

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Maaherrantien 34-42 ja viereisen puiston asemakaavan muutos (nro 12527)

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

LIITE

Asukastilaisuuden 14.12.2017 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 4.12.2017–8.1.2018

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakennusten korkeuteen ja tärkeiden historiallisten rakennusten näkymiseen kaupunkikuvassa, vehreyden säilymiseen, joukkoliikenteen toimivuuteen jatkossa, junien aiheuttamiin melu- ja tärinähaittoihin sekä palopelastukseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä mm. siten, että uudet rakennukset on sijoitettu niin, että vanha puukerrostalo Arttula ja Asukastalo Seurahuone näkyvät jatkossakin radan toiselle puolelle, vehreyteen on kiinnitetty erityistä huomiota, uusi rakentaminen on koon, materiaalien ja kattomuotojen avulla pyritty sovittamaan olemassa olevaan Veräjämäen asuinalueeseen ja melu- ja tärinä sekä palopelastus on otettu huomioon rakennusten sijoittelussa ja kaavamääräyksissä.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaupunginmuseo

Uudet rakennukset on sijoitettu niin, että alueen historian kannalta tärkeät rakennukset asukastalo Seurahuone (Larin Kyöstin tie 7) ja vanha puukerrostalo Arttula (Larin Kyöstin tien 13) näkyvät jatkossakin kaupunkikuvassa.

Uusi rakentaminen on pyritty sovittamaan Veräjämäen asuinalueeseen. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat Maaherrantien varteen ja rakennukset madaltuvat olemassa olevien rakennusten puolella, jossa myös edellytetään viistoja kattomuotoja ja pääosin puuverhottuja julkisivuja.

Kaupungin kasvutavoitteet asemaseuduilla ja ratamelu ohjaavat uutta rakentamista vahvasti eikä nykyisen kaltaista väljää rakennetta ole

mahdollista säilyttää aseman ympäristössä. Uusi rakentaminen tuo Oulunkylään uuden aikakerrostuman.

Asemakaavassa on määräys viherkertoimen käytöstä. Lisäksi vehreyttä on pyritty säilyttämään merkitsemällä säilytettävät puut asemakaavaan, edellyttämällä maanvaraisia puita tonteilla ja Maaherrantien varressa, määräämällä istutettavia alueita siellä missä se on mahdollista sekä edellyttämällä 1-kerroksisiin rakennuksiin ja rakennelmiin viherkattoja ja pysäköintitaloon vihreyttä kuten viherkattoa tai köynnösseiniä.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset vesihuoltoon eivät ole niin merkittävät, että olisi tarvetta laatia erillinen vesihuollon liite.

Liikenneviraston kanssa on keskusteltu lausunnon antamisen jälkeen s-postitse. Lausunnossa mainittu aluevaraus selvityksen lisäraiteiden tarve on selkiytynyt Oulunkylän kohdalla. Radan itäpuolella Maaherrantien ympäristössä raiteet säilyvät pääosin nykyisellä paikallaan ja nykyisen kaavan liikennealue riittäisi myös jatkossa. Muutostarpeita Maaherrantiehen ei siten lisäraiteiden toteutuessa kohdistuisi.

Kaavaa laadittaessa on tunnistettu kaava-alueen sijoittuminen pääradan melualueelle ja se, että junaliikenteestä aiheutuu maa- ja kallioperään värähtelyä, joka voi aiheuttaa runkomeluna tai tärinänä koettavaa häiriötä kaava-alueen rakennuksissa. Tämän vuoksi asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu liikennemeluselvitys, jossa on otettu huomioon myös raideliikenteestä aiheutuvat enimmäisäänitasot. Myös kaava-alueelle kohdistuvaa värähtelyä on arvioitu eri selvityksissä alueen maankäytönsuunnitteluun liittyen. Selvitysten perusteella kaavassa on annettu monipuoliset ja riittävät määräykset, joilla luodaan edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle ympäristömelun, runkomelun ja tärinän osalta.

Raide-Jokerin pysäkkien sijainti on otettu huomioon uusien asuinkerrostalotonttien kulkureittien suunnittelussa. Raide-Jokeriin liittyen toteutetaan runsaasti uusia ja turvallisia polkupyöräpysäköintipaikkoja Oulunkylän aseman kohdalla olevan alikulkukäytävän yhteyteen. Uuden päiväkodin saattoliikenne kulkee Jokiniementien kautta, mutta ei häiritse joukkoliikennettä merkittävästi. Aidasmäentien nykyinen pysäkki pari siirretään Jokiniementie 25 edustalle, jossa pysäkit palvelevat sekä nykyisiä että uusia asukkaita paremmin kuin nykyiset pysäkit.

Pikaraitiotiestä aiheutuva runkomelu ja tärinä tulee lähtökohtaisesti torjua radan rakenteissa. Viereisen Maaherrantien katualueen kaavaehdotuksessa (Kaupunginvaltuuston hyväksyminen 29.8.2018) on määräys, jossa edellytetään suunnittelemaan raitiotie siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin liikenteeseen, kävely- ja pyöräreittien riittävyteen sekä rakentamisen korkeuteen. Uuden rakentamista pidettiin pääosin myönteisenä. Osa piti rakentamista liian korkeana ja osa toivoi esitettyä tehokkaampaa rakentamista liikenteelliseen solmukohtaan. Alueelle toivottiin isoja perheasuntoja, vihreän ilmeen ja puiston leikkipaikan säilymistä sekä uusille tonteille pientä autopaikkamäärää. Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavaratkaisussa mm. siten, että vihreyteen on kiinnitetty kaavamääräyksissä erityistä huomiota ja Runoilijanpuisto on mitoitettu niin, että leikkipaikka ja pelikenttä voivat säilyä. Lisäksi uusi rakentaminen on koon, materiaalien ja kattomuotojen avulla pyritty sovittamaan olemassa olevien rakennusten läheisyyteen.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Liikenne

Asemakaavaehdotuksen mukaisen lisärakentamisen arvioidaan lisäävän moottoriajoneuvoliikennettä Larin Kyöstin tien pohjoisosalla noin 600 ajoneuvolla vuorokaudessa ja eteläosalla noin 200 ajoneuvolla vuorokaudessa. Asemakaavan toteuttamisen jälkeen Larin Kyöstin tien pohjoisosan liikennemäärän arvioidaan olevan keskimäärin noin 800 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka vastaa molemmat ajosuunnat yhteenlaskettuna 1–2 ajoneuvoa minuutissa liikenteen vilkkaimpina aikoina. Näin pienellä liikennemäärällä liikenne hyvin todennäköisesti ei jonoudu, vaikka kadun toisella reunalla ei kadunvarsipysäköintiä rajoiteta lainkaan. Jos ongelmia kuitenkin ilmaantuu, on kadunvarsipysäköintiä mahdollista rajoittaa myöhemmin niin, että Larin Kyöstin tielle jää riittävästi kohtaamispaikkoja vastakkaisiin suuntiin kulkeville ajoneuvoille.

Maaherrantie 42:n tontille suunniteltu autohalli ja kadun varren lisärakentaminen eivät lisää niin paljon liikennettä Larin Kyöstin tie 9:n kohdalla, että liikenneturvallisuusriski kasvaisi merkittävästi, eikä katua ole tarpeellista katkaista moottoriajoneuvoliikenteeltä kadun mutkakohdassa. Ajonopeudet ovat alhaisia mutkan kohdalla ja näkyvyys Larin Kyöstin tie 9 edustalle on liikenneturvallisuuden kannalta riittävä. Seurahuoneen edustan puistoalueen asemakaavan muutos tehdään myöhemmin Oulunkyläntien varren suunnitteluun liittyen, ja siinä yhteydessä tarkastellaan myös alueen erilaisia liikennejärjestelyvaihtoehtoja.

Veräjämäki ja Veräjälakso sijaitsevat Vantaanjoen ja pääradan välissä, ja alueelle on hyvin vaikeaa järjestää uutta katuyhteyttä ympäröi-

viltä alueilta. Jokiniementien välityskyky riittää hyvin lisääntyvän moottoriajoneuvoliikenteen tarpeisiin tulevaisuudessakin, kunhan Oulunkyläntien ja Kirkkoherrantien risteyksen liikenteen ohjausta parannetaan.

Asemakaavan muutos lisää väistämättä liikennettä Kirkkoherrantiellä ja Jokiniementiellä. Liikennemäärien kasvulla ei ole paljon vaikutusta moottoriajoneuvoliikenteen sujuvuuteen, mutta asemakaavan yhteydessä suunnitellaan liikennettä rauhoittavia liikennejärjestelyitä ja erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä Kirkkoherrantielle ja Jokiniementielle. Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä parannetaan jalankulkijoiden ja pyöräliikenteen yhteyksiä Veräjämäen länsiosassa.

Raide-Jokeri ei lisää liityntäpysäköintitarvetta Veräjämäessä, koska raitiovaunupysäkit sijaitsevat kävelyetäisyydellä Veräjämäen asuinkortteleista. Oulunkylän asemanseudun liityntäpysäköintijärjestelyitä suunnitellaan radan toiselle puolelle alueen kehittämisen yhteydessä.

Pysäköintikieltoja ei suunnitella asemakaavan yhteydessä, vaan niitä harkitaan aina erikseen tapauskohtaisesti arvioimalla kadunvarsi-pysäköinnin vaikutusta liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen.

Asuintonteilla vähimmäispysäköintipaikkamäärän määrittelee poliittisesti hyväksytty (kaupunkisuunnittelulautakunta 2015) laskentaohje. Maaherrantien varren tonteilla laskentaohje ottaa huomioon aseman läheisyyden, jolloin autopaikkoja edellytetään vähemmän. Ohjeen mukaan autopaikkamäärää voi vähentää mm. keskitetyllä pysäköinnillä ja yhteiskäyttöautojärjestelyllä.

Täydennysrakentaminen Helsingissä ja Oulunkylässä

Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymä asuntotuotantotavoite on 7 000 asuntoa vuodessa, josta 40 % on täydennysrakentamista pääasiassa esikaupunkialueilla. Kaupungin tavoitteena on kehittää Helsingistä raideliikenteen verkostokaupunki, jolloin uusien asuntojen ja palvelujen rakentamisen painopiste on asemanseuduilla ja metro- ja juna-asemien sekä tulevien Raide-Jokerin pysäkkien läheisyydessä. Tiiviillä täydennysrakentamisella mahdollistetaan nykyistä suuremmalle asukasmäärälle hyvät julkisen liikenteen yhteydet kävelyetäisyydellä, edistetään palvelujen pysymistä alueella ja edesautetaan niiden kehittymistä. Tällä hetkellä uusia asuntoja kaavoitetaan useassa paikassa tulevan Raide-Jokerin varrella.

Oulunkylä on rakentunut eri vaiheissa. Tilaa on ollut käytettävissä paljon, ja rakennuksia on voinut sijoittaa vapaasti maastoon. Viimeisin laaja rakentamisvaihe päättyi 1980-luvulla. Sen jälkeen alueelle ei ole merkittävästi rakennettu uutta ja alue on pitkälti 1980-luvun aikaisessa asussaan.

Kaupungin asettamat asuntotavoitteet sekä asuntorakentamiseen sopivan maa-alueen vähäinen määrä tarkoittavat, että uusi rakentaminen on tiivistä ja nykyistä korkeampaa. Lisäksi raiteiden lähellä ratamelu- ja tärinä ohjaavat rakennusten sijoittelua, tavoitteena asukkaille melulta suojatut asunnot ja oleskelupihat. Tiiviimpi rakenne muodostuu väistämättä erilaiseksi kuin alueen nykyinen väljä rakenne. Uuden rakentamisen myötä Oulunkylään muodostuu uusi ajallinen kerros.

Uudet rakennukset

Tavoitteena on ollut sovittaa uudet rakennukset nykyisen asuinalueen viereen. Korkeimmat rakennukset ovat Maaherrantien varressa ja rakennuskorkeudet madaltuvat olemassa olevien rakennusten puolella. Maaherrantien varren uudet rakennukset ovat pääosin 5–7-kerroksisia, Larin Kyöstin tien ja -polun varressa enintään 4-kerroksisia (lisäksi asuntoja voi sijoittaa ullakolle) ja Runoilijanpuiston laidassa enintään 5–6-kerroksisia. Lisäksi jälkimmäisissä edellytetään pääosin puuverhousta, jotta rakennukset materiaalin puolesta sopivat pientalovaltaiseen asuinalueeseen ja Veräjämäen huvilayhdyskunnanaikaisiin puuhuviloihin. Raide-Jokeripysäkin vieressä ja samalla rakennusrivistön päätteenä lännessä on 8–9-kerroksinen rakennuksen osa. 9.kerros on alempia kerroksia pienempi ja sinne sijoittuu asukkaiden sauna- ja yhteistiloja.

Uudet rakennukset on pyritty sijoittamaan niin, että Seurahuone ja Arttula näkyvät jatkossakin radan toiselle puolelle.

Uudet rakennukset eivät oleellisesti heikennä nykyisten tonttien valaistusolosuhteita. Selostuksen liitteenä on varjokaavio.

Uusien asuntojen kokoa säädellään määräyksellä, jonka mukaan puolet asunnoista on oltava kolmen huoneen asuntoja. Tavoitteena on monipuolinen asuntokanta ja myös perheasunnot. Sääntely koskee omistustonteilla olevia kohteita, paitsi ara-rahoitettuja hankkeita. Aiemmin on ollut käytössä määräys, joka edellyttää puolen asunnoista keskikooksi 80 m². Asuntojen kokoa ilmaiseva neliömäärän poisto on ollut poliittinen päätös. Muulla tavalla ei kerrostaloasunnon kokoa asemakaavassa säädellä. Oulunkylän asuntojen keskipinta-ala 69,2 m² on jonkin verran koko Helsingin asuntojen keskipinta-alaa 63,2 m² suurempi.

Puiston kaavamuutos

Seurahuoneen edustan puiston, Maexmontaninpuiston, eteläosa on uudessa yleiskaavassa merkitty asuinrakentamisen alueeksi. Jos yleiskaava saa lainvoiman, muutetaan alueen asemakaava lähivuosina. Samaa kaavatyöhön otetaan mukaan Seurahuoneen edustan puisto.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 14.12.2017

Tilaisuuden muistio on liitteenä.

22.12.2017

Kaupunkiympäristön toimiala

Esittely- ja keskustelutilaisuus kolmesta asemakaavasta:**Maaherrantien ympäristö
Oulunkylän tori 1 ja vanha asema
Paturintie 3 ja 5**

Aika 14.12.2017 klo 17.30 – 19.30
Paikka Oulunkylän ala-aste, Teinintie 12

Osallistujat

Noin 65 kiinnostunutta asukasta

Helsingin kaupungilta:

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija
Peter Haaparinne, kehittämispäällikkö
Heidi Koponen, maisema-arkkitehti, Paturintien kaava
Sari Ruotsalainen, arkkitehti, Oulunkylän torin kaava
Kari Tenkanen, liikennesuunnittelija
Antti Varkemaa, arkkitehti, Maaherrantien ympäristö

Mukana oli myös Raide-Jokerin asiantuntijoita ja kaikkien tonttien edustajat ja suunnittelijat.

Tilaisuuden kulku

Tilaisuus alkoi tiiviillä alueen ajankohtaisten kaupunkisuunnitteluhankkeiden esittelyillä. Kysymysten ja kommenttien jälkeen alkoi keskustelu karttojen äärellä. Jokaisesta kolmesta asemakaavatyöstä oli oma pöytänsä, joissa olivat paikalla kunkin hankkeen suunnittelijat. Lisäksi tavattavissa olivat Raide-Jokerin asiantuntijat, tonttiasioiden asiantuntija, liikennesuunnittelija ja lisäksi oli mahdollisuus käyttää Oulunkylä 2030 – 3D kommentointipalvelua.

Yleisessä keskusteluosuudessa esiin nousivat teemat:

- Oulunkylän asukasmäärän, tiiveyden ja asuintalojen korkeuksien kehitys tulevaisuudessa.
- Alueen asuntotyyppijakauma (kerrostalot – omakotitalot) tulevaisuudessa ja alueen sosiaalinen tasapaino.
- Asuntoyhtiöiden mahdollisuudet tiivistää omilla tonteillaan, rakentamisoikeuden muutokset ja se, miten prosessi aloitettaisiin.
- Jalankulkualueiden talvikunnossapito.
- Hankkeiden aikataulu mm. päiväkotit.

22.12.2017

Kaupunkiympäristön toimiala

Maaherrantien ympäristö

- Ehdotettu uusi rakentaminen sai sekä kiitosta että kritiikkiä. Nykyistä korkeampaa rakentamista keuhuttiin ja arvosteltiin. Larin Kyöstin tie 4:n kahdeksankerroksista rakennusta pidettiin sekä liian matalana, että korkeana.
- Kerrostalojen määrän kasvua arvosteltiin. Kerrostalojen luonnossuunnitelmat vaikuttivat liian pienasuntovaltaisilta, isompien asuntojen puutetta arvosteltiin.
- Jokiniementien kentän yleistä leikkipaikkaa pidettiin tärkeänä ja Päiväkoti Perhosta hyvin toimivana ja säilyttämisen arvoisena yksikkönä, jonka toiminta omana yksikkönään pitää turvata myös väistötiloissa.
- Pidettiin hyvänä, jos nykyisten kortteleiden tiivistämisellä säästetään viheralueita. Veräjämäen ja Pirukallion metsät halutaan säästää rakentamiselta.
- Jokiniementien ja Kirkkoherrantien liikenteen lisääntymisen vaikutukset
- Kaavahankkeeseen liittyen huoli kohdistui ennen kaikkea liikennevaikutuksiin ja liikenneturvallisuuteen Veräjämäen kaduilla. Liikenteen lisäyksen epäiltiin tuottavan jonoja ja vaaratilanteita kapeilla kaduilla. Ratkaisuksi ehdotettiin mm. katuyhteyttä Oulunkyläntien ja Larin Kyöstin tien välille Maexmontanin puiston poikki.
- Vaadittavien pysäköintipaikkojen määrän maltillisuus epäilytti. Tuottaako kadunvarsipysäköintiä kapeille kaduille. Larin Kyöstin tien liikenneongelmat: tonttiliittymät ↔ kadun tasaus

Oulunkylän tori 1 ja vanha asema

- Palaute oli pääosin myönteistä.
- Torivoudintien katkaisua pidettiin hyvänä mm. liikenneturvallisuutta ajatellen. Kysyttiin, miten katkaisu vaikuttaa ruuhkaisen Siltavoudintien liikenteeseen.
- Suunniteltujen uusien liityntäpysäköintipaikkojen sijaintia pidettiin vaikeapääsyisenä → opastustarve
- Toivottiin koko keskustan suunnittelua kerralla, ei yhtä tonttia ensin.
- Keskusteltiin Oulunkyläntorista ja liityntäpysäköinnistä. Liityntäpysäköintiä pidettiin tarpeellisena, alueen kadut täyttyvät autoista. Toisaalta toivottiin aukiota, jossa ei olisi autoja.
- Toivottiin riittävän isoa kääntöpaikkaa Torivoudintien päähän, jotta jäteautotkin mahtuvat kääntymään.

22.12.2017

Kaupunkiympäristön toimiala

- Asukkaat toivoivat, että kauppaan pääsee ”kuivin jaloin”. Nähtiin, että ratikkapysäkki ja kulku laitureille Oulunkyläntiellä radan alla olisi hyvä, koska sieltä saataisiin suora yhteys kauppakeskukseen.
- Kyseltiin tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksista Torivoudintien varren tonteille.
- Ehdotettiin rakentamista Torivoudintien ja Karppitien risteyksessä olevan puiston paikalle.

Paturintie 3 ja 5

- Täydennysrakentamiseen suhtauduttiin melko positiivisesti.
- Vastusta herätti kerrostalon sijoittaminen pientalo- ja rivitaloalueelle. Alueen mittakaavaan sopivana pidettiin rivitaloa tai korkeintaan 3-kerroksista kerrostaloa.
- Painotettiin, että uuden kerrostalon tulee selkeästi kytkeytyä Mäkitorpantien olevaan kerrostalorakenteeseen.
- Kerrostalon pysäköintipaikkojen määrää pidettiin riittämättömänä ja pelättiin, että pysäköinti levittäytyy kadunvarsille. Kerrostalolle ehdotettiin omaa maanalaista pysäköintihallia.
- Liikennemäärien pelättiin kasvavan asukasmäärän lisäyksen vuoksi.
- Rakentamisen aikaisten liikennejärjestelyiden pelättiin vaikeuttavan tontille pääsyä
- Jätekatosten sijoittelussa pyydettiin huomioimaan myös naapuritonttien sujuvat ja esteettömät ajoyhteydet (ml. pelastusajo) tonteille.

Liikenteeseen liittyviä keskustelun aiheita

- Alueelle suunniteltujen uusien liikennejärjestelyiden vaikutukset liikenteen sujuvuuteen ja pysäköintijärjestelyihin
- Lisääntyvän liikenteen aiheuttamat häiriöt
- Liikenneturvallisuus

22.12.2017

Kaupunkiympäristön toimiala

