



08.11.2017

Ärende/11

§ 396

Detaljplan och detaljplaneändring för området vid Ståthållarvägen i Äggelby (nr 12445)

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplan för en del av kvarteret 28132, kvarteret 28133 och områden för närrökreation, skyddsgronområden och gatuområden samt detaljplaneändring för tomterna 5 och 7 i kvarteret 28140, en del av tomten 1 i kvarteret 28141, kvarteret 28142, en del av tomterna 4 och 5 i kvarteret 28169, tomterna 2 och 8 i kvarteret 28305, tomten 4 i kvarteret 28310 och gatu-, park-, skyddsgrön- och trafikområden i 28 stadsdelen (Äggelby, Dammen) enligt ritning nr 12445, daterad 28.2.2017 och ändrad 3.10.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. I och med detaljplaneändringen bildas de nya kvarteren 28134 och 28135.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Timo Linden, stf. biträdande stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnads-



08.11.2017

Ärende/11

ordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

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

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller tomter samt gatu-, park, skyddsgrön- och trafikområden vid Ståthållarvägen i Äggelby och dess omgivning. Med detaljplanearbetet möjliggörs förutsättningarna för att bygga snabbspårvägen Jokerbanan på Ståthållarvägen enligt Helsingfors stads strategi. Samtidigt ökas det på kollektivtrafiken baserade bostadsbyggandet i närheten av den blivande Jokerbanans hållplatser och gång- och cykelförbindelserna förbättras. Målet är att göra Ståthållarvägen till en trivsamt, tät och levande gatumiljö med säkra grönförbindelser från Jokerbanans hållplatser till de omgivande bostadsområdena.

Genom detaljpanelösningen ökar våningsytan för bostadstomterna med 75 740 m² vy, varav 73 440 m² vy är bostadsvåningsyta och 2 300 m² vy är affärslokaler. Antalet invånare ökar med ca 1 800.

Trafikplanen är en del av trafikplanen för Jokerbanan och omfattar området mellan pålarna 21 000–22 100 och detaljplaneenliga trafikarrangemang på Ståthållarvägen, Norrtäljevägen, Jorddammsvägen, Stendammsvägen, Mästarvägen, Gesällvägen, Djäknevägen, Gevaldigervägen och Gevaldigerstigen. Sträckningen för snabbspårvägen och hållplatsarrangemangen följer projektplanen för Jokerbanan.

Föredragandens motiveringar



08.11.2017

Ärende/11

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar och bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål. Detaljpanelösningen följer också målen i den nya generalplanen för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.10.2016).

För området gäller flera detaljplaner från åren 1953–2012. I detaljplanerna betecknas tomterna som tomter för bostadshus, allmänna byggnader, kyrkor och andra församlingsbyggnader och parkering. Dessutom omfattar detaljplanerna park- och gatuområden samt trafikområde för Tusbyleden. Västra ändan av Ståthållarvägen och grönområdet invid Tusbyleden saknar detaljplan.

Kostnader

Genomförandet av detaljplanen medför följande kostnader för staden (10/2016, exkl. moms):

Gatuområden och öppna platser	7 mn euro
Park- och rekreationsområden	1 mn euro
Kommunalteknik	2,9 mn euro
TOTALT	10,9 mn euro

Förutom de ovannämnda kostnaderna uppgår de spårvägs kostnader som hänför sig till detaljplaneområdet till ca 4,5 miljoner euro i enlighet med projektplanen 4/2015 för Jokerbanan.

På området flyttas det högtrycksöverföringsrör för naturgas som för närvarande är beläget längs med Ståthållarvägen till den nya sträckningen. Kostnaderna för detta, ca 5–7 miljoner euro, ingår inte i kostnads kalkylen för detaljplaneområdet eftersom flyttningen av röret planerats med beaktande av utvecklingsmöjligheterna för mer omfattande markanvändning.

Kostnaderna för den nya våningsytan som ska planläggas uppgår till ca 150 euro/m² vy. Den nya våningsytan som planläggs beräknas inbringa staden ca 40–45 miljoner euro för försäljningen av byggrätten på tomterna och utarrenderingen av dessa. Inkomsterna preciseras i samband med arrendeförhandlingarna och överlåtelsen av tomterna.

Planeringsfaser och växelverkan

Helsingfors stad äger tomterna på planeringsområdet samt de andra områdena förutom tomterna 28140/9 och 8 på Djäknevägen 8a och 8b. Detaljplaneändringen har utarbetats på initiativ av staden och på ansökan. Det har förhandlats med sökanden om innehållet i detaljpanelös-



ningen. Under detaljplanearbetet har staden samarbetat med tomtinnehavarna i området.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 31.3–2.5.2017. Mot förslaget gjordes 14 anmärkningar, varav en var en petition (undertecknad av totalt 28 personer). Två av anmärkningarna undertecknades av samma person.

Anmärkningar

Anmärkningarna gällde bl.a. byggmängden, belysningsförhållandena, parkeringslösningarna, byggnadernas material och färger, trafiken, trafikstörningar, grönområden samt affärslokaler. I anmärkningarna önskades bl.a. lägre byggnader, mer grönska och en ny gångförbindelse till Jorddammsvägen för dem som bor på tomterna längs med Stendammsvägen. I anmärkningarna ansågs byggandet längs med Ståthållarvägen välkommet samt detaljplanlösningen och cykelstråken lyckade. Planläggningen av affärslokaler längs med Ståthållarvägen och skapandet av en cirkelformig grönrutt ansågs också som positivt.

Utlåtanden

Helen Ab, Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), vattentjänsterna vid Samkommunen Helsingforsregionens miljö-tjänster (HRM), Gasum Oy, säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), trafikaffärsverket, stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, byggnadstillsynsverket, nämnden för allmänna arbeten, social- och hälsovårdsverket, barnomsorgsverket, miljönämnden, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och bostadsproduktionsbyrån (ATT) gav utlåtande om detaljplaneförslaget.

I HRT:s utlåtande konstateras att Jokerbanan beaktats i detaljplanen i enlighet med projektplanen.

HRM gör en uppskattning av kostnaderna.

Gasum Oy konstaterar att gasröret flyttas bort från sin nuvarande plats invid Ståthållarvägen. Den grundläggande planeringen av rörflyttningen gjordes 2016 och slutrapporten överläts till staden 20.1.2017.

Trafikaffärsverket konstaterar i sitt utlåtande att staden gällande Norrtäljevägen måste försäkra att det bredvid spårvägen inte finns någon kantstensparkering som stör trafiken.



08.11.2017

Stadsmuseet konstaterar bl.a. att bestämmelserna i detaljplanen om de objekt som ska skyddas är vederbörliga och att man på så sätt kan bevara historien som en liten del av den föränderliga miljön i området. Stadsmuseet önskar ändå att byggandet utförs på glesare sätt än föreslaget.

Fastighetsnämnden konstaterar i sitt utlåtande att genomförandet av den tillägsbyggrätt som föreslagits för arrendetomterna kommer att förutsätta förhandlingar mellan staden och arrendetagarna. Däremot orsakar detaljplaneändringen ingen betydande höjning av värdet på de privatägda tomterna 28140/8 och 28140/9. Därför behöver inga förhandlingar om markanvändningsavtal föras.

Räddningsnämnden konstaterar bl.a. att förutsättningarna för räddningsverksamheten kunde förbättras genom att bygga om de räddningsvägar som tjänar flera bostadshus så att genomfart blir möjlig.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterar i sitt utlåtande vilka kostnader byggarbetet i de allmänna områdena medför.

Social- och hälsovårdsverkets utlåtande gäller ett stråk utanför detaljplanen på Gustafsgårds område.

Miljönämnden konstaterar i sitt utlåtande bl.a. att staden ska minska bullerstörningen i stadsområdena särskilt genom trafikplanering och att luftintaget till byggnaderna invid Tusbyleden ska ske från innergårdens sida.

NTM-centralen konstaterar i sitt utlåtande bl.a. att kvarteret bredvid Tusbyledens ramp lämpar sig dåligt för boende och att alla bostäder längs med Ståthållarvägen ska öppna sig mot de fasader där bullerriktvärdena uppnås.

Bostadsproduktionsbyrån konstaterar i sitt utlåtande bl.a. att tomterna huvudsakligen är rätt jämna och att grundläggningsförhållandena är relativt bra. Även beteckningen A för kvartersområdet för bostadshus vid tomterna med låga byggnader ansågs bra. Byrån anser särskilt att lamellhuset på tomten 28134 är besvärligt med tanke på bostädernas bottenplaner. Byrån önskar att gränserna för det terrasserade byggområdet är riktgivande. Särskilt i små punkthus är en partiell övre våning en stor kostnadsfaktor. Transformatorstationerna ska enligt byrån betecknas som åtskilda från bostadshusen.

De övriga myndigheterna hade ingenting att påpeka.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och gemälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).



08.11.2017

Ärende/11

Ändringar i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring

I detaljplaneförslaget har det gjorts ändringar för vilka det redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens näst sista kapitel (bilaga 2, s. 47–49).

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Till slut

Detaljplanen omfattar en trafikplan (bilaga 4).

Beslutsförslaget motsvarar stadsmiljönämndens justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Timo Linden, stf. biträdande stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

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

Bilagematerial

- 1 Kartta suunnittelualueesta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva 3.10.2017

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnads-



08.11.2017

Ärende/11

ordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

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

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.10.2017 § 965

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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



08.11.2017

Ärende/11

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 03.10.2017 § 130

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Hankennumero 0578_5 ja 0578_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

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

Käsittely



08.11.2017

03.10.2017 Ehdotuksen mukaan

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

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

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Hankennumero 0578_4

Päätös

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

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12445
Kaupunginosa: 28 Oulunkylä
Kartoituksen työnnumero: 26/2016
Pohjakartta valmistunut: 7.6.2016
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

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

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön



08.11.2017

16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

, puhelin

Asuntotuotantotoimisto 29.5.2017

HEL 2014-015008 T 10 03 03

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

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

Asemakaavassa on laaja kirjo erilaisia rakennustyyppisiä. On jatkosunnittelun kannalta hyvä, että matalan rakentamisen osuudet on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A), joka mahdollistaa sekä pientalo- että pienkerrostalotyypiset ratkaisut. AK-tonteilla vaihtelevat rakennusmassat ovat osin haastavia rakennuskustannusten sekä asuntojen avautumisen kannalta.

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

Käskynhaltijantien eteläpuolella porrastuviin rakennuksiin edellytetään asuntoterasseja vajasiin kerroksiin. Porrastuksia on runsaasti, ja niillä on suuri vaikutus sekä rakennuskustannuksiin että rakenteisiin. Por-



rastukset ja sisäänvedot tuottavat ulkoseinälinjoja, joiden alapuoliset rakenteet heijastuvat kaikkiin kerroksiin. Esteettömät terassit puolestaan edellyttävät kunkin terassikerroksen alapuolelle normaalia korkeamman kerroksen ja tätä kautta koko rakennukseen esim. tavallista suuremman porrashuoneen. Porrastuksia ei ole määritelty näkyväksi osaksi katujulkisivua Käskynhaltijantien varteen, vaan kortteleiden pihan puoleisiin osiin. Olisikin toivottavaa, että terassointiin liittyvät rakennusalueen rajat ja kaavamääräykset olisivat suuntaa antavia ja vähemmän sitovia. Pienimmissä pistetalouksissa (esim. 1150 kem²) vajaa ylin kerros on erityisen suuri kustannustekijä.

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

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

Lisätiedot

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

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 23.5.2017

HEL 2014-015008 T 10 03 03

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

Kaupunginmuseo on antanut Oulunkylän Käskynhaltijantien asemakaavan muutoksen päivitetyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta lausuntonsa 6.4.2016. Tämän jälkeen suunnittelualetta on hieman supistettu jättämällä pois aiemmin mukana olleet kortteli 28138 ja korttelin 28169 tontti 6, joilla nykyisellään sijaitsee asuin-kerrostaloja sekä osa nykyiseen Yrjö Rantalan puistoon kuuluvaa aluetta. Merkittävimpiä luonnosvaiheen jälkeen tehtyjä, kaupunkitilaan vaik-



uttavia muutoksia ovat Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien eteläkulmaukseen suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusalojen muutos. Luonnokseen verrattuna puistoaluetta jäisi enemmän ja visuaalinen yhteys puistoon kadulta säilyisi katuun liittyvien katuaukioiden kautta. Käskynhaltijantien vastakkaisella puolella on samoin esitetty katuaukiota Kisällinpuiston ja katualueen väliin. Myös joidenkin tonttien käyttötarkoitusta on muutettu luonnokseen verrattuna. Käskynhaltijantien reunamille osoitettu asuntorakentaminen on kuitenkin laajuudeltaan ja korkeudeltaan asemakaavan luonnosvaiheessa esitetyn kaltaista.

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

Ainoa asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi esitetty rakennus on Teinintien varrella sijaitseva vanha puukoulu. Kaavaluonnosvaiheessa kaupunginmuseo piti tärkeänä, että tämän Oulunkylän paikallishistoriallisesti merkittävän ja hyvin säilyneen 1920-luvun pienimittakaavaista kouluarkkitehtuuria edustavan rakennuksen säilyminen myös sisätiloiltaan voidaan turvata sopivan suojelumääräyksen avulla. Suojelumääräystä sr-2 on muokattu seuraavaksi: ”Kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia, historiallisia tai rakennustaiteellisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko- ja sisäovien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien sekä 1. kerroksen huonejaon ja ki-



inteän sisustuksen säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäisiä ominaispiirteitä ja materiaaleja kunnioittaen." Kaupunginmuseon pitää suojelumääräystä hyvänä ja riittävänä tuomaan esiin rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja turvaamaan niiden säilyminen.

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

Asemakaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu muuttaa suunnittelualueen luonne nykyistä huomattavasti tiiviimmin rakennetuksi. Nykyisin ilmeeltään vehreästä ja väljästä Käskynhaltijantien katualueesta tavoitellaan kaupunkimaisen rakennettua. Näiden tavoitteiden rinnalla kaupunginmuseo on pitänyt tärkeänä, että alueen rakeisuudeltaan ja ilmeeltään vaihteleva rakennuskanta ja erityisesti Oulunkylälle ominainen vehreys otetaan suunnittelussa huomioon. Tavoitteet ovat siten olleet osittain ristiriitaisia. Kaupunginmuseo toteaa, että alueen olemassa olevien matalimpien rakennusten läheisyyteen esitetty täydennysrakentaminen on lähinnä kolmikerroksista ja myös sekä asuinkortteleiden että katualueen osalle on lisätty istutusmääräyksiä, joskin täydennysrakentaminen esitettyä väljempänä ja yleisesti matalampana olisi edelleen toivottavaa. Kuitenkin kaupunginmuseo katsoo, että sen esittämät vanhaa koulurakennusta ja muinaismuistoja koskevat suojelumääräykset ja –merkinnät on asemakaavaehdotuksessa otettu asianmukaisesti huomioon. Alueella saadaan siten säilymään myös Käskynhaltijantien ympäristön historiaa pienenä osana voimakkaasti muuttuvaa kokonaisuutta. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Oulunkylän Käskynhaltijantien asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 6.4.2016



08.11.2017

Ärende/11

27.2.2015 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 09.05.2017 § 179

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

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

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

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti
Jussi Luomanen

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 211

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Lausunto

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



08.11.2017

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

Asemakaavaehdotuksessa on kaupungin maille osoitettu uutta, pääosin asuinrakennusoikeutta yhteensä noin 77 000 k-m², jonka luovuttaminen ja toteuttaminen on pääasiallisesti mahdollista siinä vaiheessa, kun Raide-Jokerin ja siihen kytkeytyvien kokoojakatujen korkeusasema on määritetty.

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Nimistötoimikunta 03.05.2017 § 39

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Nimistötoimikunta on käsitellyt Patolan alueen nimistöä edellisen keran 14.12.2016 (§ 99).

Nimistötoimikunta päätti esittää alueella sijaitsevalle aukiolle nimeä

Teininaukio–Djäkneplatsen
(aukio)

Perustelu: Liitynnäinen, Teinintien mukaan.

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

14.12.2016 Käsitelty

Lisätiedot

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



08.11.2017

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

Pelastuslautakunta 02.05.2017 § 50

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Lausunto

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

Asemakaavassa tulee huomioida riittävä sammutusveden saanti alueella. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee huomioida mahdollisten maanpäällisten palopostien ja palovesiasemien edellyttämä tilantarve.

Asemakaavaehdotuksen selostusosan liitteenä olevan pelastuskaavion mukaan useampi pelastustie olisi ns. "umpiperäratkaisu". Tällaisessa ratkaisussa yksikin väärin pysäköity ajoneuvo tai väärään paikkaan 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. Pelastustoiminnan edellytyksiä voitaisiinkin parantaa muuttamalla useampaa asuinrakennusta palvelevat pelastustiet läpiajettaviksi. Toinen vaihtoehto olisi lisätä tällaisten pelastusteiden päätyihin pelastusajoneuvoille kääntöpaikat sekä pelastusteiden varsille ohitusmahdollisuus.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 25.04.2017 § 130

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Käskynhaltijantien ympäristön rakentaminen tulee tukeutumaan vahvasti Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien katuja reunustavaan asuinrakentamiseen. Raide-Jokeri liikennöi asemakaava-alueen läpi Käskyn-



haltijantietä ja Norrtäljentietä pitkin. Asemakaavassa on määrätty rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille ääneneristävyysvaatimukset keskiäänitason mukaan.

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

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

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

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

Käsittely

25.04.2017 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Joona Haavisto: Kpl 5 pois ja tilalle:

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

Kannattaja: Alviina Alametsä



08.11.2017

Vastaehdotus:

Timo Pyhälähti: Kpl 5 aloitetaan seuraavilla lisättävillä virkkeillä:
"Ympäristölautakunnan mielestä kaupunkialueiden meluhaittaa tulisi vähentää etenkin liikennesuunnittelun keinoin. Meluisa asuin ympäristö aiheuttaa terveyshaittaa sekä asunnon sisällä että sen ulkopuolella."

Kannattaja: Leo Stranius

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Timo Pyhälähden vastaehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Kpl 5 pois ja tilalle:

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

Ei-ehdotus: Kpl 5 aloitetaan seuraavilla lisättävillä virkkeillä:

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

Jaa-äännet: 2

Alviina Alametsä, Joonas Haavisto

Ei-äännet: 6

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

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Anita Vihervaara

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 18.4.2017

HEL 2014-015008 T 10 03 03

HKL lausuu seuraavaa:

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



08.11.2017

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

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

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan YKT:n periaatteita.

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

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.03.2017 § 127

HEL 2014-015008 T 10 03 03

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

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



08.11.2017

Ärende/11

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
- merkitä tiedoksi laaditun korttelikortin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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

28.02.2017 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 21.6.2016

HEL 2014-015008 T 10 03 03



08.11.2017

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

Lisätiedot

Kalle Rantala, geotekninen asiantuntija, puhelin: 310 37819
kalle.rantala(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 30.3.2016

HEL 2014-015008 T 10 03 03

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

Asemakaavan tavoitteena on käskynhaltijantien ympäristön muuttaminen tiiviisti rakennetuiksi kaduiksi, joiden varrella on asuntojen lisäksi liiketilaa. Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien katualue suunnitellaan uudelleen Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen pysäkkejä varten. Samalla on tutkittu uutta asuntorakentamista katuja rajaaville puistoalueille ja täydennysrakentamista katuun rajoittuville kerrostalotonteille. Uutta asuntokerrosalaa on 75 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 1 800 asukasta. Uusia asuinrakennuksia on suunniteltu Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien varteen sekä Mestarintien, Kivalterintien, Maapadontien ja Teinintien varteen. Liiketilat painottuvat Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen.

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

Kaavamuutokseen kaava-alueen länsireunaan on merkitty kevyen liikenteen väylä Kivalterintien ja Käskynhaltijantien välille Hekan (Helsingin kaupungin Asunnot Oy) hallinnassa olevan tontin alueelle. Väylä tulee olemaan tärkeä kulkuyhteys Jokeri-pysäkillä. Väylän merkittämisestä omaksi kevyen liikenteen alueen osaksi tulisi tutkia, jotta sen saaminen yleiseen käyttöön voitaisiin varmistaa. Alueeseen kohdistuu



08.11.2017

tällä hetkellä voimassa oleva vuokrasopimus, eikä vuokralaista voida vuokrasopimuksen voimassaoloaikana velvoittaa yksipuolisesti sopimusmuutoksiin. Sopimus on voimassa vuoden 2055 loppuun.

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

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 14.3.2016

HEL 2014-015008 T 10 03 03

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

Asemakaavan muutos koskee Käskynhaltijantien ja sen ympäristön tontteja sekä puisto- ja katualueita. Tavoitteena on mahdollistaa pikaraitiotie Raide-Jokerin rakentaminen Käskynhaltijantielle ja Norrtäljentielle sekä uusien asuntojen rakentaminen Raide-Jokerin varrella. Uutta asuntokerrosalaa on 75 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 1 800. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Käskynhaltijantien ympäristö muuttuu tiiviisti rakennetuiksi kaduiksi, jonka keskellä kulkee Raide-Jokeri.

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

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



08.11.2017

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

26.1.2015 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

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

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 16.2.2015

HEL 2014-015008 T 10 03 03

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

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

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

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

Pikaraitiotien suunnittelussa tulee huomioida raitiovaunuradan ja ajojohtimien ja pylväiden sekä ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut.



08.11.2017

Kaavoituksen raitiotiesuunnittelussa tulee jatkossa käyttää valmistuksessa olevaa Ksv:n ja HKL:n yhteistä raitioteiden suunnitteluohjetta, jossa määritellään raitiotien ja pikaraitiotien katutilasta vaatima tilantarve, jonka toteutumisesta tulee kaavoituksessa huolehtia.

Lisätiedot

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

Opetusvirasto 12.2.2015

HEL 2014-015008 T 10 03 03

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

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

Suunnittelualueella on 1950-2010 -lukuilla rakennettuja 3–5-kerroksisia asuinkerrostaloja. Lisäksi alueella on Oulunkylän kirkko, Kustaankartanon palvelukeskus, kolme päiväkotia sekä opetustoimelle vuokrattuja tilapäisiä koulutiloja kaksikerroksisessa suojellussa rakennuksessa (Teinintie 8).

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

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

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



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

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

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

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

Opetusvirasto toteaa, että täydennysrakentaminen suunnittelualueella edellyttää myös entuudestaan riittämättömien koulutilojen lisäämistä. Viimeisen käytettävissä olevan ennusteen mukaan pohjoisen suurpiirin peruskouluikäisten määrä kasvaa yli 500 lasta ja nuorta vuosina 2015–2024. Oulunkylän ala-asteen koulun oppilaista on jo nyt n.150 lasta tilapäisissä siirtokelpoisissa viipalekouluissa koulun pihalla ja tilapäisissä vuokratiloissa osoitteessa Teinintie 8. Oulunkylän alueella ennusteen mukaan jo nyt ala-asteikäisten oppilaiden määrä kasvaa vuoteen 2024 mennessä 200 lapsella.

Lisätiedot

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