



§ 222

Veräjämäen Maaherrantien ympäristön asemakaavan muuttaminen (nro 12440)

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) puisto-, katu-, suojaviher- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 28044) koskevan asemakaavan muutoksen 28.2.2017 päivätyn ja 10.10.2017 muutetun piirustuksen numero 12440 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 10.10.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 10.10.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 10.10.2017 ja asukastilaisuuden muistio 28.4.2016
- 4 Liikennesuunnitelma nro 6630/10.10.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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



29.08.2018

Asia/12

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Liikennevirasto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee katu-, viher- ja varikkoalueita, jotka sijaitsevat Oulunkylän Veräjämäessä pääradan kaakkoispuolella. Kaavaratkaisu ja sen yhteydessä laadittu liikennesuunnitelma (piirustus nro 6630) mahdollistavat Maaherrantien muuttamisen joukkoliikennekaduksi ja poikittaista joukkoliikennettä parantavan pikaraitiolinjan, Raide-Jokerin, toteuttamisen.

Maaherrantien mutkan ja pääradan väliselle alueelle kaavaratkaisu mahdollistaa 10 150 k-m² uutta asuntokerrosalaa. Asukasmäärän lisäys on noin 250.

Kaavaratkaisun toteuttaminen parantaa joukkoliikenteen sujuvuutta ja lisää asukkaiden määrää erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Pyöräilyyn tarkoitettujen baanojen rakentaminen parantaa pyöräilyn olosuhteita. Baana tulee osittain kulkemaan valtion omistamalla rautatiealueella, josta tehdään liikenneviraston ja Helsingin kaupungin välinen käyttöoikeussopimus. Raide-Jokerin rakentuessa henkilöautoliikenne Veräjäläaksoon ohjataan Kirkkoherrantien ja Jokiniementien kautta.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen sekä edesauttaa kaupungin strategisten, joukkoliikenteen parantamiseen ja täydennysrakentamisen edistämiseen liittyvien tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaavaratkaisu poikkeaa oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta siten, että uusi asuinkerrostalojen kortteli on suunniteltu yleiskaavan osoittamalle liikennealueelle. Valtio on luopunut alueesta, jolla ei enää ole rautatieliikenteeseen liittyvää roolia. Tältä osin yleiskaava 2002 on ilmeisen vanhentunut (MRL 42 §, 4. mom.).

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1953 – 2000), joissa alue on merkitty katu-, puisto-, suojaviher- ja rautatiealueeksi.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on pääosin katu- ja varikkoaluetta. Alueen ainoat rakennukset ovat kaksi huonokuntoista, nykyisellä varikkoalueella sijaitsevaa hallirakennusta. Suunnittelualueen länsipäässä on Larin Kyöstin tien ja Oulunkyläntien välinen puistoalue, joka periytyy 1800-luvun loppupuolelta Oulunkylän kylmävesikylpylaitoksen ja pensionaatin ajoilta.

Maaherrantie on suunniteltu ja rakennettu 2000-luvulla busseilla liikennöitävää Jokeri-linjaa varten. Veräjä-kadusta itään Maaherrantie on varattu joukkoliikenteelle.

Suunnittelualueen itäpään varikkoalue ei enää palvele pääradan kunnossapitoa, joten valtio on myynyt määräalan yksityiselle rakennuttajataholle. Yksityisomistukseen siirtyneellä määräälalla sijaitsee myös yleisessä käytössä olevia jalankulku- ja pyöräteitä.

Kustannukset

Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa 2015 esitettyjen, raitiotieyhteyden toteuttamiseen liittyvien kustannusten lisäksi kaupungille arvioidaan aiheutuvan noin 200 000 euroa kustannuksia ilman arvonlisäveroa korttelin 28044 toteuttamiseen liittyvistä katu- ja puistoalueiden muutoksista. Kustannusarvio ei sisällä Maexmontanipuiston kunnostamista eikä korttelin 28044 alueella sijaitsevan tietoliikennekaapelin johtosiirtoa.

Korttelin 28044 rakentamisesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia ilman arvonlisäveroa sähköverkon osalta Helen Sähköverkko Oy:lle 150 000 euroa, kaukolämmön osalta Helen Oy:lle 100 000 euroa ja vesi- ja viemärihuollon osalta HSY:lle 250 000 euroa. Näistä kustannuksista vastaavat verkonhaltijat.

Asemakaavamuutoksesta koituu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kaupungille maksettavista maankäyttökorvauksista on sovittu maanomistajan kanssa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Suunnittelualueen koillisosassa sijaitseva nykyinen varikkoalue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty yksityisen maanomistajan ja kaupungin aloitteesta. Korttelista 28044 laadittua viitesuunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä maanomistajan konsulttien ja kaupungin edustajien kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.



Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.4 - 8.5.2017. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Liikennevirastolta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta (ELY-keskus), Helsingin kaupungin liikennelaitokselta (HKL), kaupunginmuseolta, kiinteistölautakunnalta, pelastuslautakunnalta, rakennusvalvontalautakunnalta, yleisten töiden lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta.

HSL toteaa lausunnossaan, että täydennysrakentaminen on perusteltua joukkoliikenteen korkean palvelutason vuoksi. Maaherrantien varraaminen joukkoliikenteelle on hyvä asia. Pyöräilyn pääreitit tulee suunnitella ja rakentaa korkealaatuisiksi, turvallisiksi ja nopeiksi.

HSY ilmoittaa asemakaavan muutoksen edellyttävän jätevesiviemärin ja vesijohdon rakentamista noin 200 metrin matkalle. Lisäksi kaavamuutos edellyttää hulevesiviemärin siirtoa noin 900 metrin matkalta.

Liikennevirasto ilmoittaa, että Pasila-Kerava -rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua kahteen lisäraiteeseen, jotka sijoittuvat nykyisen radan molemmille puolille. Mikäli lisäraide radan itäpuolelle toteutuu, kaavassa osoitettu rautatiealue jää yksinomaan radanpitäjän käyttöön eikä alueella voi sijaita muita kuin rataan liittyviä rakenteita. Pyöräilybaana ei voi sijoittua rautatiealueelle lisäraidevarauksen kohdalle ilman Liikenneviraston hyväksymää suunnitelmaan ja baanaa koskevaa sopimusta. Lisäksi edellytetään, että otetaan huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat ja kiinnitetään erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn.

Uudenmaan ELY -keskus katsoo, että kaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot ylittyvät rakennusten julkisivulla. Runkomelu- ja tärinämittaustulokset osoittavat, että raideliikenteen aiheuttamat tärinä- ja runkomeluhaitat ovat tarkastelualueella merkittäviä ja ne muodostavat selvityksen mukaan riskin alueen asuinrakentamiselle. Otettaessa huomioon korttelin 28044 sijainti pääradan ja tulevan Raide-Jokerin liikennemelun vaikutusalueella, liikenteen melu- selvitykset, runkomelu- ja tärinäselvitykset, ei asemakaava täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimuksia elinympäristön viihtyisyyden osalta.

HKL:n kantana on, että pikaraitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee taata esteetön kulku. Pikaraitiotie aiheuttaa melu- ja tärinä-



haittoja, jotka tulee huomioida raitiotien lähialueen kiinteistöjen suunnittelussa.

Pelastuslautakunta ilmoitti, että uudisrakennusten yhteyteen sijoittuvan pelastustien tulisi olla läpiajettava. Onnettomuustilanteessa rakennuksia tulisi päästä lähestymään kahdesta eri suunnasta.

Rakennusvalvontavirasto totesi lausunnossaan, että uuden kapean asuinkorttelin sijoittuminen kahden melulähteen väliin tekee suunnittelusta erityisen haastavaa.

Kiinteistölautakunta toteaa, että tontti nro 280441/1 on yksityisomistuksessa ja voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rata-alueeksi (LR). Kyseisen kerrostalotontin esitetty rakennusoikeus tarkoittaa maanomistajan kannalta merkittävää arvonnousua. Kaupungin tulee käydä maanomistajan kanssa maankäyttösopimusneuvottelut ennen kaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä.

Yleisten töiden lautakunta totesi, että suunnittelualueen länsipäähän muodostuu nykyistä eheämpi puistoalue.

Ympäristölautakunta pitää AK-korttelialueen 28044 meluhaittojen torjumista poikkeuksellisen haastavana, koska rakennukset sijaitsevat aivan pääradan vieressä ja Raide-Jokerin linjan välittömässä läheisyydessä. Raideliikenteen aiheuttamat värinä- ja runkomeluhaitat ovat merkittäviä.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

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

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

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa ja yksityistä maanomistajaa, jonka etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Lopuksi

Kaavaa laadittaessa on tunnistettu asuinkorttelin 28044 sijoittuminen liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden osalta haastavalle paikalle.



Tämän vuoksi kokeneet akustiikkasuunnittelijat ovat korttelin suunnitteluun liittyen laatineet liikennemeluserelvityksen sekä runkomelu- ja tärinäselvityksen (liite 2. asemakaavan muutosehdotuksen selostuksen liite 4., korttelia 28044 koskevia suunnitelmia ja selvityksiä). Näihin selvityksiin perustuen kaavassa on annettu monipuoliset ja riittävät määräykset, joilla luodaan edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle.

Maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin on sovittu maankäyttösopimuksessa.

Asemakaavaan sisältyy liikennesuunnitelma (liite 4).

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 10.10.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 10.10.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 10.10.2017 ja asukastilaisuuden muistio 28.4.2016
- 4 Liikennesuunnitelma nro 6630/10.10.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Tehdyt muutokset

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva (2)
- 2 Havainnekuva 10.10.2017
- 3 Sijaintikartta (2)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-



29.08.2018

Asia/12

makaavan, rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Helsingin seudun liikenne -kun-
tayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpal-
velut -kuntayhtymä
Liikennevirasto

Tiedoksi

Pelastuslautakunta
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunginmuseo

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.08.2018 § 494

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) puisto-, katu-, suojaviher- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 28044) koskevan asemakaavan muutoksen 28.2.2017 päivätyn ja 10.10.2017 muutetun piirustuksen numero 12440 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 10.10.2017 § 143

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Hankenumero 2241_1 ja 2241_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.2.2017 päivätyn ja 10.10.2017 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12440 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) puisto-, katu-, suojaviher- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 28044).

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi
Heidi Hellgren-Suomalainen, Liikenneinsinööri, puhelin: 310 37118
heidi.hellgrensuomalainen(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 16.08.2017 § 8

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Hankenumero 2241 1

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12440 pohjakartan kaupunginosassa 28 Oulunkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.08.2018

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12440
Kaupunginosa: 28 Oulunkylä
Kartoituksen työnumero: 46/16
Pohjakartta valmistunut: 03.11.2016
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

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

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

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

Rakennusvalvontavirasto 9.5.2017

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Maaherrantien ympäristö, uusi asuinkortteli 28044

Uuden kapean asuinkorttelin sijoittuminen kahden melulähteen, pääradan ja raidejokerin väliin tekee suunnittelusta erittäin haastavan.

Kommentteja muutamaan kohtaan:

Asemakaavamerkinnot

Ehdotetaan poistettavaksi kokonaan merkintä: "Autohalliin ja pihakanteen toteutettava maanvarainen alue, jolle tulee istuttaa suuria puita. Alueen sijainti on likimääräinen". Perusteluna on se, että pihakanteen alle toteutettava pysäköinti ja pihan pelastusreitit tekevät maanvaraisen suurien puiden istuttamisen epärealistiseksi.



29.08.2018

Ehdotetaan täsmennettäväksi ah-merkinnän viimeistä sanaa muotoon: ”Rakennusala, jolle saa rakentaa pihakannen alaisen autohallin asema-kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Autohallin poistoilmaa ei saa johtaa pihalle”.

Melu, asumisterveys ja maaperä

Ehdotetaan poistettavaksi lausetta ”Asuntojen oleskeluparvekkeet on lasitettava liikennemelun torjumiseksi ja tarvittaessa korvattava viherhuoneilla.” Perusteluna on se, että kaavassa on esitetty ääneneristysvaatimukset, joihin ratkaisut tulee etsiä suunnittelun kautta. Esimerkiksi kaikkiin pihan puolen parvekkeisiin ei välttämättä tarvita lasituksia ääneneristysvaatimusten perusteella.

Ehdotetaan lisättäväksi lause kohdan ”Julkisivurakenteiden ja rakeneosien ääneneristysmitoitukseen ja asuntojen lämpöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota” loppuun: Huoneistojen ylälämpenemisen estäminen tulee suunnitella toteutettavaksi pääosin ulkoisilla varjostavilla rakenteilla.

Lisätiedot

Pirjo Pekkarinen-Kanerva, arkkitehti, puhelin: 310 26421
pirjo.pekkarinen-kanerva(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 5.5.2017

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Oulunkylän Veräjämäen Maaherrantien ympäristöä koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Esillä oleva asemakaavan muutosehdotus koskee katu-, viher- ja varikkoalueita, joka sijaitsevat Oulunkylän Veräjämäessä pääradan kaakkoispuolella. Kaupunginmuseo antoi lausuntonsa kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa 20.5.2016. Tämän jälkeen suunnittelualuetta on supistettu jättämällä pois Larin Kyöstin tie 4 ja 6 ja niiden välinen yleinen pysäköintialue sekä Larin Kyöstin tie 8 tontti. Asemakaavan muutosehdotuksen alueeseen kuuluvat nyt Oulunkylän Seurahuoneen edustan puistoalue ja siihen liittyvä pääraatan ulottuva suojaviheralue, jolla nykyisellään kulkee Maaherrantien lounaispää. Lisäksi alueeseen kuuluu radan varressa kulkeva Maaherrantien osuus



sekä Maaherrantien ja pääradan väliin jäävä kaistale rautatieliikenteen aluetta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on linjata pikaraitiolinja eli Raide-Jokeri kulkemaan Maaherrantiellä ja muuttaa Maaherrantie kokonaan joukkoliikennekaduksi. Myös Maaherrantien ja pääradan välissä sijaitseva liikennealue on tarkoitus muuttaa asuntotontiksi. Raide-Jokerin hankesuunnitelman mukaan Raide-Jokerin reitti tulisi kulkemaan pääosin runkobussilinjan 550 reittiä, eli edelleen Maaherrantietä pitkin. Myös Maaherrantien linjausta suunnitellaan hieman muutettavaksi. Lisäksi suunnittelualueelle on tarkoitus mahdollistaa baanaverkoston toteuttaminen pääradan varteen ja Viikin suuntaan. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tärkeä tavoite on Oulunkylän Seurahuoneen edustan suunnittelu aluetta kokoavaksi rakennetuksi puistoksi. Itse Seurahuoneen rakennuksen tonttia ei kuitenkaan ole sisällytetty kaava-hankkeeseen ja suunnittelualueeseen.

Osallistumis- ja arviontisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo piti Maaherrantien ympäristön asemakaavan muutokselle asetettuja tavoitteita mahdollisina. Kaava-alueelle suunnitellun uudisrakentamisen osalta kaupunginmuseo piti tärkeänä, että mittakaavassa ja sijoittelussa tulee ottaa huomioon lähiympäristö ja sen olemassa oleva ja säilyvä rakennuskanta. Lisäksi kaupunginmuseo korosti, että suunnittelualueen katualueiden ja reittiverkostojen sekä rakentamiselle osoitettujen alueiden laajetessa uusilla kaavamääräyksillä tulee myös tukea ja varmistaa Oulunkylälle ominaisen vehreyden säilyminen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan esillä olevassa kaavaehdotuksessa on edellä mainitut seikat riittävällä tavalla otettu huomioon mm. rakennusten kerrosluvuissa ja istutusmääräyksissä. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta koettiin tärkeimmäksi seikaksi Seurahuoneen edustan ja sen lähiympäristön suunnittelu. Kaupunginmuseo katsoi, että aluetta tulee arvioida osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta ja tämän tulee myös ohjata suunnittelua. Kaupunginmuseo esitti, että Seurahuoneen edustan puistoalueen vaiheet selvitetään ja selvityksen pohjalta saataisiin asemakaavalliset reunaehdot puistoalueen ilmeen ja laajuuden suunnittelulle ja toteutukselle.

Maaherrantien ympäristön asemakaavaehdotuksen kaavaselostuksen liitteenä on nyt kaavatyön kuluessa laadittu Oulunkylän Seurahuoneen ympäristöhistoriallinen selvitys 2017, laatijana kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ympäristötoimisto maisema-arkkitehti Niina Strengell. Kyseisestä selvityksestä käy ilmi, että tietoja Oulunkylän Pensionaattiin liittyneestä puistoalueesta on löydettävissä hyvin niukasti. Ne perustuvat yhteen valokuvaan puutarhan kukoistuskaudelta, muutaman lehtijutun kuvailuihin pensionaatin ympäristöstä ja kiinteistön myynti-ilmoituksessa eriteltyihin piirteisiin. Varsinaisia suunnitelmia ei



löydy. Puistoalueen kukoistuskausi oli lyhyt ja ainakin pensionaatin edustan puistosommitelmat ja –istutukset menetettiin ja muokattiin pelloiksi jo ennen 1920-lukua. Alkuperäisestä Oulunkylän Pensionaatista on säilynyt lähinnä päärakennus eli Seurahuone ja sen edustan avoin viheralue myöhempien vuosikymmenten aiheina ja sommitelmin.

Esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa kaava-alueen Oulunkyläntien, Larin Kyöstin tien, korttelin 28004 ja rata-alueen väliin jäävä alue on kokonaisuudessaan määritelty puistoksi VP, jossa kulkee joukkoliikenteelle varattu, nurmipintaisena toteutettava alueen osa j.l. Lisäksi määrätään, että Maexmontanipuistoon sijoitettavat muuntamot ja muut laittilat tulee saumattomasti sovittaa puistoalueeseen esim. pengertämällä rinteeseen. Muita määräyksiä ei puistoa ja sen käsittelyä tai siinä käytettäviä materiaaleja koskien ole annettu. Ympäristöhistoriallisen selvityksen perusteella voidaan todeta, ettei alkuperäisten suunnitelmien puutteen ja ympäristössä tapahtuneiden muutosten vuoksi tulevaa Maexmontanipuistoa voida lähteä palauttamaan Oulunkylän Pensionaatin aikaiseen asuun. Tämän kaltaisia määräyksiä ei puistolle siten voida edellyttää. Kaupunginmuseo kuitenkin korostaa, että Seurahuoneen edustan puistoalueen tulee tulevaisuudessa säilyä vehreänä vyöhykkeenä, mikä tulee varmistaa jatkosuunnittelussa. Kaavaselostuksen mukaan puiston jatkosuunnittelussa voidaan ottaa huomioon myös alueen mielenkiintoinen historia. Kaupunginmuseo pitää tätä lähtökohtaa suunnittelulle kannatettavana. Alueen menneisyyteen viittaa myös puistolle esitetty nimi Maexmontanipuisto, mitä kaupunginmuseo pitää kunnianosoituksena Oulunkylän Pensionaatin varsinaiselle perustajalle ja kukoistusajan emännälle Joanna Charlotta Maexmontan-Kniefille.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa Oulunkylän Veräjämäen Maaherrantien ympäristön asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 20.5.2016

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 02.05.2017 § 47

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Veräjämäen Maaherrantien ympäristön asemakaavaehdotuksesta nro 12440:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Uudisrakennusten yhteyteen sijoittuva pelastustie tulisi olla läpiajettava.

Asemakaavaehdotuksen selostusosan liitteenä olevan pelastuskaavion mukaan useaa rakennusta palveleva pelastustie olisi ns. "umpiperä". Tällaisessa ratkaisussa yksikin väärin pysäköity ajoneuvo tai väärään paikkaan aurattu lumikasa voivat estää pelastusajoneuvojen pääsyn mahdolliseen onnettomuuskohteeseen. Lisäksi onnettomuustilanteen aikainen pelastusajoneuvojen (erityisesti nostolava-auton) sijoittuminen pelastustielle vaikeutuu huomattavasti mikäli rakennuksia ei päästä lähestymään kahdesta eri suunnasta.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 25.04.2017 § 132

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Kaava-alueen koillisosaan sijoittuvan asuinkerrostalojen korttelialueen 28044 meluhaittojen torjuminen on poikkeuksellisen haastavaa, koska rakennukset sijaitsevat aivan pääradan vieressä ja Raide-Jokerin linjan välittömässä läheisyydessä, jolloin voimakasta melua tulee kahdesta suunnasta.

Pääradan junaliikenteen melu aiheuttaa radan puoleisille kerrostalojen julkisivuille huomattavan korkean 42–43 dB äänitasoero vaatimuksen. Tämä on saavutettavissa, mutta se vaatii todennäköisesti tavanomaisesta poikkeavia suunnitteluteknisiä ratkaisuja. Kun melutaso meluisimman julkisivun puolella on todella korkea, tulee kaikkien asuntojen avautua myös ns. hiljaisen julkisivun puolelle, eli suuntaan, jossa melutason ohjearvot alittuvat. Tässä kohteessa kaikkiin kerrostaloihin ei kuitenkaan muodostu lainkaan tällaista ns. hiljaista julkisivua useammasta suunnasta tulevasta voimakkaasta melusta johtuen.

Melutilanne on heikko asuinkerrostalojen korttelialueella ja ympäristölautakunnan mielestä etenkin läntisimmän kerrostalon soveltuvuus asumiseen on huono. Vaikka kaupunkirakennetta tiivistetään, on paikkoja ja tontteja, joilla hyvän ääniympäristön saavuttaminen ei ole mahdollista hyvilläkään suunnitteluratkaisuilla.



Kaavamääräyksellä yhtenäisistä melua torjuvista parvekevyöhykkeistä pyritään varmistamaan mahdollisimman hiljainen julkisivu ja parveke kaikkiin kerrostaloihin. Määräystä on syytä täsmentää siten, että oleskeluparvekkeilla tulee saavuttaa melutason ohjearvotaso 55 dB.

Raideliikenteen aiheuttamat tärinä- ja runkomeluhaitat ovat myös merkittäviä asuinkerrostalojen korttelialueella. Tärinä- ja runkomeluhaitat on mahdollista hallita teknisin ratkaisuin, vaikka kortteli onkin hyvin haastava myös näiden haittojen torjunnan kannalta.

Kohteen jatkosuunnittelussa ei tule tinkiä asuinympäristön melun-, tärinän- tai runkoäänentorjuntavaatimuksista, vaikka toteutus vaatisi erityisratkaisuja. Myös asuntoihin muodostuviin lämpöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota kaavamääräyksen mukaisesti.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 25.04.2017 § 151

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset pikaraitiotien eli Raide-Jokerin rakentamiselle Maaherrantielle. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Raide-Jokerin turvallinen, nopea ja häiriötön liikennöinti muuttamalla Maaherrantie kokonaan joukkoliikennekaduksi.

Suunnittelualueen länsipäähän muodostuu nykyistä eheämpi puistoalue. Alueen koillisosaan syntyy uuden asuinkerrostalokorttelin lisäksi Jokiniementien jatke, joka varataan jalankululle ja polkupyöräilylle sekä puistoalue.

Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa esitettyjen kustannusten lisäksi kaupungille arvioidaan aiheutuvan noin 200 000 euroa kustannuksia korttelin 28044 toteuttamiseen liittyvistä katu- ja puistoalueiden muutoksista.

Esittelijä

va. kaupunginarkkitehti

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.08.2018

Sonja Liljeblad

Lisätiedot

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

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

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 18.4.2017

HEL 2016-003580 T 10 03 03

HKL lausuu seuraavaa:

HKL:n kantana on, että pikaraitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee myös taata esteetön kulku. Liikennöintiolosuhteet tulee tehdä sellaisiksi, että valo-ohjaamaton ajoneuvoliikenteen kulku raitiotien yli on estetty. Jalankulkijoiden suojateitä tulee osoittaa harkiten raitiotieradan yli ja vain sellaisiin kohtiin, jossa se ei hidasta raitiovaunun kulkua.

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

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan YKT:n periaatteita.

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

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 8.3.2017

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 06.04.2017 § 168

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Maaherrantie

Lausunto

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Veräjämäen ja Maaherrantien ympäristöä koskevasta asemakaavamuutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

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

Asemakaavaehdotuksessa esitetty tontti nro 28044-1 on yksityisomistuksessa ja voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu rata-alueeksi (LR). Kyseisen toteuttamisedellytyksiltään haastavan kerrostalotontin esitetty rakennusoikeus 8 800 k-m² tarkoittaa maanomistajan kannalta merkittävää arvonnousua, minkä takia kaupungin on käytävä maanomistajan kanssa maankäyttösopimusneuvottelut ennen asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 108

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Ksv 2241_1, karttaruutu 679497-98, 680497-98

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 28.2.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) puisto-, katu-, suojaviher- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 28044).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv



- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 08.02.2017 § 8

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Nimistötoimikunta käsitteli Oulunkylän kaupunginosassa Veräjämäen osa-alueella sijaitsevan, virallisesti nimeämättömän viheralueen nimeämistä. Rakennusvirasto on tähän asti käyttänyt puistosta epävirallista nimeä Kestipuisto. Valmisteilla olevassa asemakaavassa osa puistosta jää kaavamutoksen ulkopuolelle.

Nimistötoimikunta päätti esittää puistolle nimeä

Kestipuisto–Gästparken
(puisto)

Perustelu: Liitynnäinen, Kestikujan mukaan.



29.08.2018

Kestikuja on nimetty lähellä sijaitsevan Oulunkylän Seurahuoneen innoittamana.

Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 14.12.2016

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Maaherrantien suunnittelualue sijaitsee pääosin Maaherrantien suuntaisella savikon reuna-alueella. Savea on Oulunkyläntien ylittävän rata-sillan kohdalla enimmillään noin 8 m ja nykyisen varikkoalueen kohdalla koillisessa noin 4 m. Muualla saven paksuus vaihtelee noin rajoissa 0...3 m. Suunnittelualueella ei ole mitattu pohjavedenpintaa, mutta lähialueella pohjaveden painetaso on vaihdellut noin rajoissa 0,5...2 m syvyydellä maanpinnasta. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee Larin Kyöstin tie-Pikkukoski -viemäritunneli, ja pohjoisosassa Pitkäkoski-Vanhakaupunki -raakavesitunneli.

Alueella tehtävissä maarakennustoissa tulee ottaa huomioon radan ja ratapenkereen läheisyys. Ratapenkereen vierellä tehtävissä kaivutöissä (kellarit) tulee ottaa huomioon ratapenkereen perustamistapa ja stabiliteetti. Junaradan mahdollisesti aiheuttamat värinävaikutukset suunniteltuihin asuinrakennuksiin tulee arvioida, ja ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa.

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 6.5.2016

Lisätiedot

Mirva Koskinen, geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 37821
mirva.koskinen(a)hel.fi

Suomenkielinen työväenopisto Asiakaspalvelu- ja hallinto-osasto 5.12.2016

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Suomenkielisellä työväenopistolla ei ole erityistä lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1238-01/16. Työväenopistolla on toimipiste Oulunkylässä Kylävanhimmantie 25:ssä, joka palvelee alueen asukkaita yhdessä Maunulatalon kanssa alueella.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.08.2018

Suomenkielinen työväenopisto Asiakaspalvelu- ja hallinto-osasto
9.5.2016

Lisätiedot

Marko Enberg, asiakaspalvelu ja hallinto-osaston osastopäällikkö, puhelin: 310 88591
marko.enberg(a)hel.fi

Rakennusvirasto 1.12.2016

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1238-01/16, Viikin ja Oulunkylän asemakaavan muutoksesta, 12.12.2016 mennessä.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa 6.4.2016 päivätyn aikaisemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Raide-Jokeri -pikaraitiotien suunnittelun aikataulusta johtuen suunnittelualue on jaettu pienempiin osiin. Maaherrantien tuleva katualue sekä Maaherrantien mutkan ja pääradan väliin jäävä nykyinen varikkoalue suunnitellaan nyt erikseen nopeammassa aikataulussa.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1238-1/16

Rakennusvirasto 10.5.2016

Lisätiedot

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

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

Kiinteistövirasto 23.11.2016

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Suunnittelualueen pienentäminen on Maaherrantien asemakaava-alueella kannatettava lähtökohta, sillä se tukee periaatetta, jonka mukaan Raide-Jokerin rakentamisaikataulua ei tule vaarantaa tonteille ulottuvilla katualueiden laajennuksilla. Sellaiset Raide-Jokerin mukanaan tuomat katujärjestelyt, jotka vaativat katualueiden leventämistä tonttialueille, olisi ripeästi syytä käsitellä erillisinä täydennysrakentamista edistävinä asemakaavan muutoshankkeina.



29.08.2018

Asia/12

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566