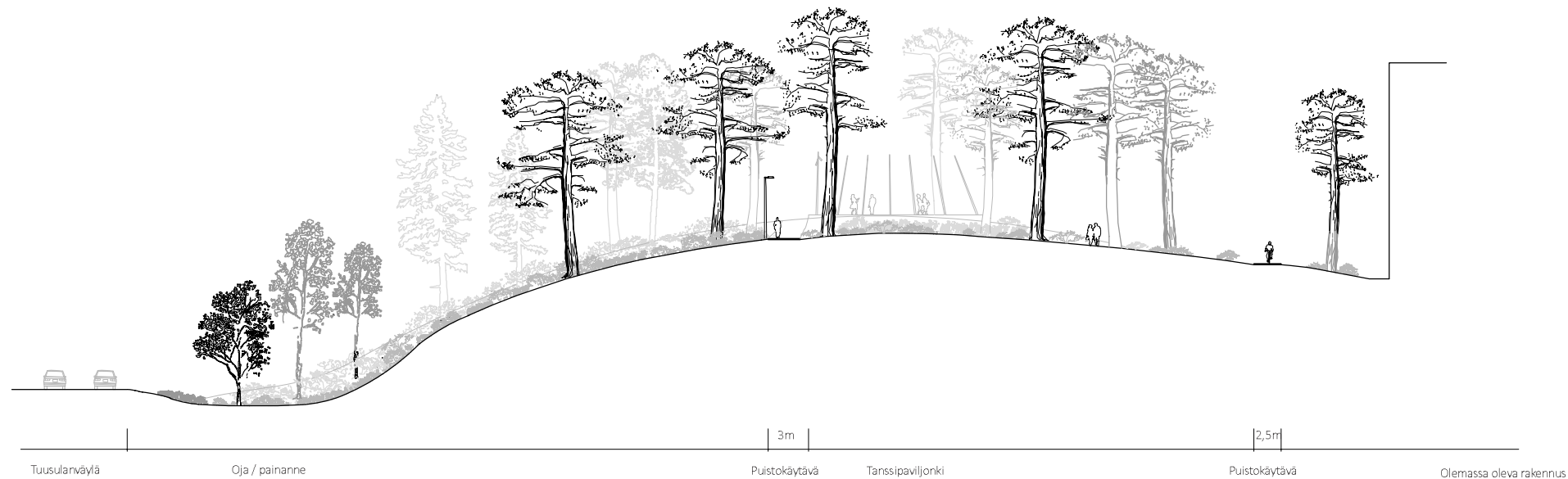
Tanssipaviljonki mahdollistaa oma-aloitteisten tapahtumien järjestämisen puistoalueella. Oikein suunniteltuna se toimii alustana monenlaiselle ja -kokoiselle tapahtumalle: päiväkotien retkipaikaksi, esiintymislavaksi, kokoontumispaikaksi ja tanssitapahtumiin.

Oikein suunniteltuna tanssipaviljonki toimii alustana monenlaiselle ja -kokoiselle tapahtumalle. Kuva: Faelledparken, Kööpenhamina





LEIKKAUS E - RISUPADONPUISTO
1:350



LEIKKAUS F - TANHUMÄKI
1:350



KAPEA VIHREÄ TILASARJA



KAPEA VIHREÄ TILASARJA LÄHTÖTILANNE

Kapea, vihreä tilasarja on nykytilassaan kehäreitän heikoin kohta.

Tällä hetkellä julkinen polkuyhteys on pohjoisessa linjattu kulkemaan pihamaisen tilan läpi. Polku ilmenee hyvin yksityisenä. Yhteys ei myöskään ole talvikunnossapidettyä.

Nykyinen polkuyhteys ei liitty luontevasti Kaskynhaltijantien uuteen Raide-Jokerin pysäkkiin, mistä syystä yhteyttä ehdotetaan siirrettäväksi lännemmäksi, Kustaankartanon puolelle.

Etelässä, Kivalterintien varrella kuljetaan nykytilassa kapeaa jalkakäytävää. Mikään ei viesti, että viheryhteys jatkuu. Kulkuvyöhykettä levenyttämällä ja risteyskohtia korostamalla korostetaan jatkuvaa virkistysreitistöä.

OLEVAT OMINAISPIIRTEET

Puolijulkinen tila, kartanopuistomainen, "takapiha", vihreä välitila / käytävä

KÄYTTÄJÄT:

- Koirien ulkoiluttajat, virkistysliikkujat
- alueen asukkaat



Kivalterintie - kapea jalkakäytävä



Kustaankartano - huoltopiha



Kustaankartano - vanhat isot puut



Kustaankartano - Kaskynhaltijantien pääty



KAPEA VIHREÄ TILASARJA OSA-ALUESUUNNITELMA (POHJOISOSA)

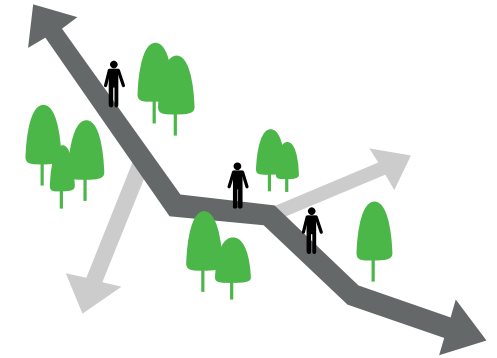
Paremmen ja looisemman linjaustavoitteen vuoksi, on polkuyhteys siirretty lännemmäksi, Kustaankartanon alueelle. Näin yhteys liittyy selkeästi sekä pohjoispuolella olevaan Käskynhaltijantien Raide-Jokerin pysäkki ja ylityskohdan aukiotiloihin, että sopivaan, aukiomaiseen korotettuun ylityskohtaan Kivalterintielle.

OMINAISPIIRTEET

- Julkisen polkuyhteyden vahvistaminen, julkisen ja yksityisen tilan selkeää määrittelyä ja rajaus
- Rakennettu luonnonläheinen oleskelupaikka
- Kartanonpuistomainen tunnelma, rauhallinen oleskelu ja läpikulkupaikka

YHTENÄINEN MATERIAALI

Osuuksilla, joilla suunnistaminen on hankalampaa, kehäreittä sitoo yhteen jatkuva kiveyspinta.

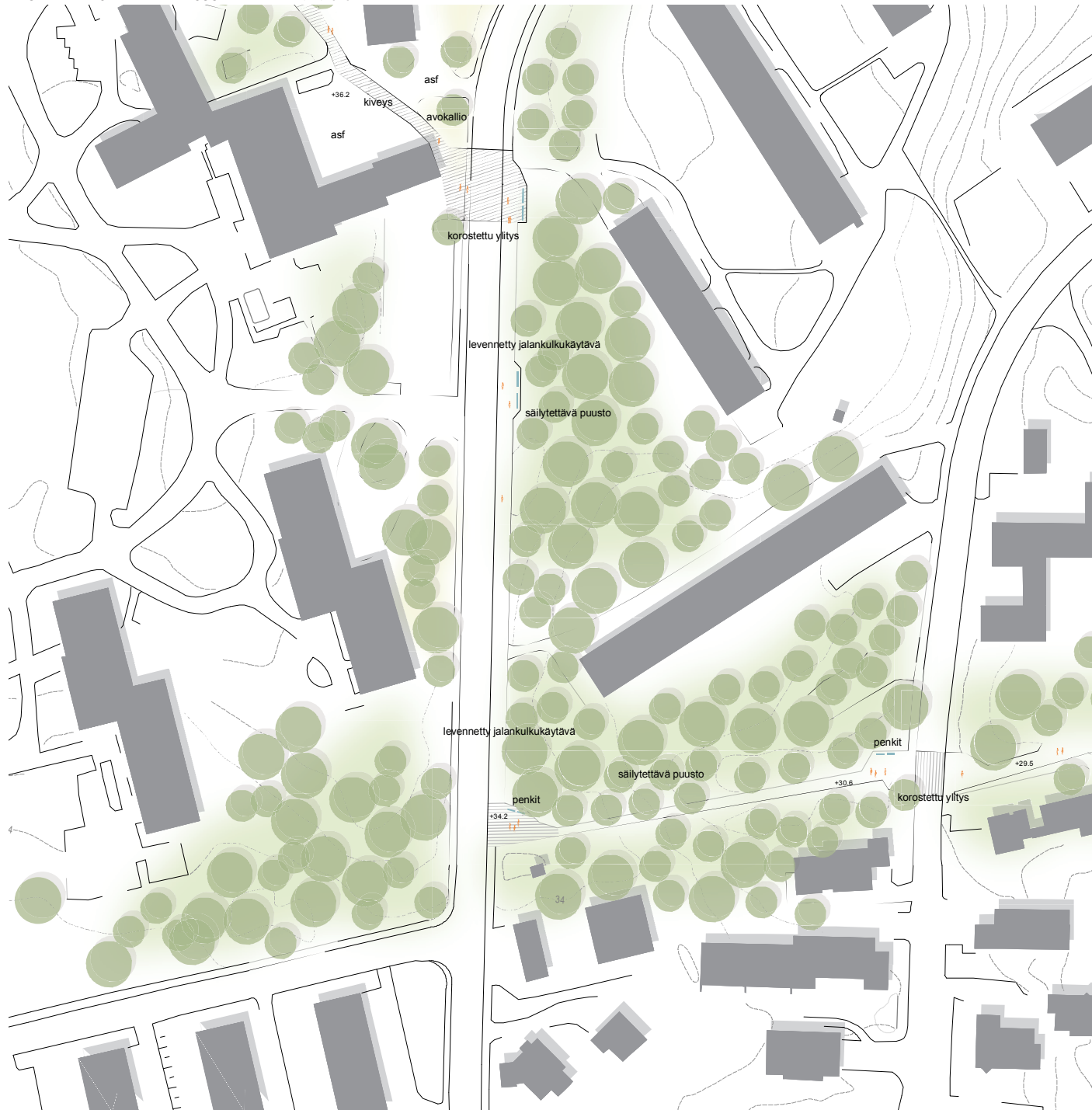


Kartanonpuistomainen tunnelma, rauhallinen oleskelu ja läpikulkupaikka





Vanhaa olevaa puustoa kunnioitetaan, sijoitetaan Kustaankartanon vanhainkodin puistomaiseen välitilaan uusi reittiyhteys Käskynhaltijantielle. Tavoitteena on myös kohtaamispaikkojen luominen ja valaistuksen parantaminen.



KAPEA VIHREÄ TILASARJA

KIVALTERINTIEN YMPÄRISTÖ, OSA-ALUESUUNNITELMA

Kivalterintien jalankulkuväylää levennetään ja sen varteen osoitetaan pysäytymispaikkoja. Kehäreitit jatkuvuutta Mestarinpuistosta sekä Kustaan-kartanon alueelta Kivalterintielle korostetaan aukiomaisella ympäristöllä, jossa virkistyskehän tunnusmateriaaleja ja -värejä korostetaan.



MÄKITORPANPUISTO JA MESTARINPUISTO



OLEVAT OMINAISPIIRTEET

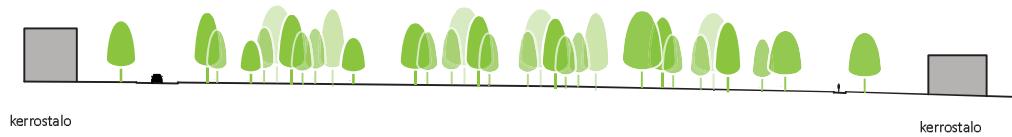
Lähipuisto, vanhat puut, oleskelu (penkit), vaihteleva tila avoin-rajattu

KÄYTTÄJÄT:

- Lapsiperheet, seniorit, virkistysliikkujat, koirien ulkoiluttajat
- Lähialueen asukkaat

OLEVAT OMINAISPIIRTEET

Lähipuisto, vanhat puut, oleskelu (penkit), vaihteleva tila avoin-rajattu



OMINAISPIIRTEET, TULEVAISUUS

Yhteisöllinen puisto, runsas puusto mutta vaihtelevat tilallisuudet, yksittäiset veistokselliset leikki/oleskeluelementit, piknikpöydät



Piknikpöydät, grillauspaikat yhteisölliset tapahtumat



Konttikahvila, joka liittyy leikkipuistoon



Aktiviset monitoiminurmet, aktiiviva teemapuisto?



Rakennettu luonnonläheinen oleskelupaikka



Monitoiminurmi



Petanque



Hulevesien näkyvä käsittely



Alueelle esitetään puustonhoitostrategia, jossa tavoitellaan alueen kehittymistä arboretum-tyyliseksi puistoalueeksi. Strategialla tavoitellaan myös vaihtelevaa tilallisuutta sekä ilmekkyyttä.

Mestarinpuiston polustoa selkeytetään sekä lisätään sorpintaiselle keskialueelle oleskeluelementtejä. Lisäksi uutena elementtinä tuodaan lounaiskulmaan hulevesipainanne.

MÄKITORPANPUISTO

OSA-ALUESUUNNITELMA

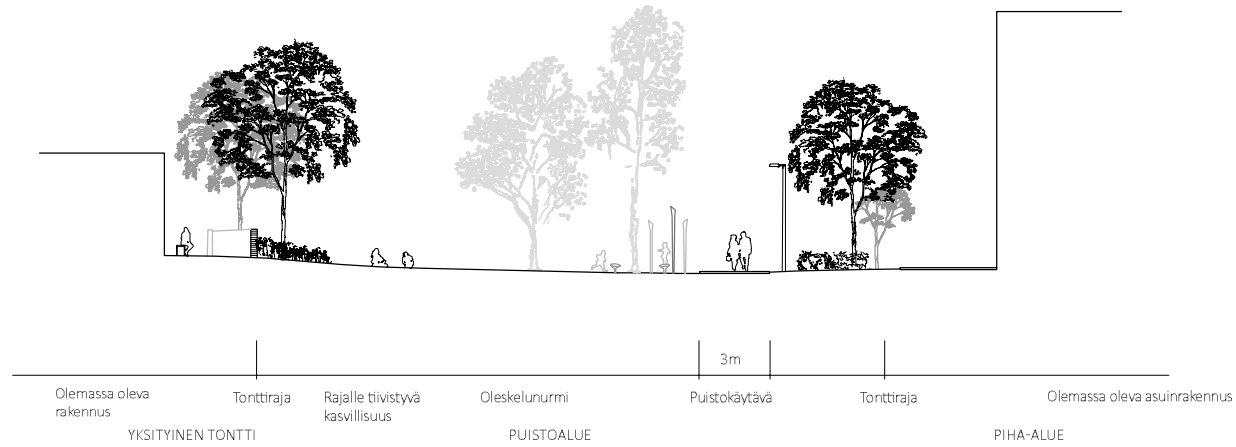


Mäkitorpanpuistosta kehitetään lähialueen yhteisöllinen kohtaamispaikka ja aktiivinen asukaspuisto. Nykyinen nurmipintainen, loiva rinne soveltuu tähän hyvin ja luo toiminnolle hyvät puitteet. Puistoon sijoitettava kesäkonttikahvila voisi palvella sekä paikallisia asukkaita että puiston ja leikkipuiston käyttäjiä, sekä muodostaa yhteisöllisyyden sydänalueen.

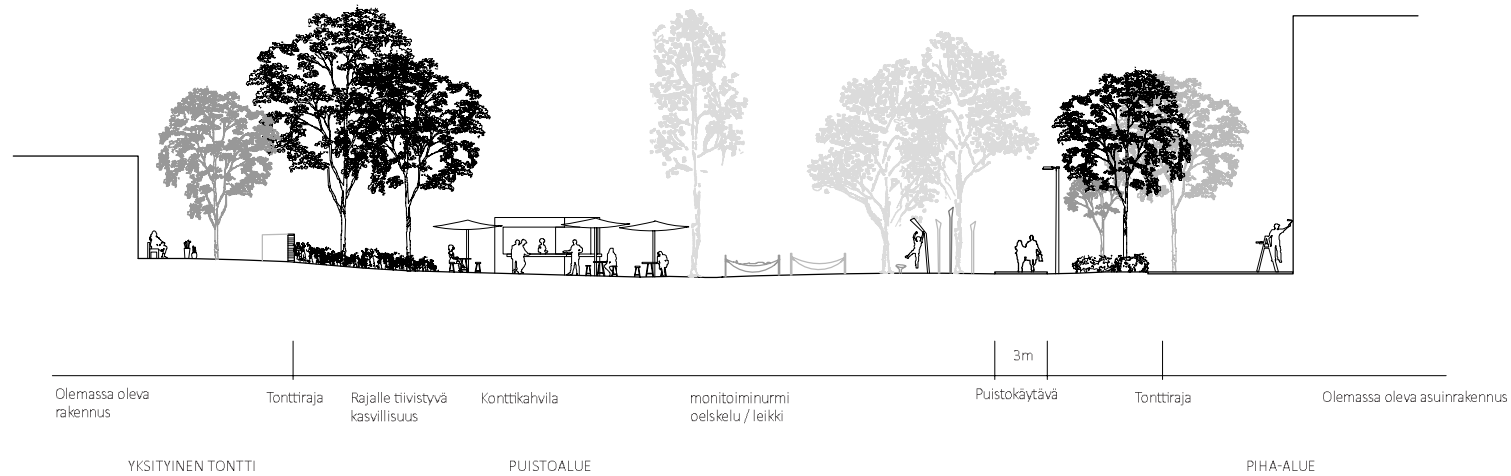
Näkyvä, purouomamainen hulevesiaihe tuo paikkaan lisäarvoa. Liikkuva vesi ja rehevä kasvillisuus luo mahdollisuudet monentyyppiselle leikille.



Monikäyttöiset nurmialueet, yhteisöllinen tekeminen, konttikahvila, leikkipuistoon liittyminen.



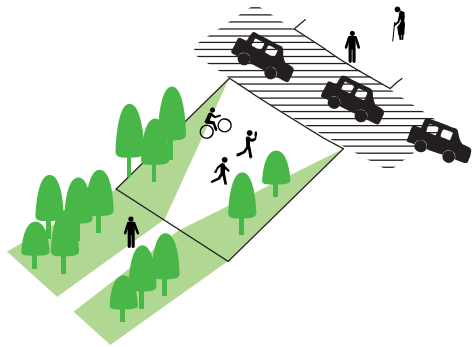
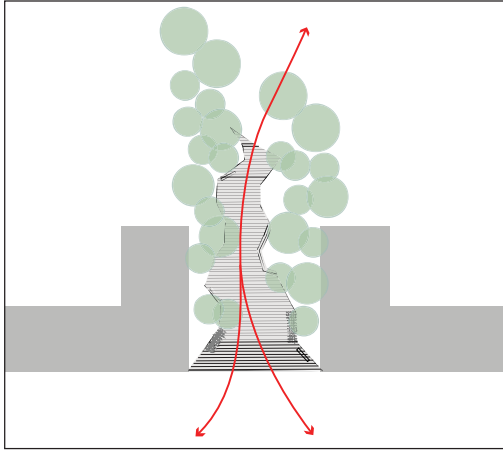
LEIKKAUS G
1:250



LEIKKAUS H
1:250



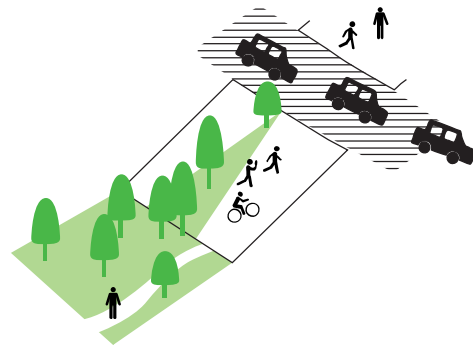
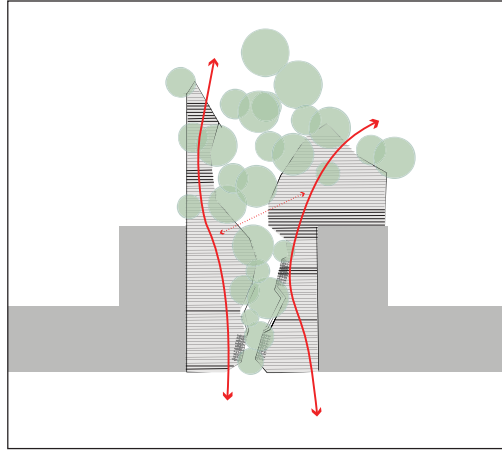
VERSIO 1



- PERIAATE 1:
- Suppilomainen aukiotila
 - Helppo orientoitua
 - yksi päätila keskellä



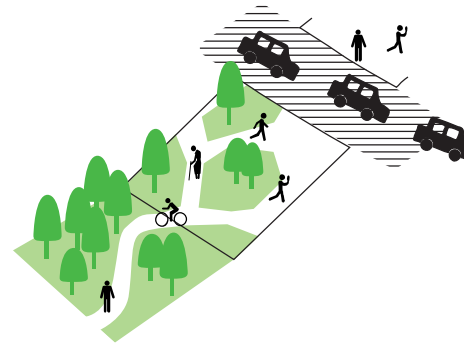
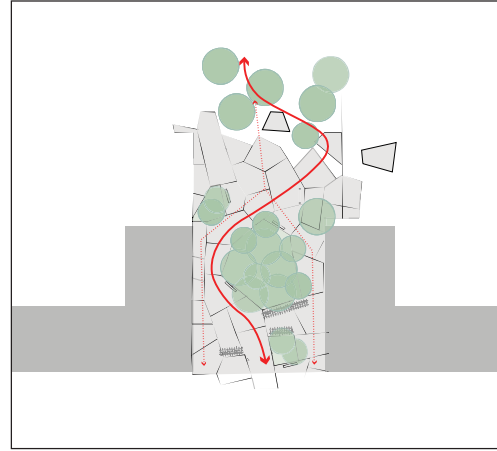
VERSIO 2



- PERIAATE 2:
- Viherkäytävät, tilajako
 - Mahdollinen hulevesiaihe etelään vihervyöhykkeellä
 - kaksi päätilaa rakennusten kyljessä



VERSIO 3



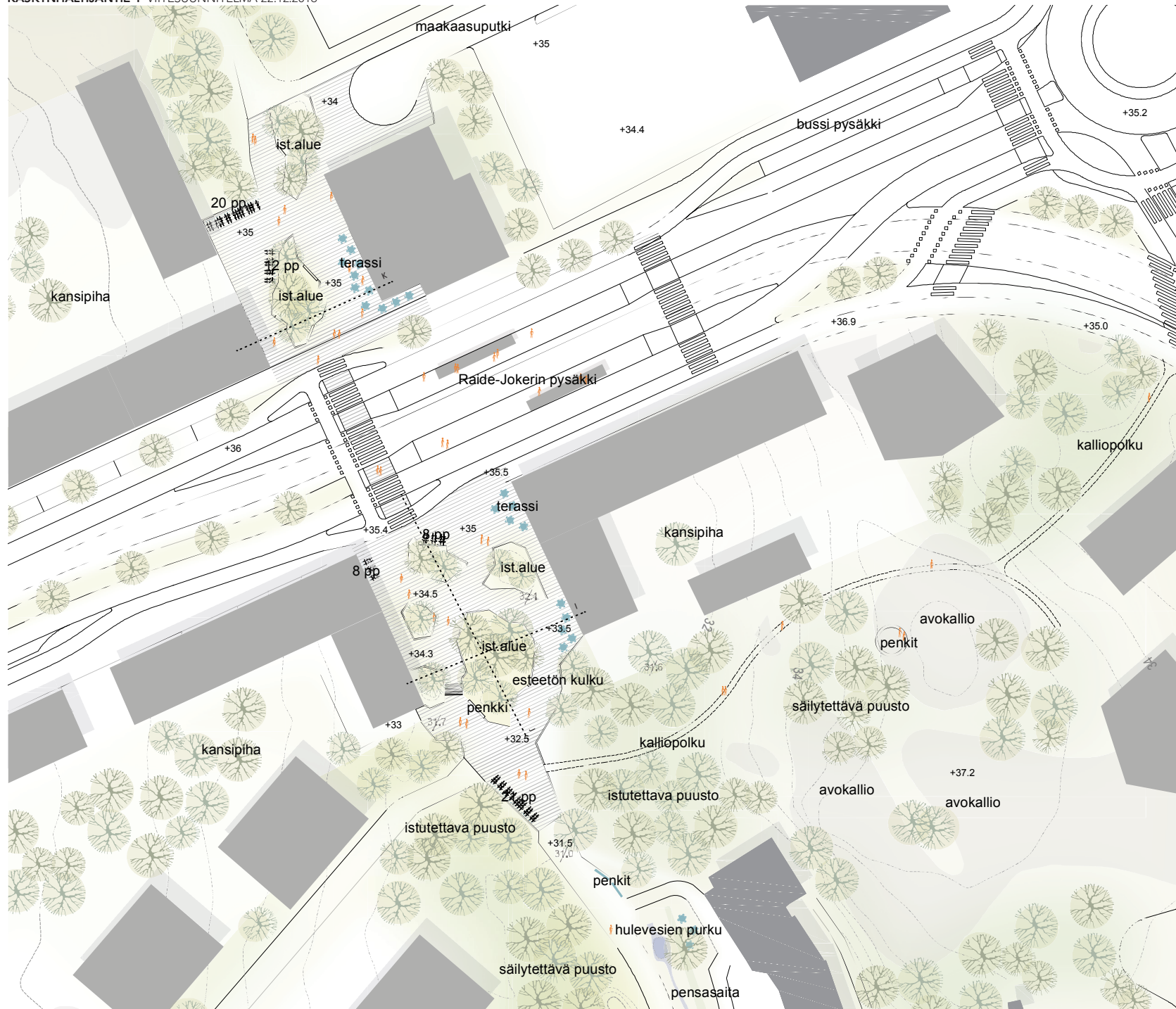
- PERIAATE 3:
- Viheraarekkeit, vaihteleva tilallisuus
 - Esteetön kulku + nopeammat yhteydet
 - Useiden tilojen hierarkia



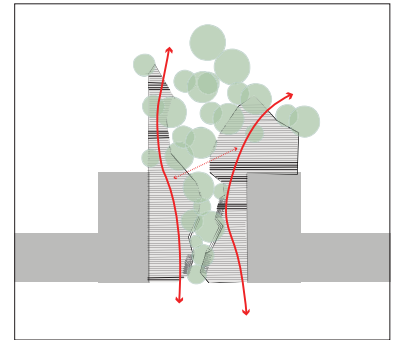
PYSÄKKIAUKIOT
KONSEPTITARKASTELUT



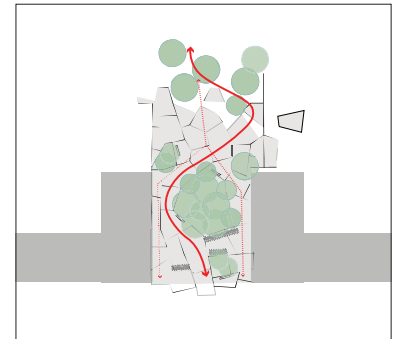
- KÄYTTÄJÄT:
- Kaikki alueen asukkaat
 - oleskelupainotus nuoret?



AUKIOTILA ITÄ
MUKAILLEN VERSIOTA 3



Pohjoinen - PERIAATE



Etelä - PERIAATE





LEIKKAUS I
1:250



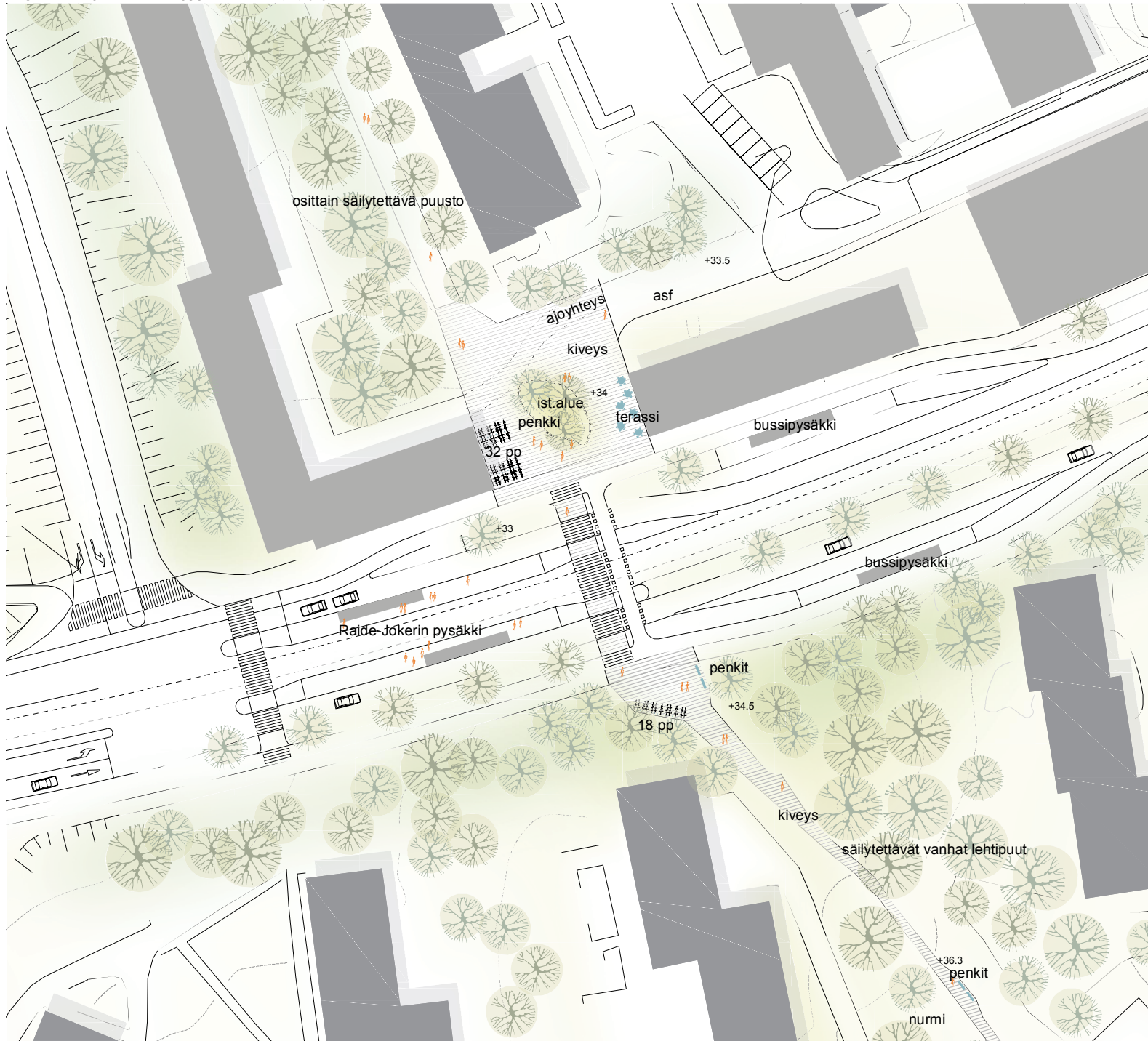
LEIKKAUS K
1:250



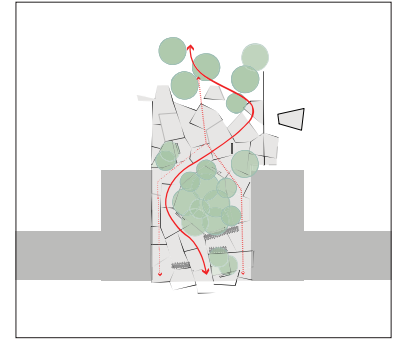
LEIKKAUS J
1:250



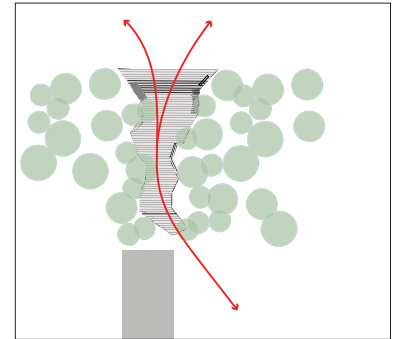
Käskynhaltijantien aukio vaihuttuu rakennetusta ympäristöstä puistomaisempaan. Suuret istutussarekkeet jakavat tilaa ja muodostavat väliinsä vaihtoehtoisia kulkureittejä eri nopeuksille ja tarpeille, sekä muodostavat etuvyöhykkeitä uusille rakennuksille.



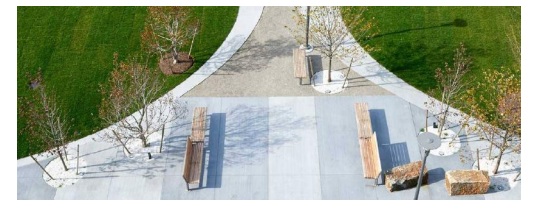
AUKIOTILA LÄNSI



Pohjoinen - PERIAATE



Etelä - PERIAATE



Kuvat ovat tekijän ellei toisin mainita. Kuvia on saatettu rajata esitykseen alkuperäisestä poikkeavalla tavalla. Kaikki kuvien internet-lähteet on tarkistettu 30.09.2016.

s. 11



Helsingin kaupunki, raidejokeri hankkeen visuaalisointikuva

s. 20



<http://penkkiurheilija.blogspot.dk/2011/12/espaa-puisto.html>



http://classiccopenhagen.blogspot.dk/2011_02_01_archive.html



<http://flickrhivemind.net/Tags/sibeliuspuisto/Interesting>



<https://fi.pinterest.com/pin/347692033710745746/>



<http://www.ghform.dk/index.php?pid=82&sid=48>



<http://www.archello.com/en/project/one-city-plaza>



<https://davisla.wordpress.com/2013/12/13/royal-festival-hall-south-bank-public-realm-landscape-architect/>



https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Arabianranta_houses_and_seashore.jpg



<http://www.airam.fi/pro/valaisimet/tuote/3717/>



<http://www.e-architect.co.uk/architects/sla-landscape-architects>



<http://darcawards.com/architectural/verdensparken-norway/>

s. 22



<https://finproperty.wordpress.com/tag/арабианранта/>



http://modernchicliflife.blogspot.dk/2013_11_01_archive.html

s. 32



<https://fi.pinterest.com/sjourny/>



<http://www.swedenwaterresearch.se/projekt/>



<http://www.landezine.com/index.php/2015/01/the-natural-park-of-pelissier-by-atelier-arcadie/>



<http://www.landezine.com/index.php/2015/05/drapers-field-by-klaf>



<http://www.europlay.eu/de/product/gleichgewichtsparcours/>

s. 38



<https://fi.pinterest.com/pin/490118371926937129/>

s. 41



<http://shelterforeningen.dk/tag/midtyjylland/>



<http://www.landezine.com/index.php/2016/01/wildwood-plaza-uster-by-studio-vulkan-landschaftsarchitektur/>



<http://www.landezine.com/index.php/2015/10/ika-meditation-spot/>



<https://fitnesswellnessworld.com/tag/travel-fitness/>



http://www2.sns.dk/udgivelser/2004/skov_naturlov/danmarks-kov_natur.htm



<http://www.berlinforallthefamily.com/playgrounds/forest-playground-plaenterwald>



<https://fi.pinterest.com/pin/14284923793680017/>



<https://scontent.cd.hnimg.com>

s. 47



<https://realдания.dk/samlet-projektliste/en-god-omvej>



<http://politiken.dk/kultur/ECE1761517/der-er-masser-af-plads-til-prustere-i-det-nye-faelledsparken/>



<http://www.aok.dk/byliv/gratis-yoga-i-faelledsparken>



<http://www.pinkbike.com/directory/6672/highland-mountain-bike-park/>



<http://www.hic.dk/nyheder/nyhedsarkiv/klubnyt/hic-tager-nye-fodboldbaner-i-brug-fra-mandag-d-21-september/>



<http://vafo.dk/article/20140821/ARTIKLER/140829896>



http://www.kbh.pics/wp-content/uploads/2015/05/salsa_3.jpg



<http://www.aok.dk/byliv/sommerdans-for-boern-0>



http://puutarharetilla.blogspot.dk/2009_07_01_archive.html



<http://www.landezine.com/index.php/2011/01/ulap-square-by-rehwaldt-landscape-architects/1-rehwaldt-landscape-architecture-benches-in-the-tree-hall/>



<http://www.arcspace.com/features/big-topotek1-superflex/superkilen/> <http://www.arcspace.com/features/big-topotek1-superflex/superkilen/>



<http://incolors.club/collectionkdw-kids-playing-park.htm>



http://news.cision.com/fi/visit-helsinki/r/matkaillu-aiheisia-juttuvinkkejä-kesälle-2015_c9802403



<http://www.bursakentmuzesi.com/kulturpark-sokak-oyunlariyla-senlendi/>



<https://www.nycgovparks.org/about/history/bowling-boules-bocce>



<https://www.vastervik.se/Vastervik-Miljo-och-Energi/Vatten-och-avlopp/Dagvatten/>



s. 66, 67, 70, 71

<https://fi.pinterest.com/pin/298011700320848959/>



<http://lepamphlet.com/2015/10/28/gulobergs-espace/>

<http://www.casper-c.dk/2015/09/10/taasinge-plads-klimakvarteret/>

<http://www.bilbaoarchitecture.com/portfolio-items/campa-de-los-ingleses/>



<http://worldlandscapearchitect.com/23-escape-khao-yai-thailand-shma/>



<http://www.landezine.com/index.php/2016/08/north-point-gateway-and-pocket-park-by-landworks-studio/>



<https://fi.pinterest.com/raonet/jardins-do-campus-referencias/>



<http://asp-land.ch/projekte/riedmatt-ebikon/>



<http://politiken.dk/kultur/ECE1171161/legepladser-bliver-til-fitness-centre/>



s.69 ja kansi

Rakennuksen julkisivu arkkitehtitoimisto Studio A/H



Teintie 8a:n rakennus on 1920-luvulla valmistunut kansakoulu. Rakennus on viime vuoteen asti toiminut kouluna, mutta ei enää ole koulukäytössä. Rakennus suojellaan edelleen sr-2-merkinnällä ja toiseen kerrokseen mahdollistetaan asuminen. Suojelumääräys sisältää myös keskeisestä sisätilaa koskevia määräyksiä.

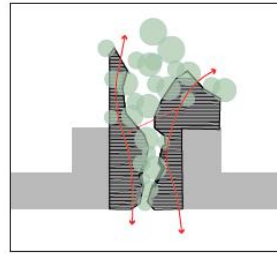


Teinintie 8b:n sr-2-suojellun rakennuksen jäljellä oleva kivijalka.

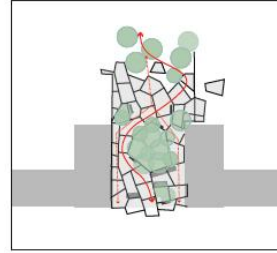
KUVALIITE SUOJELUKOHOOTEESTA



Masu Planning Oy



Pohjoinen - PERIAATE



Etelä - PERIAATE



kuvan graafinen ilme Hanna -Maaria Kiema

Pysäkkien kohdalla olevat kadun ja puiston väliset siirtymävöyhykkeet on tarkoitus suunnitella vetovoimaisiksi paikoiksi, jotka houkuttelevat käyttämään palveluja ja uusia reittejä pysäkeille ja viheralueille. Puistojen viitesuunnitelma on lähtökohdanna jatkosuunnittelulle.

Liiketilat avautuvat katujen ja aukoiden varrelle sekä katujen risteyksiin.

Suunnitteilla päivittäistavarakauppa

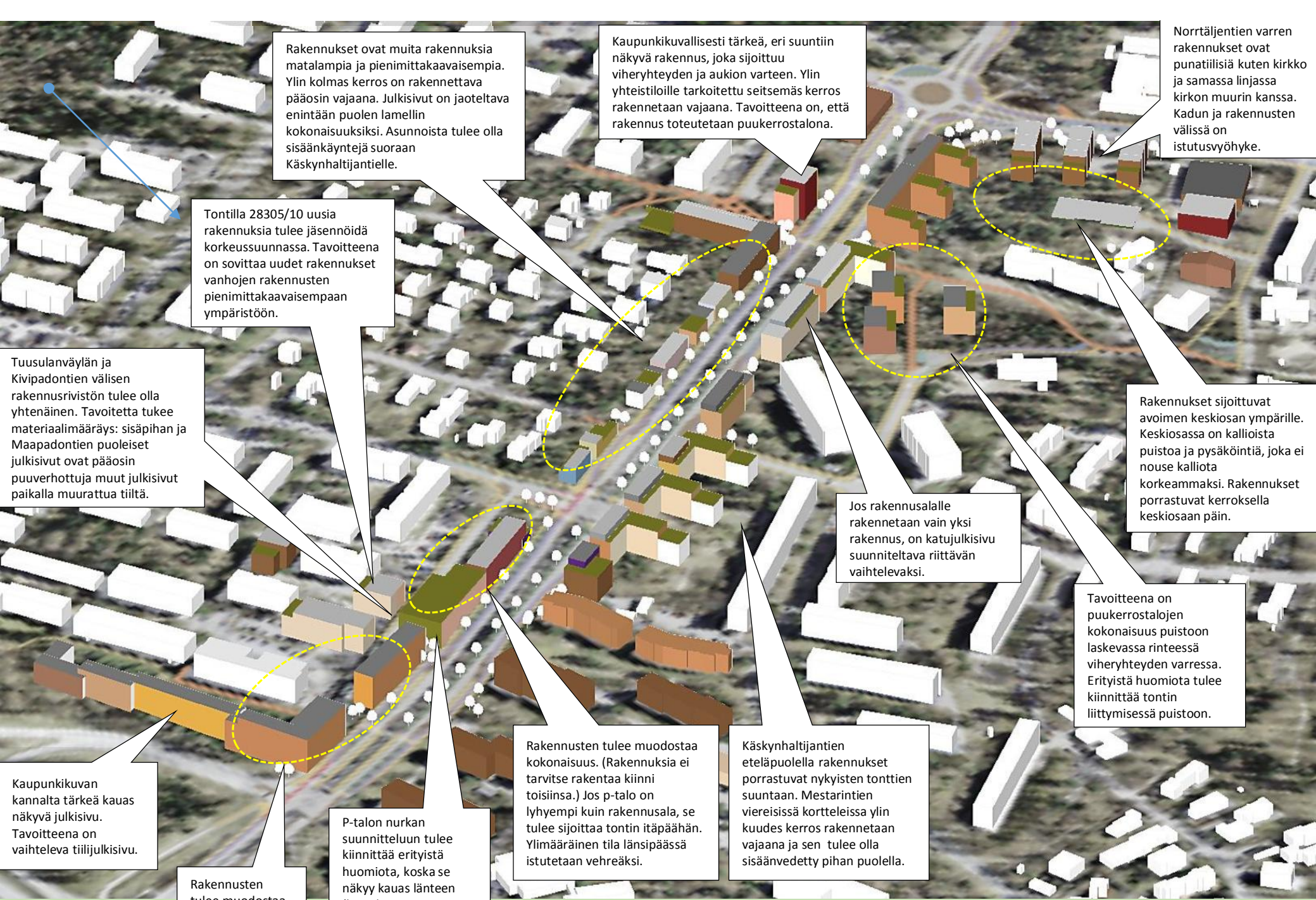
Kadunkulmien sisennyksiin jää tilaa esim. liiketilojen avautumiselle ulos (kahvilan ulkopöydät) ja istutuksille.

Rakennusten välit tulee toteuttaa vöyhykeinä, jotka näkyvät runsaan vehreinä katutilaan. Alueelle on istutettava vähintään yksi suurikokoinen puu.

Kaavassa ohjataan kiinnittämään erityistä huomiota Käskynhaltijantien ja aukoiden varrella rakennusten 1.kerroksen toiminnallisuuteen ja julkisivun suunnitteluun.

- Käskynhaltijantien ja aukoiden puolella rakennusten 1. kerrosten tulee poiketa muusta rakennuksesta.
- 1. kerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja sisäänkäynteineen ja isoine ikkunoineen sekä käynnit porrashuoneisiin ja mahdollisiin yhteistiloihin. Kaavaan on merkitty tilojen vähimmäismäärä. Kaava mahdollistaa myös palvelutilojen sijoittamisen 1.kerrokseen.
- Liike- ja toimistotilojen tulee olla puoli metriä muita kerroksia korkeampi. Tavoitteena on korostaa 1. kerrosta omana vöyhykkeenään.
- Yksi liiketila/tonntti on varustettava ravintolan mahdollistavalla tekniikalla. Tavoitteena on mahdollistaa myös ravintoloiden sijoittuminen liiketiloihin.
- Käskynhaltijantielle ja/tai aukioille avautuviin porrashuoneisiin on mahdollista rakentaa kerrosalan lisäksi 30 k-m2:n suuruinen porrashuone, jos porrashuoneiden viihtyisyys ja valoisuus lisääntyy.
- Porrashuoneiden sisäänkäynnit ovat tärkeitä. Ne ovat asukkaille reitti kotiin ja elävöittävät katukuvaa. Sisäänkäyntejä halutaan korostaa. Ne on suunniteltava selkeiksi kokonaisuudeksi ja sijoitettava sisennyksiin, jolloin sisäänkäyntien edustalle muodostuu pieni katettu alue.
- Käskynhaltijantien pohjoispuolella kaksi- ja kolmikerroksisten rakennusten 1. kerroksen asunnoista on oltava sisäänkäynti kadulle vähintään puolessa asunnoista. Ratkaisu tuo elävyyttä kohtaan, jossa ei edellytetä liiketilaa. Liikkuminen on turvallista, koska tontit rajoittuvat kävelytien varteeseen, pyörätie on puurivin toisella puolella.

KÄSKYNHALTIJANTIEN YMPÄRISTÖ / KORTTELIKORTTI



Rakennukset ovat muita rakennuksia matalampia ja pienimittakaavaisempia. Ylin kolmas kerros on rakennettava pääosin vajaana. Julkisivut on jaoteltava enintään puolen lamellin kokonaisuudeksi. Asunnoista tulee olla sisäänkäyntejä suoraan Käskynhaltijantielle.

Kaupunkikuvallisesti tärkeä, eri suuntiin näkyvä rakennus, joka sijoittuu viheryhteyden ja aukion varteen. Ylin yhteistiloille tarkoitettu seitsemäs kerros rakennetaan vajaana. Tavoitteena on, että rakennus toteutetaan puukerrostalona.

Norrtäljentien varren rakennukset ovat punatiilisiä kuten kirkko ja samassa linjassa kirkon muurin kanssa. Kadun ja rakennusten välissä on istutusvyöhyke.

Tontilla 28305/10 uusia rakennuksia tulee jäsenöidä korkeussuunnassa. Tavoitteena on sovittaa uudet rakennukset vanhojen rakennusten pienimittakaavaisempaan ympäristöön.

Tuusulanväylän ja Kivipadontien välisen rakennusrivistön tulee olla yhtenäinen. Tavoitetta tukee materiaalmääräys: sisäpihan ja Maapadontien puoleiset julkisivut ovat pääosin puuverhottuja muut julkisivut paikalla muurattua tiiltä.

Rakennukset sijoittuvat avoimen keskiosan ympärille. Keskiosassa on kallioista puistoa ja pysäköintiä, joka ei nouse kalliota korkeammaksi. Rakennukset porrastuvat kerroksella keskiosaan päin.

Jos rakennuslalle rakennetaan vain yksi rakennus, on katujulkisivu suunniteltava riittävän vaihtelevaksi.

Tavoitteena on puukerrostalojen kokonaisuus puistoon laskevassa rinteessä viheryhteyden varressa. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tontin liittymisessä puistoon.

Kaupunkikuvan kannalta tärkeä kaus näkyvä julkisivu. Tavoitteena on vaihteleva tiilijulkisivu.

Rakennusten tulee muodostaa kokonaisuus. (Rakennuksia ei tarvitse rakentaa kiinni toisiinsa.) Jos p-talo on lyhyempi kuin rakennusala, se tulee sijoittaa tontin itäpäähän. Ylimääräinen tila länsipäässä istutetaan vehreäksi.

Käskynhaltijantien eteläpuolella rakennukset porrastuvat nykyisten tonttien suuntaan. Mestarintien viereisissä kortteleissa ylin kuudes kerros rakennetaan vajaana ja sen tulee olla sisäänvedetty pihan puolella.

Rakennusten tulee muodostaa kokonaisuus.

P-talon nurkan suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska se näkyy kaus länteen (koordinaatisto muuttuu).

KÄSKYNHALTIJANTIEN YMPÄRISTÖ / KORTTELIKORTTI