

Helsinki

Kaavanumero 12951

Asemakaavan selostus

Jokiniementie 31

kaupunginosa 28. Oulunkylä



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2023-015329
Projektinumero 0000049
ProjectWise-numero 0741_42

Asemakaavan selostus

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Kaavan nimi: Jokiniementie 31, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 12951

Päiväty:

Asemakaavan muutos koskee:
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelin 28012 tonttia 8.

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.1.2024

Nähtävilläolo (MRL 65 §): 24.2.2025–25.3.2025

Kaupunkiympäristölautakunta:

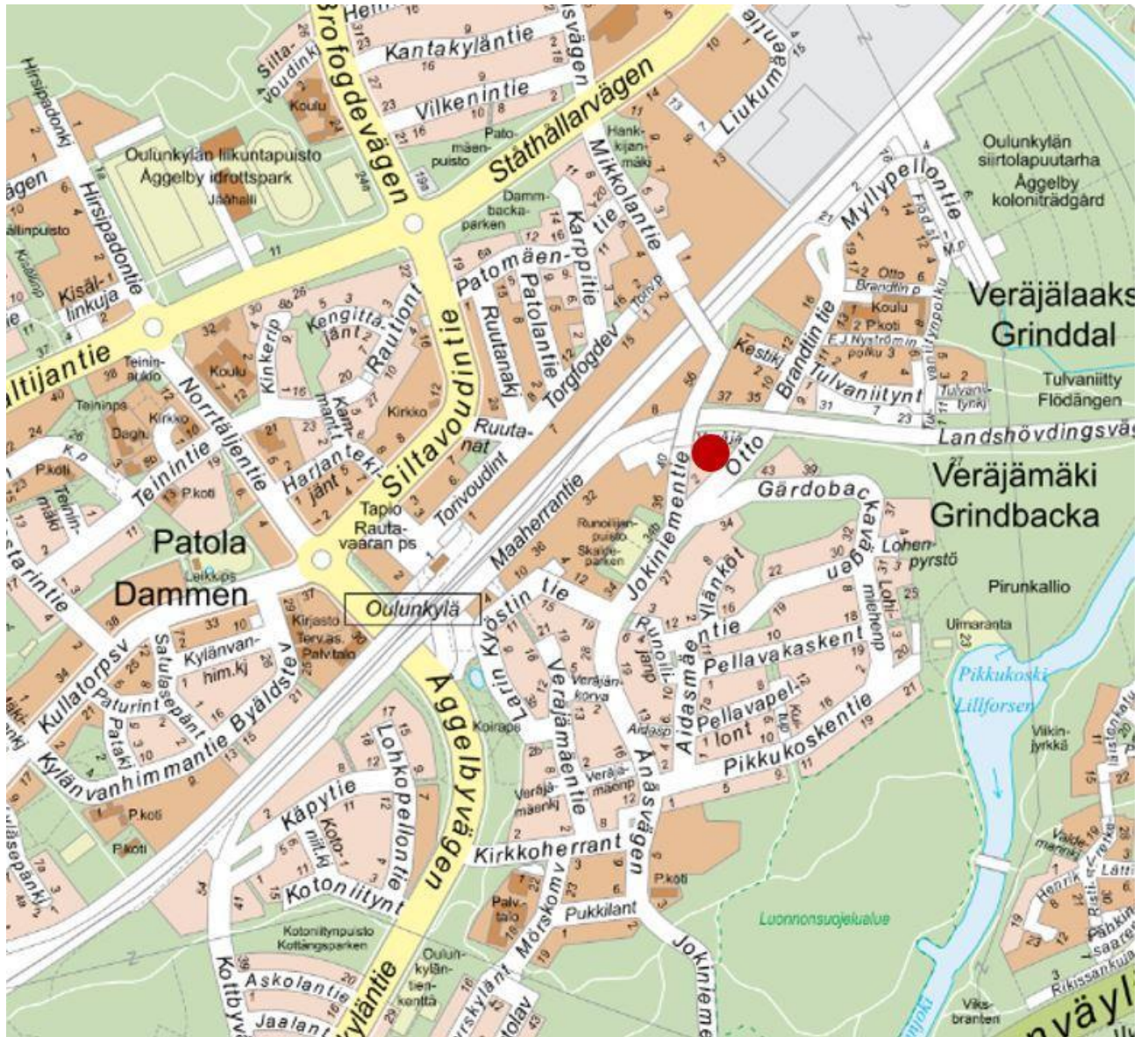
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Kannen kuva: Ilmakuva Jokiniementien korttelista. Arkkitehtitoimisto HMM Oy

Alueen sijainti

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Jokiniementie 31 tonttia. Suunnittelualue sijaitsee Raide-Jokerin pysäkin läheisyydessä



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Esteettömyys.....	9
Maisema ja luonnonympäristö.....	9
Virkistys- ja viherverkosto.....	9
Ekologinen kestävyys.....	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	11
Ympäristöhäiriöt	11
Vaikutukset.....	12
Toteutus	15
Suunnittelun lähtökohdat	16
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	21

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia osoitteessa Jokiniementie 31. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen tontille. Tavoitteena on purkaa tontilla sijaitseva rivitalo ja rakentaa tilalle neli-viisikerroksinen asuinkerrostalo. Uusi asuinkerrostalo sijoittuu erinomaiselle sijainnille Veräjämäen pikaraitiotiepysäkin yhteyteen kerrostalojen ja pientalojen välimaastoon.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7735), jossa on esitetty ympäristön vaatimat liikennejärjestelyt Jokiniementiellä.

Uutta asuinkerrosalaa tulee 1 672 k-m².

Asukasmäärän lisäys on 40 uutta asukasta.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uuden rakentamisen sijoittuminen osaksi olemassa olevaa ympäristöä. Kaavaratkaisun valmistelun aikana keskustelua on herättänyt rakentamisen korkeus suhteessa ympäristöönsä, mihin on kaavatyön aikana kiinnitetty erityistä huomiota. Rakennusmassa jakautuu kahteen erikorkuiseen osaan, mikä pienentää rakennuksen visuaalista vaikutelmaa. Rakennus hahmottuu kahtena erillisenä rakennusmassana, vaikka todellisuudessa tontille sijoittuu yksi rakennus.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tontilta puretaan olemassa oleva yksikerroksinen rivitalo ja tilalle rakennetaan neljä-viisi-kerroksinen kerrostalo. Asukasmäärä lähellä pikaraitiotien pysäkkejä ja juna-asemaa kasvaa. Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Tavoitteena on purkaa tontilla sijaitseva rivitalo ja rakentaa tilalle neli-viisikerroksinen asuinkerrostalo Jokiniementien varteen lähelle Oulunkylän keskustan kehittyviä palveluita, juna-asemaa ja pikaraitiolinja 15 pysäkkejä.

Alueen liikennesuunnitelmassa tavoitteena on selkeyttää järjestelyjä ja parantaa turvallisuutta Jokiniementien ajoneuvoliikenteen kääntöpaikalla.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2021–2025 toteutumista:

- 10. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.
- 13. Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa ja kaupungin kestävä kasvua.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 8 438 m².

Uutta asuinkerrosalaa tulee 1 672 k-m². Keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1.1$.

Asukasmäärän lisäys on 40 uutta asukasta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavam muutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee kolmion muotoisessa korttelissa, joka rajautuu itäpuolelta Otto Brandtin tiehen, länsipuolelta Jokiniementiehen ja pohjoisesta Veräjään / pikaraitiotiehen 15. Korttelin itäpuolella maasto nousee voimakkaasti, mäen päällä sijaitsee rivitaloja. Länsipuolelle korttelia on rakentunut Maaherrantien uusi kerrostalokortteli.

Korttelissa sijaitsee yhteensä viisi I- ja II-kerroksisia rivitaloa ja yksi III-kerroksinen pienkerrostalo, jotka on rakennettu 1960-1980-luvuilla. Kaavam muutoksen

kohteena olevalla tontilla sijaitsee nykyisin II-kerroksinen neljän asunnon rivitalo, joka on rakennettu vuonna 1968.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa rakentaa asuinrakennuksen, joka on Otto Brandtin tien puolelle IV-kerroksinen ja Jokiniementien puolella V-kerroksinen. Tontilla sijaitseva yksikerroksinen rivitalo on tarkoitus purkaa. Rakentamisen korkeutta on rajoitettu määräämällä rakennuksen vesikatoille ylimmät sallitut korkeusasemat. Rakennuksessa ei saa olla tasakattoa, ja rakennuksen erikorkuisten osien julkisivujen on oltava keskenään erivärisiä tai erisävyisiä, paikalla muurattua tiiltä. Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa, maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja ja porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia eikä rakennelmia. Tonttia ei saa aidata, liittyminen naapuritontteihin tulee toteuttaa saumattomasti. Naapuritontteja vasten tulee istuttaa puita ja pensaita. Suuret tasoerot tulee rakentaa terassein, joihin liittyy istutuksia. Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia tai paikallavallettuja. Leikkipaikka tulee sijoittaa Jokiniementien puolelle piha-alueella.

Pysäköinti sijoittuu Otto Brandtin tielle osin avoimelle pysäköintialueelle ja osin pihakannen alle. Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Pysäköintitilojen katon tulee olla kattopuutarha tai hulevesiä viivytävä viherkatto, josta korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 140 k-m² sekä vieraspaikkoja 1 ap / 1000 k-m². Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 30 k-m², näistä vähintään 75 % tulee sijoittaa piha- tai katutasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaava koskee yhtä tonttia korttelissa, joka rajautuu Otto Brandtin tien, Jokiniementien ja Veräjä -nimisen kadun väliselle alueelle. Ajoneuvoliikenteen yhteys tontille on Oulunkyläntieltä Kirkkoherrantien ja Jokiniementien kautta. Jokiniementien alkuosa, joka muuttuu Otto Brandtin tieksi, on paikallinen kokoojatie, ja Jokiniementie 36-40 välinen osuus ja Veräjä ovat tonttikatuja.

Jalankulku

Jokiniementien alkuosassa ja Otto Brandtin tiellä on jalkakäytävät molemmiin puolin. Jokiniementien 36-40 välisellä osuudella on jalkakäytävä vain länsipuolella. Jokiniementie jatkuu yhdistettynä jalkakäytävänä ja pyörätienä raitiotien ja junaradan ylittävien siltojen kautta pohjoiseen Mikkolantielle. Jalankulun yhteys

on myös pikaraitiotien varrella Oulunkylän asemalle ja Viikkiin päin.

Pyöräliikenne

Ympäröivillä kaduilla pyöräliikenne kulkee ajoradalla. Pikaraitiotien vartta kulkee baanayhteys itään kohti Viikkiä. Lisäksi suunnitteilla oleva ja osin jo toteutettu pyöräliikenteen pohjoisbaana kulkee junaradan varressa. Molemmat baanat ovat aivan tontin läheisyydessä. Jokiniementie jatkuu yhdistettynä jalkakäytävänä ja pyörätienä raitiotien ja junaradan ylittävien siltojen kautta pohjoiseen Mikkolantielle.

Julkinen liikenne

Asemakaavoitettava tontti on noin 200 metrin päässä pikaraitiotie 15:n pysäkistä ja noin 500 metrin päässä Oulunkylän juna-asemasta. Lisäksi Jokiniementietä kulkee bussi 65 Veräjäläakson ja Helsingin päärautatieaseman välillä noin 15 minuutin vuorovälillä. Julkisen liikenteen yhteydet tontin ympäristössä on hyvät.

Autoliikenne

Keväällä 2024 suoritettiin autoliikenteen laskenta Jokiniementien ja Otto Brandtin tien risteyksessä. Sen perusteella liikennemäärä Otto Brandtin tiellä tontin kohdalla on noin 2050 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Jokiniementien 36-40 välisellä osuudella liikennemäärä on noin 450 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueella on 30 km/h nopeusrajoitus. Kadunvarsipysäköinti on pääosin sallittua ja rajoittamatonta alueen kaduilla.

Kaavaratkaisu

Asemakaava koskee korttelialuetta, ja katualueet pysyvät nykyisellään. Asemakaavan yhteydessä laaditussa liikennesuunnitelmassa selkeytetään liikennejärjestelyjä Jokiniementien kääntöpaikalla ja parannetaan siten erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta ja sujuvaa liikkumista.

Jalankulku

Alueen jalkakäytävät säilyvät ennallaan. Jokiniementien kääntöpaikka toteutetaan jaettuna katutilana. Jokiniementien loppupään pysäköintiä rajataan nykyistä selkeämmin, jotta jalankulkuyhteys jalkakäytävän ja raitiotien ylittävän siltan välillä selkeytyy. Jokiniementien kääntöpaikan jälkeen on suunniteltu uusi sulkulaite rajoittamaan autoliikenne pois jalankululle ja pyöräilylle varatulta katuosuudelta.

Pyöräliikenne

Pyöräliikenteen reitteihin ei kohdistu muutoksia tämän kaavahankkeen vaikutuksesta.

Julkinen liikenne

Julkiseen liikenteeseen ei tule muutoksia tämän kaavahankkeen vaikutuksesta.

Autoliikenne

Jokiniementien päätyosuuden pysäköinti jäsennellään liikennesuunnitelmassa uudelleen ja kääntöpaikan toteuttamisen takia alle kymmenen autopaikkaa poistuu. Asemakaavoitettavalle tontille säilyy jatkossakin tonttiliittymät sekä Jokiniementieltä että Otto Brandtin tieltä. Tontin pysäköintipaikoille ajetaan Otto Brandtin tien puolelta, ja Jokiniementien puolella oleva tonttiliittymä palvelee tontin huoltoajoa.

Asukkaiden pysäköinti ja vieraspysäköinti toteutetaan tontilla.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Esteettömyys on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että porrashuoneeseen on esteetön reitti sekä Otto Brandtin tien että Jokiniementien puolelta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tontti sijoittuu ympäristöön, jonka maasto on vaihtelevaa ja polveilevaa. Rakentaminen raidealueen eteläpuolisessa korttelissa on pääosin matalaa ja väljää, puusto ja muu kasvillisuus täysikasvuista ja alueen yleisilme on erittäin vehreä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa piha rakentuu suureksi osaksi maanvaraiseksi. Tontin eteläosaan on osoitettu runsaasti puin ja pensain istutettavaa aluetta, mikä on luonnollinen kohta rakennusjärjestyksen vaatimalle tonttikohtaiselle hulevesien käsittelylle. Puin ja pensain istutettavaa aluetta on osoitettu myös tontin reuna-alueille.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Korttelin itäpuolella sijaitsee Veräjämäen laaja metsäalue ja Vantaanjoen joki-laakso monine virkistysmahdollisuuksineen. Tontilta on erinomaiset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet läheisille virkistysalueille.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa virkistys- ja viherverkoston lähtökohdat eivät muutu.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella (juna, pika-ratikka, bussit). Kaava-alueen uusi rakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alu-eelle. Tontti sijaitsee linnuntietä n. 200 m etäisyydellä pikaratikan pysäkistä ja n. 500 m etäisyydellä juna-asemalta. Lähin bussipysäkki sijaitsee alle 100 m etäi-syydellä.

Kaavaratkaisu

Tontilla sijaitseva rivitalo vuodelta 1968 on tarkoitus purkaa. Tonttia ei ole mah-dollista täydennysrakentaa esimerkiksi rakennusta korottamalla. Tonttien erin-omainen sijainti lähellä raideliikenteen solmukohtaa puoltaa purkavaa täyden-nysrakentamista, sillä se mahdollistaa tonttien nykyistä tehokkaamman käytön toimivien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Purettava rakennus on tulossa pe-ruskorjausikään.

Kaavaratkaisu edellyttää asuinrakennusten julkisivuissa elinkaareltaan pitkäikäi-sen ja kiertotaloutta edistävän tiilen käyttöä. Asuntojen tulee olla rakennetekni-sesti liitettävissä toiseen asuntoon, mikä lisää asuntojen muuntojoustavuutta ra-kennuksen elinkaaren aikana. Esimerkiksi pienemmät asunnot voidaan liittää toisiinsa tai osaksi isompaa asuntoa.

Asuinkerrostalojen hiilijalanjälki ei saa ylittää kaupungin asettamaa rakennus-ajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa.

Korttelipiha on suurelta osin maanvarainen, mikä edesauttaa hulevesien luon-nonmukaista käsittelyä. Pysäköintirakennuksessa tulee olla kattopuutarha tai hulevesiä viivytävä viherkatto.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä uuden yhdyskuntateknisen huollon rakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee tontilla välillä noin + 19,0 – +23,9. Alueen maanpinnan topografia on loivapiirteinen nousten idästä länteen. Maaperä on täyttöä, jonka alla on silttiä ja hiekkaa. Helsingin kaupungin maaperäkartan perusteella täyttökerroksen paksuus on 1-3 metriä ja sen alla olevan siltti- ja hiekkakerroksen paksuus on vähintään 3 metriä.

Tontilla ei käyttöhistorian perustella ole tunnistettu maaperän pilaantuneisuuden liittyvää riskitoimintaa.

Kaava-alueella ei sijaitse pohjaveden pinnan tason mittauspisteitä. Lähin pohjaveden pinnan tason mittauspiste sijaitsee noin 100 metrin päässä ja siinä taso on vaihdellut välillä +11,24 – +12,76. Kaava-alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesi-alueella.

Kaava-alueella sijaitsee maanalaisen yleiskaavan mukainen yhdyskuntateknisen huollon tunneli.

Kaavaratkaisu

Pohjamaa on kantavaa ja maanvarainen perustaminen on mahdollista. Lopullinen perustamistapa määritellään myöhemmin tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ympäröivän alueen maaperä- tai pohjavesiolosuhteisiin. Maaperäolosuhteet eivät rajoita kaavanmukaisen maankäytön toteuttamista.

Maanalaisen yleiskaavan mukaisen yhdyskuntateknisen huollon tunnelin johdosta maalammon toteuttaminen tontille ei ole mahdollista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle aiheutuu vähäisesti meluhaittaa Otto Brandtin tien ajoneuvoliikenteestä sekä Maaherrantieltä pikaraitiotielinja 15 liikenteestä. Melutaso alittaa nykytilanteessa VNp 993/1992 mukaiset päivä- ja yöajan ohjearvot lähes kaikilla piha-alueilla.

HSY:n ilmanlaadun asiantuntija-aineiston perusteella alueelle ei kohdistu merkittäviä ilmanlaatuhaittoja.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle on laadittu liikennemeluselvitys (Liikennemeluselvitys, Asema-kaavan muutos, Jokiniementie 31, Promethor 11.9.2024, PR11827-Y01), joka on esitetty kaavaselostuksen liitteenä. Meluselvityksen mukaan asuinkerrostalojen julkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq,7-22}$ vaihtelevat välillä 50...57 dB. Eli asuinhuoneiden päiväajan ohjearvoa vastaavan 35 dB melutason alittamiseksi korttelin julkisivuille riittävät ulkovaipan äänitasoerovaatimukset olisivat enintään 22 dB. Näin ollen kaavassa ei ole tarpeen antaa erillistä ulkovaipan ääneneristävyysvaatimusta, koska äänitasoerovaatimus on alle 30 dB.

Meluselvityksen perusteella kaava-alueelle on mahdollista osoittaa leikkiin ja oleskeluun tarkoitettua piha-alueita, joilla alitetaan VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot ulkona. Otto Brandtin tien välittömässä läheisyydessä melutason ohjearvot ylittyvät, joten sinne ei voida osoittaa leikki- ja oleskelualueita. Kaavassa on annettu tavanomainen määräys leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden sekä oleskeluparvekkeiden sijoittamisesta ja tarvittaessa suojaamisesta melulta. Lisäksi kaavassa on annettu le-merkintä, joka osoittaa melulta suojaisan leikki- ja oleskelualueen ohjeellisen sijainnin.

Vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tontilta puretaan olemassa oleva yksikerroksinen rivitalo ja tilalle rakennetaan neljä-viisi-kerroksinen kerrostalo. Asukasmäärä lähellä pikaraitiotien pysäkkejä ja juna-asemaa kasvaa.

Vaikutusselvitysten tulokset on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että on annettu kaavamääräys koskien leikkiin ja oleskeluun tarkoitettua piha-alueen sekä oleskeluparvekkeiden sijoittamista. Piha-alue ja parvekkeet tulee tarvittaessa suojata melulta siten, että saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä. Leikki- ja oleskelualue tulee sijoittaa Jokiniementien puolelle.

Alueelle on laadittu meluselvitys, jossa on arvioitu katu- ja raideliikenteen meluvaikutuksia kaavaratkaisun mukaisessa tilanteessa.

Kaavaa varten tehty, ja suunnittelussa tai vaikutusten arvioinnissa hyödynnetyt selvitykset on lueteltu kohdassa Liitteet.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asema-kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu mahdollistaa n. 40 uutta asukasta alle 300 m päähän lähintä pikaraitiotien pysäkkiä sekä alle 600 m päähän juna-asemasta. Rakentamisella on myönteinen vaikutus yhdyskuntarakenteen tiivistymiseen raideliikenneyhteyksien varrella. Rakentaminen sijoittuu jo rakennetulle korttelialueelle.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavan vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön ovat vähäisiä. Kaavaratkaisussa maanvaraisia tontin osia on osoitettu istutettavaksi puin ja pensain ja rakennusjärjestys ohjaa säilyttämään mahdollisuuksien mukaan tontilla jo olevaa puustoa. Rakennusjärjestys myös määrää tontikohtaisen viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä.

Kaavaratkaisu monipuolistaa alueen jo valmiiksi kerroksellista rakennuskantaa, tuoden raidealueen läheisyyteen tehokkaamman rakentamisen ratkaisun, joka asettuu kerrokselliseen ympäristöönsä porrastettuna asuinkerrostalona.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Kaavaratkaisu ei aiheuta vaikutuksia alueen virkistys- ja viherverkostoon tai niiden käyttöpaineeseen.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kaavaratkaisu ei suoraan aiheuta tarvetta liikenteen järjestelyiden muutoksille. Kaavaratkaisun mahdollistama uusi asuinkerrosala tuo uusia käyttäjiä joukkoliikenteelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Asemakaava lisää ajoneuvoliikenteen liikennemäärää arviolta noin 70 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuuoksella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa siten, että tontilta puretaan 1960-luvulla rakennettu yksikerroksinen neljän asunnon rivitalo ja tilalle rakennetaan neljä-viisikerroksinen kerrostalo. Kaavamuuoksen kohteena olevan tontin ja korttelin muu rakennuskanta edustavat ominaispiirteiltään ja materiaaleiltaan rakentamisaikakaudelleen melko tyypillistä rivitalo- ja pienkerrostalorakentamista, eikä ole-massa olevilla rakennuksilla ole erityisiä kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja.

Uudisrakentaminen jatkaa kaupunkikuvallisesti erityisesti korttelin länsipuolelle viime vuosina rakentuneen Maaherrantien varren asuinkorttelin ilmettä. Korttelissa ja sen itäpuolella sijaitsee pienimittakaavaisempaa rakentamista, mutta ympäristön voimakkaiden maaston korkeuserojen vuoksi rakentamisella on

melko vähäiset vaikutukset naapurustoon tontin rajanaapurit pois lukien. Kerrosalaa on jäsennetty siten, että rakennus hahmottuu kahtena erikorkuisena rakennuksena, rakennus madaltuu kohti Otto Brandtin tietä ja Veräjämäen asuin- aluetta. Kaavaratkaisu sovittaa rakennuksen luontevaksi osaksi Maaherrantien tehokkaan asuinrakentamisen korttelin ja Veräjämäen pienimittakaavaisemman ympäristön väliin.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

Asuntojen määrä lisääntyy erinomaisten kulkuyhteyksien ja palvelujen tuntu- massa. Rakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle vähentää auto- riippuvuutta, mikä vähentää liikenteestä johtuvia hiilipäästöjä asukasta kohden. Laadukkaiden joukkoliikenneyhteyksien varrelle rakentaminen edistää kaupun- kirakenteen tiivistämistä ja täydennysrakentamista vahvistaen siten myös ekolo- gisesti kestäväää kaupunkirakennetta. Asuinkerrostalojen hiilijalanjäljen raja-arvo pienentää hiilijalanjälkeä asukasta kohden.

Kaavaratkaisun hiilijalanjäljestä on laadittu Planect-arviointi (asemakaavojen vä- hähiiilisyyden arviointimenetelmä). Uudisrakentamisen ilmastovaikutukset ovat muihin Helsingissä arvioituihin purkamisen täydennysrakentamisen asemakaa- voihin nähden keskimääräistä suuremmat, mikä johtuu osin siitä, että muissa purkavan täydennysrakentamisen asemakaavoissa on purettu pääosin toimiti- loja asuinrakentamisen alta. Tontilla on olemassa olevien pohjatutkimustietojen perusteella havaittu pehmeitä maakerroksia, minkä vuoksi pilaristabiloinnin osuudeksi alueen pinta-alasta on arvioitu 50 %. Rakennuksen ja tontin hiilijalan- jalanjälki on keskimääräistä pienempi, esirakentamisen ja energian hiilijalanjälki on keskimääräistä suurempi. Kaavaratkaisun rakentamisen kokonaishiilijalan- jälki vuodessa on 47 tCO₂e/a ja kerrosneliötä kohden 17,6 kgCO₂ e/k-m²/a. Suu- rimmat hiilipäästöt syntyvät heti rakennettaessa. Rakennuksen ja tontin osuus päästöistä on 70 %, esirakentamisen osuus n. 11 % ja energiankulutuksen osuus elinkaaren aikana n. 8 %. Hankkeessa ei ole mahdollista toteuttaa maa- lämpöä korttelialueella sijaitsevan yhdyskuntateknisen huollon tunnelin vuoksi. Planect-arviointi sisältää purkamisen päästöt.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Tontilla viivytetään hulevesiä. Hulevesien viivyttäminen kaava-alueella vähentää vastaanottavien vesistöjen kuormittumista ja tulvimisriskiä sekä riskiä huleve- siviemäreiden tulvimisesta niiden alajuoksulla. Täydennysrakentamisen myötä tontilla muodostuva hulevesimäärä kasvaa, kun vettä läpäisemättömiä pintoja on enemmän. Tällä on hulevesiviemäristöä kuormittava vaikutus, mikäli huleve- det päätyvät välittömästi hulevesiviemäriverkostoon. Pihalta voi imeytyä jonkin verran hulevettä maaperään, mikäli maakerrokset ovat vettäläpäiseviä ja pohja- vedenpinta on riittävän syvällä maanpinnasta. Kaavaratkaisu mahdollistaa hule- veden viivytyksen tontilla ainakin osittain avoimina ja luontopohjaisina ratkai- suina Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen tavoitteiden mukaan. Toteutu- essaan tällä on luonnon monimuotoisuutta vahvistava ja huleveden laatua pa- rantava vaikutus. Rakennusjärjestys ohjaa käyttämään pihamaan rakentami- sessa vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kaavaratkaisu mahdollistaa tämän. Kaavamääräys hulevesien ohjaamisesta kasvillisuuden käyttöön on osa huleve-

denhallinnan kokonaisratkaisua. Hulevesiä viivyttävä viherkatto pysäköintirakennuksessa pidättää ja haihduttaa hulevettä.

Rakentaminen vähentää tontilla olevaa kasvillisuutta, joka pidättää ja haihduttaa sadevettä sekä sitoo hiiltä. Säilyttämällä tontin olevaa kasvillisuutta ja maaperää aina kun se on mahdollista, vähennetään tätä vaikutusta ja lisäksi säilytetään maaperän ja kasvillisuuden hiilensidontakapasiteettia. Istuttamalla ja kylvämällä uusia monilajista ja monikerroksista kasvillisuutta pihalle voidaan kompensoida muutosta ajan oloon. Kaavaratkaisu antaa hyvät mahdollisuudet hiiliviisaaseen pihasuunnitteluun.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Alueen meluhaitat on huomioitu ulko-oleskelu- ja leikkialueiden sekä oleskelu-parvekkeiden sijoittelussa, joiden suojaamisesta melulta on annettu kaavamääräys.

Sosiaaliset vaikutukset

Rakentamisella on vaikutusta olemassa olevien lähinaapureiden asuntojen näkymiin. Pienimmillään etäisyys naapurirakennuksen ja uudisrakennuksen välillä on n. 14 m, mitä voidaan pitää tiivistyvässä kaupungissa kohtuullisena. Viite-suunnitelman perusteella uudisrakentaminen ei varjosta naapureiden pihoja kokopäiväisesti.

Toteutus

Kaavaratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alue kuuluu Raide-Jokerin toteuttamisprojektiin.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia valtakunnallisia tavoitteita:

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

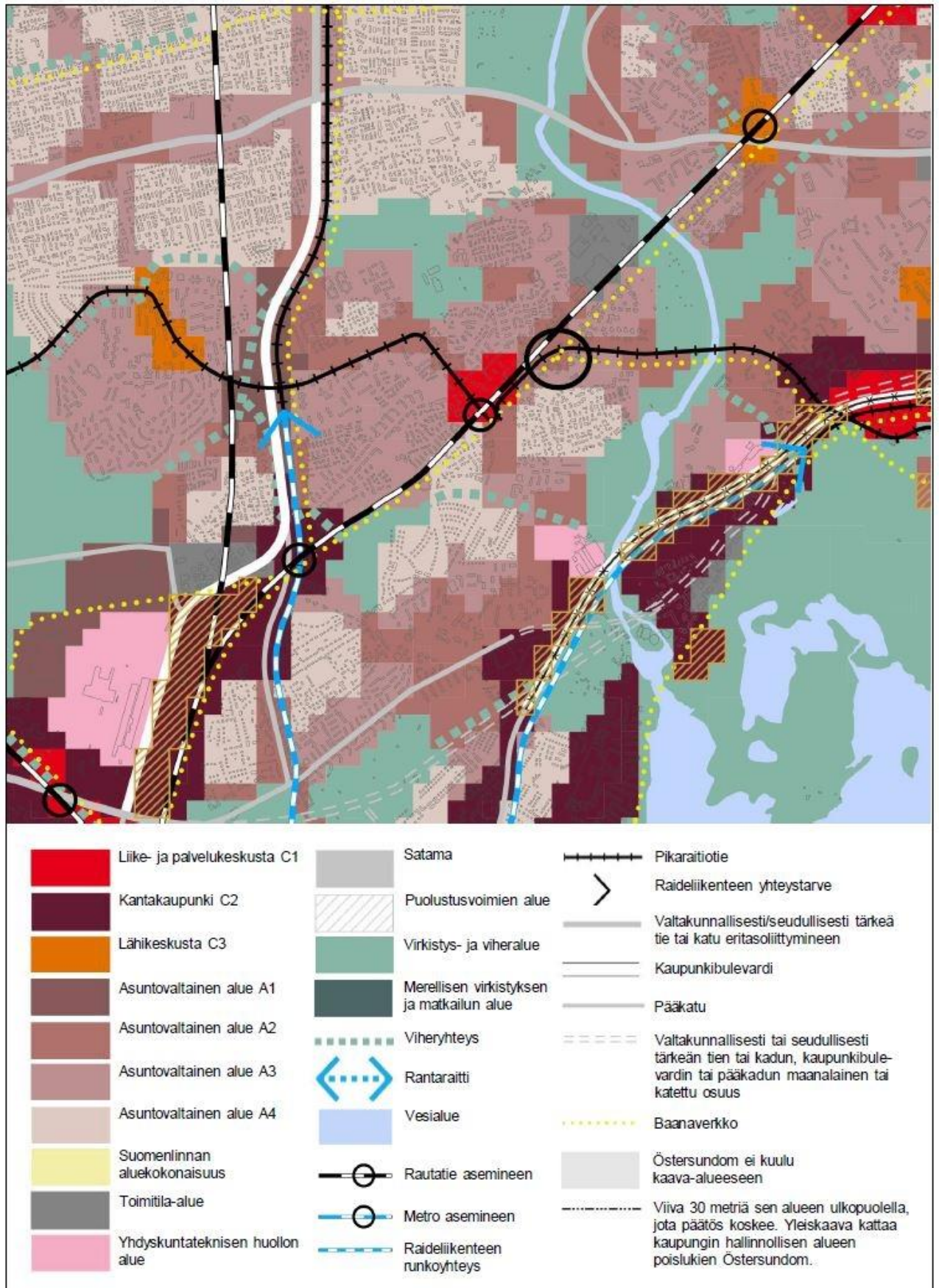
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Alue on osoitettu osin asuntovaltaiseksi alueeksi A2 (tehokkuus $e=1,0-2,0$) ja osin asuntovaltaiseksi alueeksi A3 (tehokkuus $e=0,4-1,2$). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

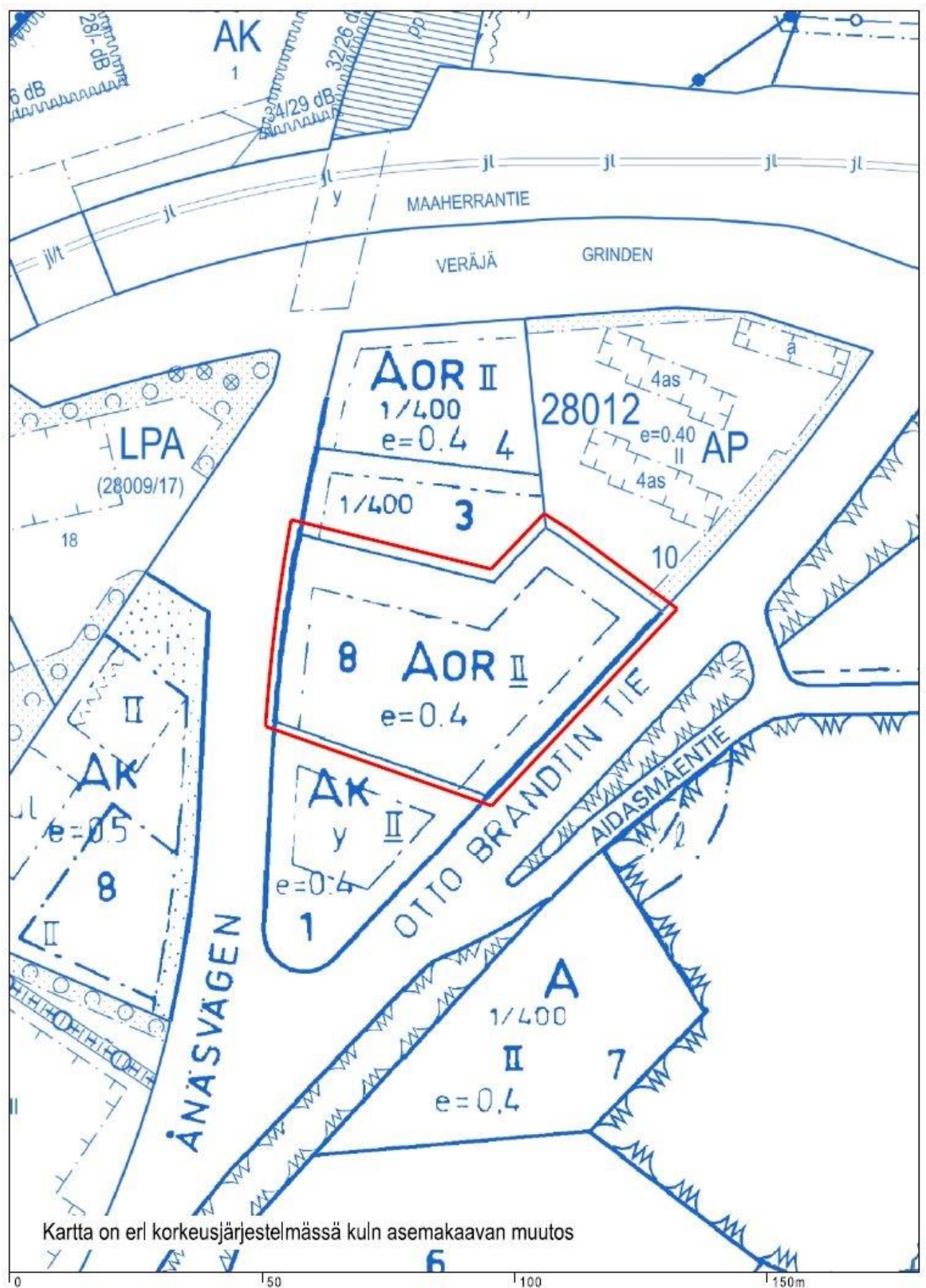
Asemakaavamuutosalueelle on esitetty tilavaraus nykyiselle rakennetulle maanalaiselle tunnelille. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

6805 (31.08.1972), 11769 (08.08.2008)

Voimassa olevassa asemakaavassa (1972) alue on merkitty omakoti-, rivi- tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuus $e=0,4$. Korttelialueelle saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m^2 kohti. Lisäksi saa rakentaa yhden asunnon seuraavaa alkavaa 400 tonttim^2 kohti. Kaksikerroksien rakennuksen enimmäiskorkeus on 7 metriä ja yksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 4 metriä. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkutienä eikä paikoitukseen, on istutettava.



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kunkin aiheen kohdalla.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta vuonna 2023.

Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston nähtävilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehdessä Helsingin Uutiset kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston nähtävilläolosta 29.1.2024–16.2.2024 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Oulunkylän kirjasto
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

Lisäksi järjestettiin:

- Uutta Pohjois-Helsinkiä verkkotilaisuus 14.2.2024

OAS-aineistosta saapuneet mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Mielipiteistä oli adresseja 1 kpl (allekirjoittajia yhteensä 71)

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamiseen, asuntojen arvoon ja yksityisyydensuojaan, liikenneturvallisuuteen ja pysäköintiin, VPK-toimintaan, havainnemateriaaliin ja lintuturvallisuuteen. Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitus-työssä siten, että rakennuksen korkeutta Otto Brandtin tien puolella on madallettu yhdellä kerroksella, alueen liikenneturvallisuutta on tarkasteltu liikenneturvallisuus selvityksessä, viitesuunnitelmasta on laadittu varjostustarkastelut sekä havainnekuva Otto Brandtin tieltä pohjoisesta etelään. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomaistahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maanalaisen yleiskaavan mukaiseen yhdyskuntateknisen huollon tunneliin ja rakentamisen korkeuteen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavakartalla on annettu määräys koskien rakentamista yhdyskuntateknisen huollon tunnelin läheisyydessä ja rakennuksen korkeutta on madallettu yhdellä kerroksella Otto Brandtin tien puolella. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (MRL 65 §) 24.2.2025–25.3.2025. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 30 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos

****Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.****

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Maanomistuskartta
 - Liikennesuunnitelma
 - Liikennemeluserveys. Promethor, 11.9.2024.
4. Viitesuunnitelma

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, asemakaavoitus
, asemakaavoitus

Anne-Mari Nevalainen, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen

Katariina Kasvinen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu

Hanna Ilmonen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat

Olli Kontkanen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat

Riikka Rossi, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Arto Korkeila, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Muut viranomaiset ja asiantuntijat

Anne Salminen, tutkija / Kaupunginmuseo

Hakijataho

Arkkitehtitoimisto HMY Oy (Hankesuunnittelu)
Asunto Oy Jokiniementie 31

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	6.2.2025
Kaavan nimi	Jokiniementie 31		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	8.1.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09112951
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2569	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2569

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,2569	100,00	2700	1,05	0,0000	1672
A yhteensä	0,2569	100,0	2700	1,05		1672
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2569	100,00	2700	1,05	0,0000	1672
A yhteensä	0,2569	100,0	2700	1,05		1672
AK	0,2569	100,0	2700	1,05		1672
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

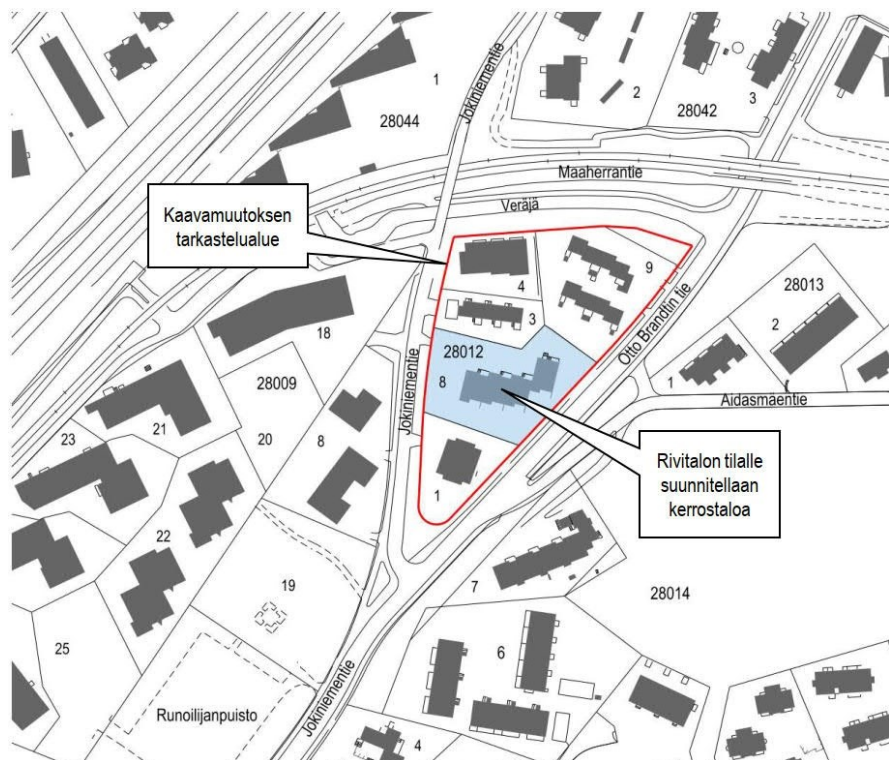
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Jokiniementie 31, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 8.1.2024

Diaarinumero HEL 2023-015329
Hankenumero 0741_42
Oas 1686-00/24

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Jokiniementielle suunnitellaan uutta asuinkerrostaloa. Suunnitelmassa viisi-kuusikerroksinen asuinkerrostalo rakennetaan nykyisen rivitalon tilalle, osoitteessa Jokiniementie 31. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan verkkotilaisuudessa 14.helmikuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Jokiniementie 31 tonttia, jolle suunnitellaan täydennysrakentamista purkavan uudisrakentamisen keinoin. Tavoitteena on purkaa tontilla sijaitseva rivitalo ja mahdollistaa tilalle asuinkerrostalo.

Kaavamuutoksen tarkastelualueeseen kuuluvat myös muut tontit korttelista 28012 (Jokiniementie 29, 33 ja 35 sekä Otto Brandtin tie 6). Kaavatyössä voidaan myös näille tonteille tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia yhteistyössä tontinomistajien ja -haltijoiden kanssa heidän niin halutessaan.

Suunnittelualue sijaitsee Raide-Jokerin pysäkin läheisyydessä.

Osallistuminen ja aineistot

Hanketta esitellään tiiviisti keskiviikkona 14.2. osana alueellista Uutta Pohjois-Helsinkiä -tilaisuutta. Tilaisuus pidetään verkossa. Ohjelma alkaa klo 17.00. Ohjelma, liittymislinkki ja muut ohjeet löytyvät verkosta osoitteesta hel.fi/asukastilaisuudet. Voit osallistua tilaisuuteen myös vain osaksi aikaa sinua kiinnostaviin osuuksiin. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida kommentointipalstalla.

Osallistumiskokemus on parempi, mikäli sinulla on mahdollisuus käyttää tietokonetta. Osallistuaksesi tietokoneella sinun ei tarvitse ladata uusia sovelluksia, sillä tilaisuuteen osallistutaan verkkoselaimen välityksellä.

Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella. Jos puhelimesi ei ole valmiiksi Teams-sovellusta, käy ensin lataamassa se oman puhelimesi sovelluskaupasta.

Tilaisuuden tallenne on katsottavissa kaupunkiympäristön YouTube-kanavalta tilaisuuden jälkeen kolmen kuukauden ajan osoitteessa <https://bit.ly/kymp-youtube>.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon voi tutustua 29.1.–16.2.2024 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
- Oulunkylän kirjastossa, Kylävanhimmantie 27

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>.

Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 16.2.2024**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Oulunkylä-Seura
 - Oulunkylän VPK ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimen ja pelastustoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueen tontit ovat yksityisomistuksessa, paitsi Otto Brandtin tie 6 on kaupungin omistuksessa. Kaavoitus on tullut vi-reille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tule-van maankäytösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevissa asemakaavoissa (1972 ja 2008) alue on mer-kitty omakoti-, rivi- tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialu-eeksi, asuinkerrostalojen korttelialueeksi sekä asuinpienalojen korttelialueeksi. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuus $e=0,4$ (kerrosala saadaan kertomalla tonttitehok-kuus tontin pinta-alalla). Lisäksi rakentamisaikaan on ollut sallittu rakentaa niin kutsuttu maanpäällinen kellari, jolloin korttelin etelä-osassa sijaitseva kerrostalo on kolmikerroksinen. Rakennusoikeu-desta tulee jättää 25 k-m² / asunto autosuojaa ja varastoa varten.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu osin asuntoval-taiseksi alueeksi A2 (tehokkuus $e=1,0-2,0$) ja osin asuntoval-taiseksi alueeksi A3 (tehokkuus $e=0,4-1,2$).

Kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla sijaitsee yksikerroksi-nen, neljän asunnon rivitalo, joka on rakennettu vuonna 1968. Korttelin eteläosassa sijaitsee kolmikerroksinen asuinkerrostalo 1970-luvulta, jonka yhteydessä toimii myös Oulunkylän VPK. Muut korttelin asuinrakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksia, 1970–80-luvulla rakennettuja rivitaloja.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Leena Holmila, arkkitehti, p. (09) 310 42 111,
leena.holmila(a)hel.fi

Liikenne

Katariina Kasvinen, insinööri, p. (09) 310 38 932,
katariina.kasvinen(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Inkeri Niskanen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 42 168,
inkeri.niskanen(a)hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 8.1.2024

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 29.1.– 16.2.2024, asukastilaisuus 14.2.2024 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin uutisissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta vuonna 2025
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomaautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



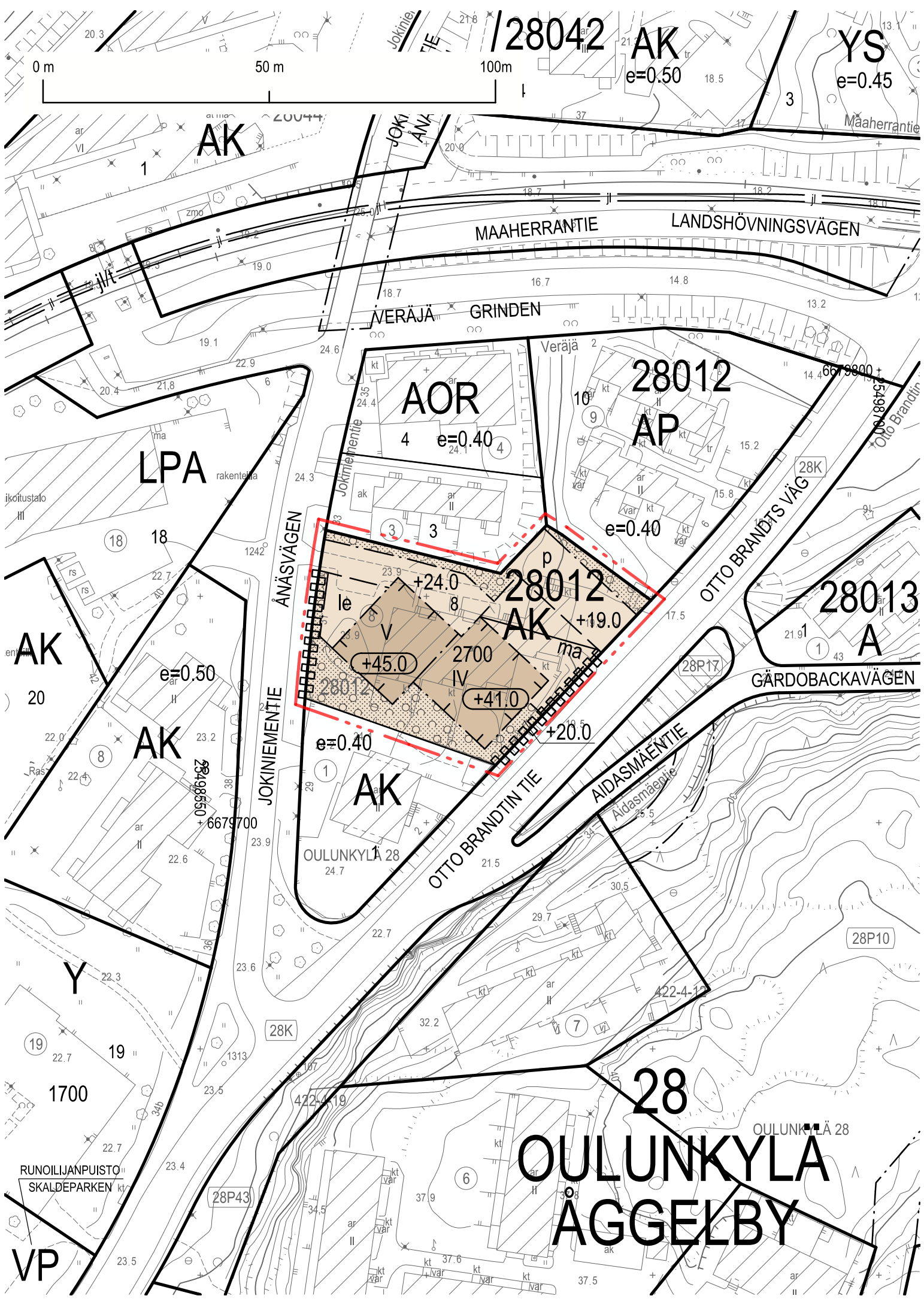
Sijaintikartta
Jokinienmäentie 31

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ilmakuva
Jokiniementie 31

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



28042 AK

e=0.50

YS

e=0.45

AK

LPA

AOR

e=0.40

28012

AP

e=0.40

28012

AK

28013

A

AK

e=0.50

AK

AK

OULUNKYLÄ 28

28

OULUNKYLÄ
ÅGGELBY

RUNOILIJANPUISTO
SKALDEPARKEN

VP

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



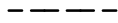
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



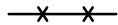
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

28012

Korttelin numero.

8

Ohjeellisen tontin numero.

2700

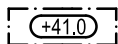
Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

IV

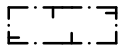
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+20.0

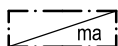
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



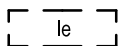
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



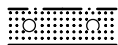
Rakennusala.



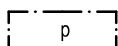
Maanalainen tila.



Leikkialueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Pysäköintipaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asuntojen tulee olla rakenneteknisesti liitettävissä toiseen asuntoon.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä.

Rakennuksen erikorkuisten osien julkisivujen on oltava keskenään erivärisiä.

Rakennuksissa ei saa olla tasakattoja.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia eikä rakennelmia (kuten katos).

PIHAT JA ULKOALUEET

Tonttia ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Suuret tasoerot tulee rakentaa terassein, joihin liittyy istutuksia. Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia tai paikalla valettuja.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu piha-alue sekä oleskelu-parvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

RAKENNETTAVUUS

Kaava-alueella sijaitsevan maanalaisen yleiskaavan mukaisen yhdyskuntateknisen huollon tunnelin läheisyydessä ei saa toteuttaa porausta, kaivua tai louhintaa siten, että siltä aiheutuu haittaa tunnelin toimintaedellytyksille.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamisaikana tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Pysäköintilaitoksen katon tulee olla kattopuutarha tai huoleesiä viivyttävä viherkatto. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

-asuin kerrostalot 1 ap / 140 k-m¹

-vieraspysäköinti 1 ap/ 1000 k-m²

Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää.

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

Polkupyörien vähimmäismäärä:

-asuin kerrostalot 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % tulee sijaita piha- tai katutasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

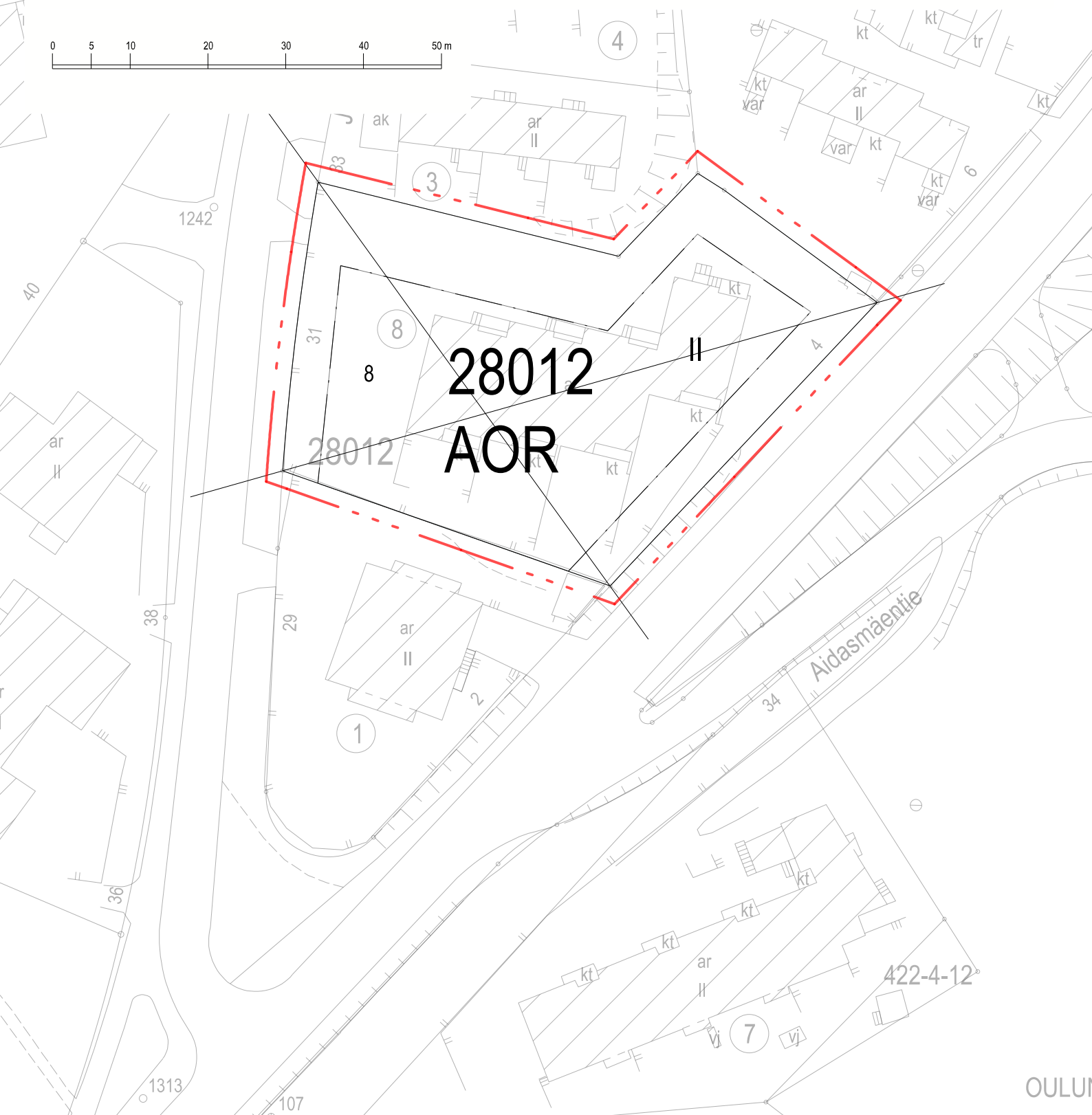
Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentäpyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämistä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

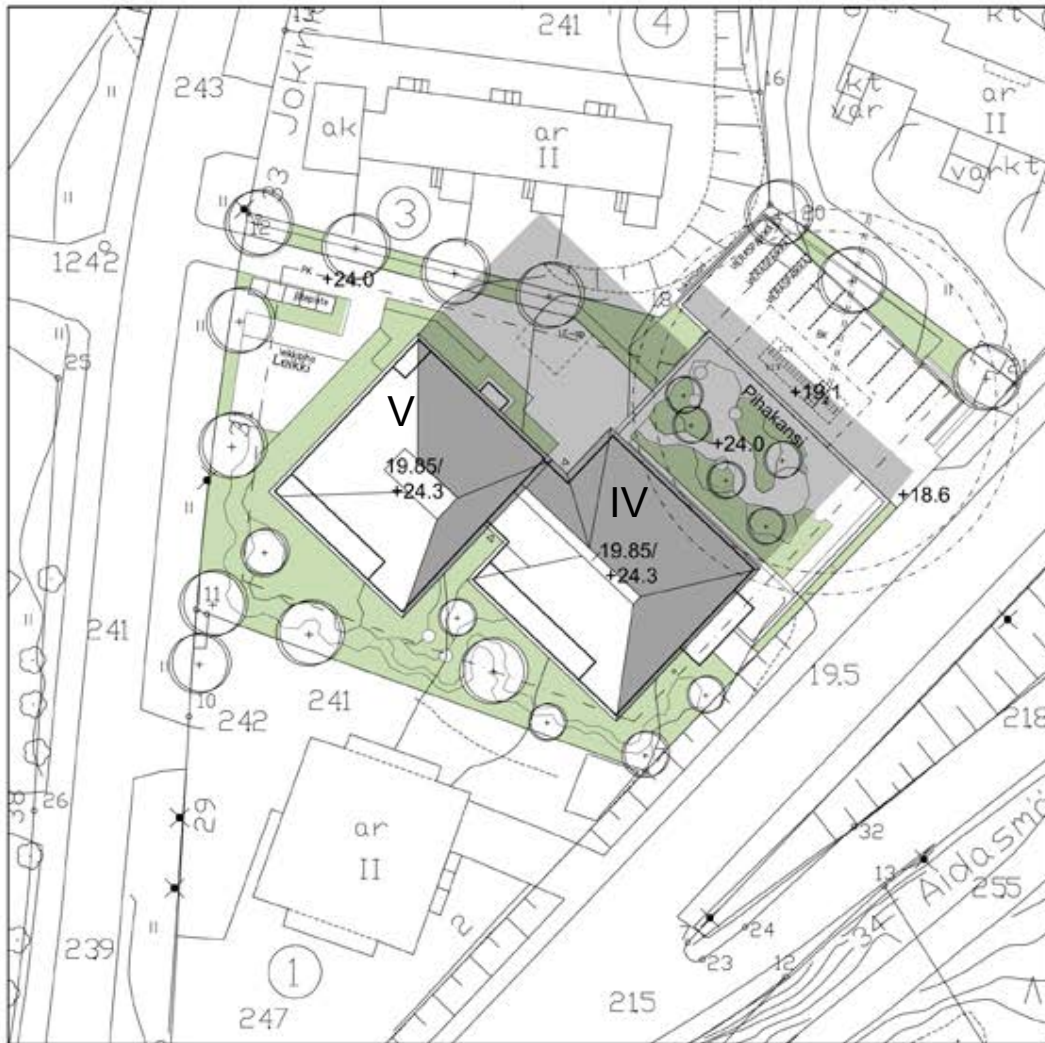
Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaavan nro 6805 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12951 voimaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 6805 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12951 träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.





Kerrosalat kerroksittain:

kellari	
1.krs	598
2.krs	598
3.krs	598
4.krs	598
5.krs	286
yht:	2678 k-m ²

Kerrosala sisältää porrashuoneen täysimääräisesti laskettuna

AUTOPAIKKALASKELMA:

Autopaikkatarve 1ap/130k-m²
2678k-m² -> 20,60ap = 21ap,

lisäksi vieraspaikkoja 1ap/1000k-m²
2678k-m² -> 2,678ap = 3ap,

Yhteensä: 24 ap

Autopaikoista
14 sijoitetaan pihakannen alle autohalliin
10 autohallin viereen avopaikoille, joista 3 on merkitty
vieraspaikoiksi

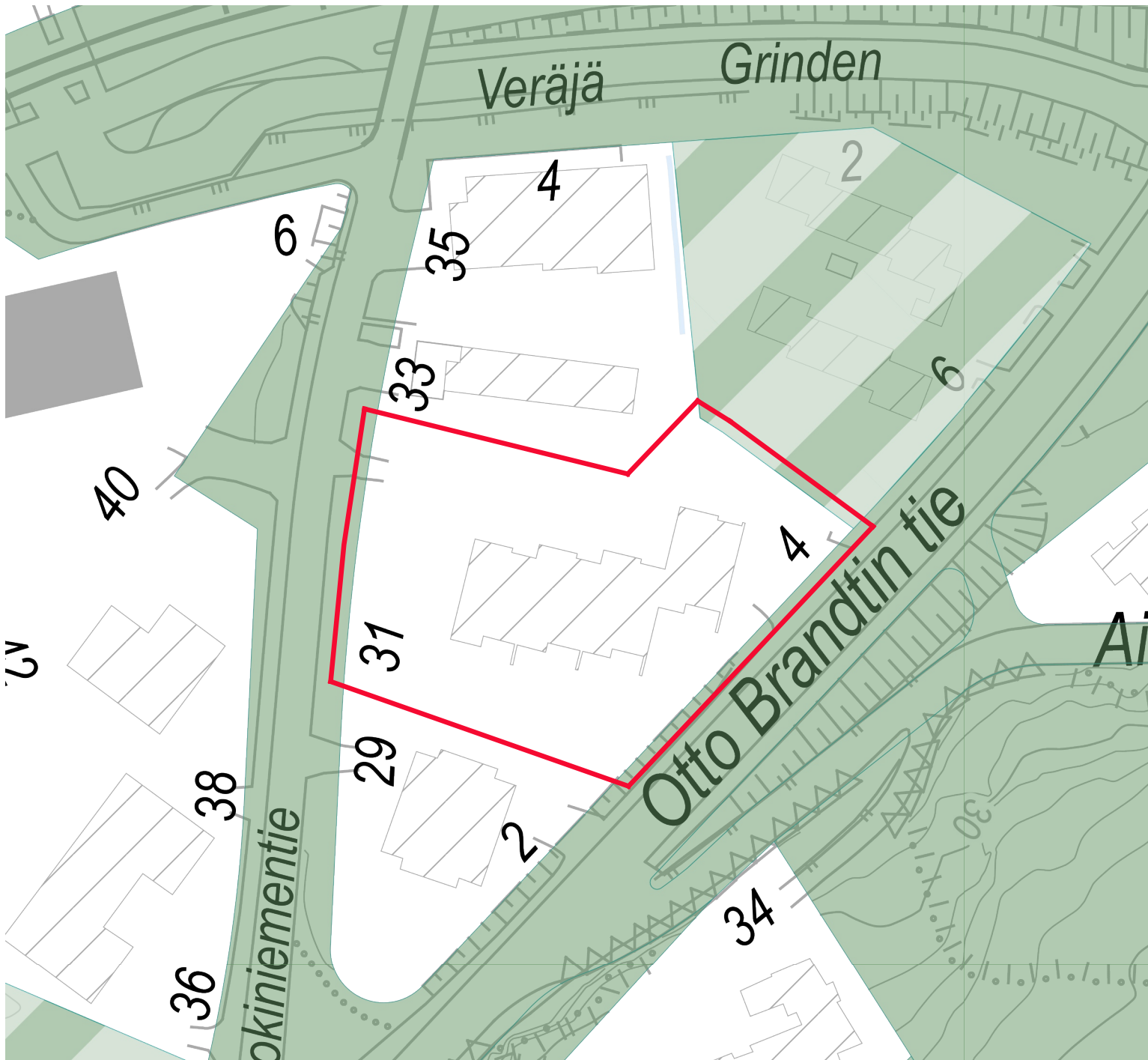
Asemapiirros 1:500

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

18.9.2024



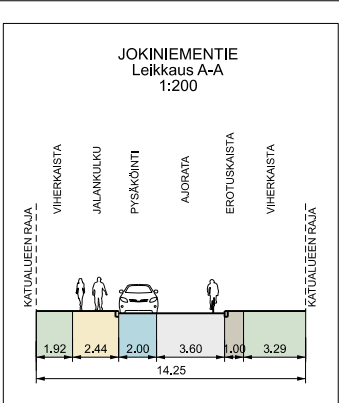
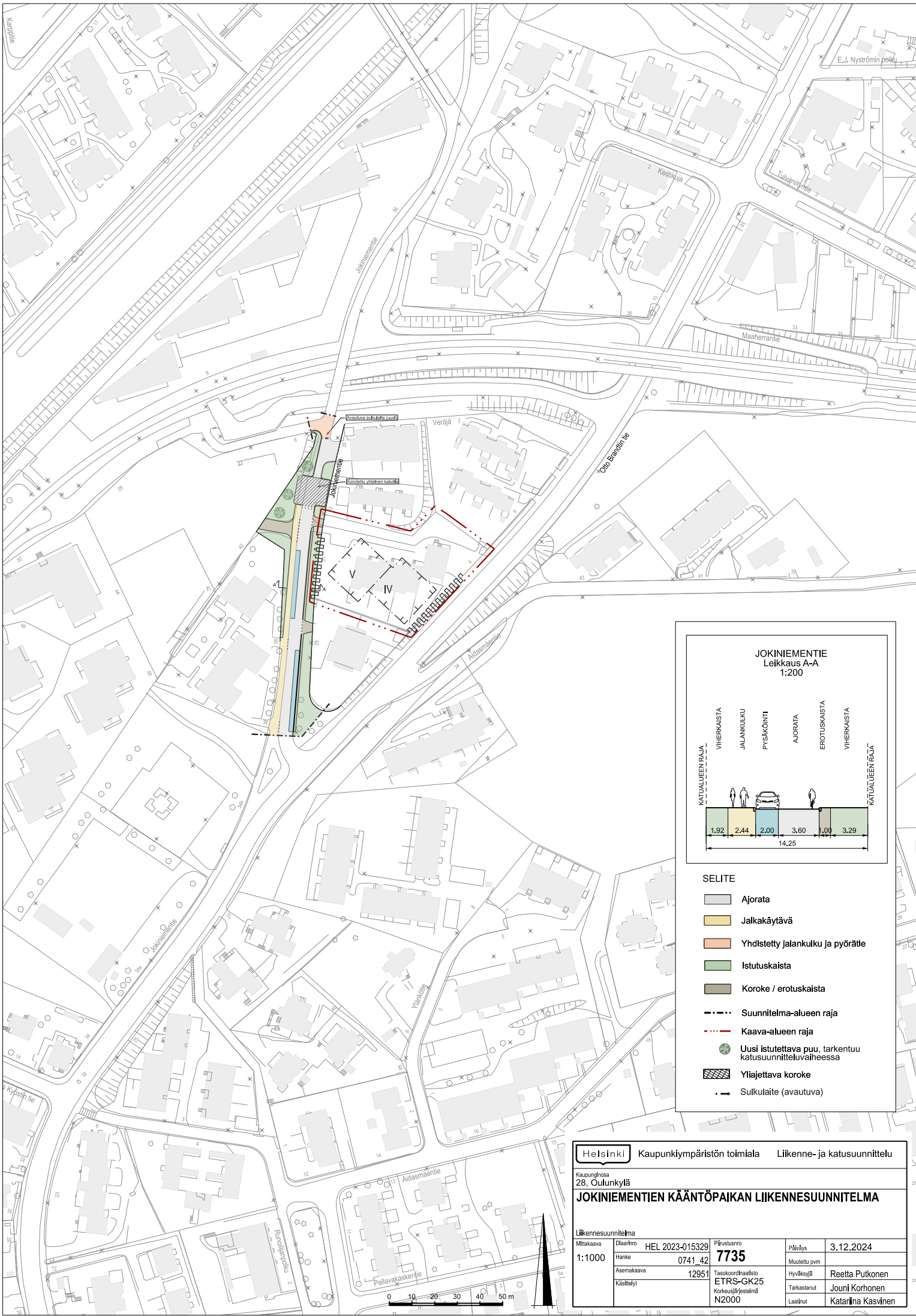
Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtonen Metsähonkala Viherkoski



©Helsingin kaupunkimittaus 2025

MAANOMISTUSKARTTA

- Kaupungin omistama maa-alue
- Yksityisen tahon omistama maa-alue
- Kaupungilta vuokrattu maa-alue



- SELITE
- Ajorata
 - Jalkakäytävä
 - Yhdistetty jalkankulku ja pyörätie
 - Istutuskaisla
 - Koroke / erotuskaisla
 - Suunnitelma-alueen raja
 - Kaava-alueen raja
 - Uusi istutettava puu, tarkentuu katusuunnitteluvaiheessa
 - Ylijätettävä koroke
 - Sululaite (avautuva)

Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala

Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
28, Oulunkylä

JOKINIEMENTIEN KÄÄNTÖPAIKAN LIIKENNESUUNNITELMA

Liikennesuunnitelma

Mittakaava	Diagrammi	HEL 2023-015329	Pääsuunnitelma	Päiväys	3.12.2024
1:1000	Hanke	0741_42	7735	Muutettu pvm	
	Asemakaava	12951	Tasokoordinaattisto	Hyväksyjä	Reetta Putkonen
	Käsitellyt		ETRS-GK25	Tarkastanut	Jouni Korhonen
			Korkeusjärjestelmä	Laatinut	Katariina Kasvinen
			N2000		

Lujatalo Oy

Liikennemeluselvitys

Asemakaavan muutos, Veräjämäki, Jokiniementie 31, Helsinki

Tilaaja:
Lujatalo Oy
Rainer Noppa

Liikennemeluselvitys

Kohde:
Asemakaavan muutos, Veräjämäki, Jokiniementie 31, Helsinki

Raportin numero:
PR11827-Y01

Raportin päiväys:
11.9.2024

Kirjoittaja:
Olli Laivoranta, DI

Tarkastanut:
Jani Kankare, FM

Sisällysluettelo

1	Yleistä	5
2	Kohteen sijainti ja ympäristö	5
3	Melutason tavoitearvot	6
	3.1 Ohjearvot.....	6
	3.2 Oleskeluparvekkeen toteutettavuus.....	7
4	Laskentamenetelmät ja lähtötiedot	7
	4.1 Laskentaohjelma ja -asetukset	7
	4.2 Maastomalli ja rakennukset	8
	4.3 Liikennetiedot.....	8
5	Laskentatulokset ja tulosten tarkastelu.....	10
	5.1 Melutaso ulkoalueilla	10
	5.2 Uudisrakennuksen ulkovaippaan kohdistuvat melutasot.....	10
	5.3 Suositukset ulkovaipan äänitasoerovaatimuksille	11
	5.4 Oleskeluparvekkeiden toteutettavuus.....	11
	5.5 Vaikutus ympäristön melutasoon	12
	5.6 Epävarmuustarkastelu.....	12
6	Kirjallisuus	12

Liitteet:

- Liite 1 Ulkoalueiden päivä- ja yöajan keskiäänitasot nykyisellä maankäytöllä ja nykyliikenteellä.
- Liite 2 Ulkoalueiden päivä- ja yöajan keskiäänitasot nykyisellä maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.
- Liite 3 Ulkoalueiden päivä- ja yöajan keskiäänitasot suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.
- Liite 4 Suunnitellun uudisrakennuksen ulkovaippaan kohdistuvat päivä- ja yöajan keskiäänitasot suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.
- Liite 5 Suunnitellun uudisrakennuksen ulkovaippaan kohdistuvat raideliikenteen aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.

1 YLEISTÄ

Tässä selvityksessä tarkastellaan tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia asemakaavan muutoskohteessa Veräjämäki, Jokiniementie 31, Helsinki. Alueelle ollaan laatimassa asemakaavan muutosta, jossa rivitalon tilalle suunnitellaan asuinkerrostaloa.

Meluselvitys on tehty Helsingin kaupungin liikennemeluselvityksen laadintaohjetta noudattaen [1]. Kaava-alueen melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykyliikenteen ja vuoden 2040 ennusteliikenteen tiedoilla. Laskennalla on määritetty ulkoalueiden melutaso ja meluntorjunnan tarve sekä suositukset uudisrakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimuksille ja parvekkeiden äänitasoeroluvuiksi.

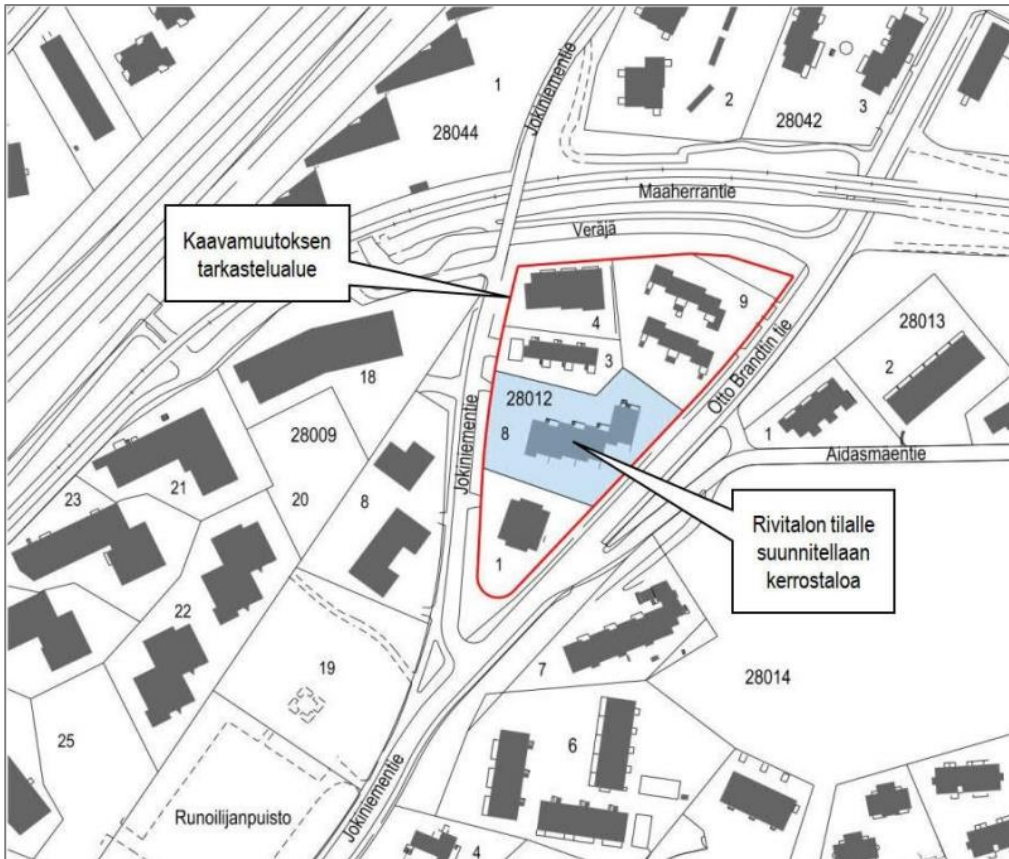
Melun laskennallinen mallinnus on tehty ohjelmalla Datakustik CadnaA 2023 käyttäen yhteispohjoismaista tie- ja raideliikennemelumallia [2 ja 3]. Melutasojen tarkastelussa ja äänitasoerovaatimussuosituksen määrittämisessä on käytetty meluselvityksen laadintaohjeessa esitettyjä tavoitearvoja.

Selvityksen tilaaja on Lujatalo Oy, yhteyshenkilönä Rainer Noppa. Helsingin kaupungin meluasiantuntijayhteyshenkilö on Hanna Immonen. Selvityksen laadintaan ovat osallistuneet Olli Laivoranta ja Jani Kankare Promethor Oy:stä.

2 KOHTEEN SIJAINTI JA YMPÄRISTÖ

Kaava-alue sijaitsee Helsingin Veräjämäellä Pääradan itäpuolella ja Raide-Jokerin eteläpuolella (kuva 1). Päärataan nähden kaava-alue on suurten rakennusmassojen takana. Kaava-alue rajautuu Lännessä Jokiniementiehen, pohjoisessa Veräjään ja Raide-Jokeriin ja idässä Otto Brandtin tiehen. Kaavamuutosalueella on asuinrakennuksia, joista yksi on suunnitteilla purkaa ja korvata uudella asuinkerrostalolla.

Suunnitelmamateriaalin mukaan uudisrakennuksen virkistykseen käytettävät leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat uudisrakennuksen pihakannelle sekä rakennuksen länsipuolelle.



Kuva 1. Tarkastelualueen ja suunnitellun uudisrakennuksen sijainti. (lähde: Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

3 MELUTASON TAVOITEARVOT

Melutason tavoitearvot perustuvat meluselvityksen laadintaohjeeseen.

3.1 Ohjearvot

Melutasoja verrataan valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annettuihin melutason ohjearvoihin [3]. Ohjearvot on annettu erikseen päiväajan (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille.

Helsingin kaupungissa sovelletaan ulko-oleskelualueiden päiväajan 55 dB(A) ja pääsääntöisesti yöajan 50 dB(A) ohjearvoja, koska rakentaminen on useimmiten olemassa olevan alueen täydennysrakentamista.

Julkisivujen äänitasoerovaatimussuosituksien ΔL määrittämiseen sovelletaan asuinhuoneiden osalta päiväajan 35 dB(A) ja yöajan 30 dB(A) sisätilan ohjearvoja. Tavoitteena lisäksi on, ettei enimmäisäänitason suositusarvo ($L_{Amax} \leq 45$ dB) ylity.

3.2 Oleskeluparvekkeen toteutettavuus

Meluselvityksen laatimisohteen [1] mukaan oleskeluparvekkeet, jotka sijoittuvat yli 52 dB(A):n päivämelun tai 47 dB(A):n yömelun (julkisivuun kohdistuva melutaso ilman heijastusta) julkisivuille, tulee suojata parvekelasituksen avulla. Parvekkeilla, joihin kohdistuva melutaso on 52–64 dB(A), meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella.

Voimakkaan melutason julkisivuille, joihin kohdistuu 65–69 dB(A):n päivämelutaso tai 60–64 dB(A):n yömelutaso, ei suositella oleskeluparvekkeita. Tällä melutasolla oleskeluparvekkeiden jatkosuunnittelu vaatii yksityiskohtaisempaa akustiikkasuunnittelua ja parvekkeiden toteuttamiskelpoisuutta on suositeltavaa tarkastella jo asemakaavavaiheessa tarkemmalla alustavalla akustisella mitoituksella.

4 LASKENTAMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

4.1 Laskentaohjelma ja -asetukset

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA 2023 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutasot. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteiden aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa. Laskentatuloksen epävarmuus on sitä suurempi, mitä kauempana tarkastelupiste sijaitsee.

Käytetyt laskenta-asetukset ovat meluselvityksen laadintaohjeen mukaiset. Melulaskentojen laskentaruudun kokona on käytetty 3 m × 3 m ja melutason laskentaetäisyytenä 1500 m. Rakennukset ovat heijastavia absorptiokertoimella 0,21. Ulkoalueiden melutasot on laskettu 2 m

korkeudelle maanpinnasta ja ulkovaippaan kohdistuvat tasot pystysuunnassa 3 m välein.
Laskennassa on otettu huomioon toisen kertaluvun heijastukset. Akustisina kovuuksina on teille käytetty arvoa 0 (kova), rautateille arvoa 1 (pehmeä) ja pihoille puolipehmeää käyttäen ruudukkoa 5 m x 5 m, joista joka toinen ruutu on kova ja joka toinen pehmeä.

4.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallina laskennoissa on käytetty Maanmittauslaitoksen 2 m x 2 m ja 10 m x 10 m korkeuspisteaineistoa. Nykyisten rakennusten korkeudet ja sijainnit on huomioitu Helsingin kaupungin kantakartta-aineiston mukaan. Suunniteltu maankäyttö on huomioitu kohteen arkkitehdilta 20.6.2024 saadun suunnitelmamateriaalin mukaisesti.

Melukartoissa rakennukset on esitetty seuraavilla väreillä:

- nykyiset asuinrakennukset mustalla ja muut nykyiset rakennukset harmaalla
- suunnitellut uudisrakennukset sinisellä.

4.3 Liikennetiedot

Käytetyt tieliikennetiedot on esitetty taulukossa 1. Tieliikenteen liikennetiedot on saatu 19.6.2024 Helsingin kaupungin liikennesuunnittelusta (Katariina Kasvinen). Melutasojen laskennat on tehty käyttäen nyky- ja ennusteliikennetietoja. Helsingin kaupungilta saadussa Lähtötietoja ja ohjeita meluselvitykseen -asiakirjassa on maininta: ”Ennusteliikennemäärät eivät kuvaa mitään yksittäistä ennustevuotta, mutta ennusteliikennemäärien pohjana on liikenne-ennustemallilla tehty vuoden 2040 ennustetilanne.” Yöaikaisen liikenteen osuutena on käytetty meluselvityksen laadintaohjeen [1] mukaisia osuuksia.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot

Tie (osuus)	KAVL, nykytilanne [ajon.]	KAVL, ennuste v. 2040 [ajon.]	Yöajan liikenteen osuus	Raskaan liikenteen osuus	Nopeus- rajoitus
Oulunkyläntie, välillä Mäkitorpantie- Maaherrantie	8 500	11 600	6 %	7 %	40 km/h
Oulunkyläntie, välillä Maaherrantie - Kirkkoherrantie	7 300	11 600	6 %	4 %	40 km/h
Kirkkoherrantie	5 200	7 800	6 %	6 %	30 km/h

Tie (osuus)	KAVL, nykytilanne [ajon.]	KAVL, ennuste v. 2040 [ajon.]	Yöajan liikenteen osuus	Raskaan liikenteen osuus	Nopeus- rajoitus
Jokiniementie, välillä Kirkkoherrantie - Pikkukoskentie	4 000	7 000	6 %	6 %	30 km/h
Jokiniementie, välillä Pikkukoskentie - Larin Kyöstin tie	2 700	6 000	6 %	6 %	30 km/h
Jokiniementie, välillä Larin Kyöstin tie - Otto Brandtin tie	2 500	4 000	6 %	6 %	30 km/h
Otto Brandtin tie, Jokiniementiestä pohjoiseen	2 000	3 500	6 %	6 %	30 km/h
Jokiniementie, Otto Brandtin tiestä pohjoiseen (päätyvä tie)	200	700	6 %	1 %	30 km/h
Larin Kyöstin tie	200	800	6 %	1 %	30 km/h
Maaherrantie*	-	0	-	-	-

* Maaherrantiellä nykyisin vain raitiovaunu (linja 15 eli Raide-Jokeri), pyöräily ja kävely.

Pääradan raideliikenne on huomioitu meluselvitysohjeen tietojen mukaisesti.

Raide-Jokeri / linja 15 on huomioitu meluselvitysohjeen sekä 19.6.2024 Helsingin kaupungin liikennesuunnittelusta saatujen ja taulukossa 2 esitettyjen tietojen mukaisesti.

Taulukko 2. Laskennassa käytetyt raitioliikennetiedot. Nyky- ja ennustetilanteessa on käytetty samoja liikennemääriä

Kalusto	Selitys	Päivä [kpl]	Yö [kpl]	Pituus [m]	Nopeus [km/h]
Artic XL	Pikaraitiovaunu, molemmat suunnat yhteensä	246	56	45	60 km/h
Artic XL	Yöajan siirtoajot, suunta Keilaniemi – Itäkeskus	-	3	45	60 km/h

5 LASKENTATULOKSET JA TULOSTEN TARKASTELU

Seuraavassa on esitetty kaava-alueen ulkoalueille ja suunnitellun uudisrakennuksen ulkovaippaan kohdistuvat melutasot tulosten tarkastelu ja vertailu ohje- tai tavoitearvoihin. Melun leviämiskartat on esitetty liitteinä.

Tie- tai raideliikenteen ohiajomelu ei arvion perusteella ole tarkastelualueella luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista. Laskentatuloksiin ei näin ollen lisätä iskumaisuus- tai kapeakaistaisuuskorjausta.

5.1 Melutaso ulkoalueilla

Asuinrakennusten ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on käytetty valtioneuvoston päätöksen päiväajan ohjearvoa $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöajan ohjearvoa $L_{Aeq,22-7} \leq 50$ dB(A).

Melukarttaliitteessä 1 on esitetty liikennemelun päivä- ja yöajan keskiäänitasot nykyisellä maankäytöllä ja nykyliikenteellä. Melutaso alittaa nykytilanteessa päivä- ja yöajan ohjearvot käytännössä kaikilla piha-alueilla.

Melukarttaliitteessä 2 on esitetty liikennemelun päivä- ja yöajan keskiäänitasot nykyisellä maankäytöllä ja ennusteliikenteellä. Otto Brandtin tien puoleisella reunalla päiväajan yli 55 dB(A):n alue levenee kasvavan liikennemäärän myötä. Jokiniementie 31 purettavaksi suunnitellun talon itäisimmän asunnon pihalla päiväohjearvo ei ennustetilanteessa enää täytyisi.

Melukarttaliitteessä 3 on esitetty liikennemelun päivä- ja yöajan keskiäänitasot suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä. **Suunnitellun uudisrakennuksen oleskelupiha-alueilla pihakannella ja rakennuksen länsipuolella melutaso alittaa (täyttää) päivä- ja yöajan ohjearvot. Erillistä meluntorjuntaa ei näin ollen tarvita ja massoittelu voidaan toteuttaa suunnitellun mukaisesti.**

5.2 Uudisrakennuksen ulkovaippaan kohdistuvat melutasot

Liitteessä 4 on esitetty suunnitellun uudisrakennuksen ulkovaippaan kohdistuvat suurimmat päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq,7-22}$ ja $L_{Aeq,22-7}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä.

Uudisrakennuksen ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 57 dB(A).
Yöajan keskiäänitaso on vastaavasti suurimmillaan 47 dB(A).

Liitteessä 5 on esitetty suunnitellun uudisrakennuksen ulkovaippaan raideliikenteestä kohdistuvat suurimmat yöajan hetkelliset enimmäisäänitasot L_{Amax} suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä. Hetkelliset enimmäisäänitasot ovat suurimmillaan 62 dB(A).

5.3 Suositukset ulkovaipan äänitasoero vaatimuksille

Suositus ulkovaipan äänitasoero vaatimuksille ΔL_A lasketaan ulkovaippaan kohdistuvan ja sisällä sallitun äänitason erotuksena. Laskennassa on käytetty liitteiden 4 ja 5 mukaisia ulkovaippaan kohdistuvia keski- ja enimmäisäänitasoja sekä luvussa 3.1 esitettyjä sisä-äänitasojen ohjearvoja.

Uudisrakennuksen ulkovaippaan kohdistuvien päiväajan keskiäänitason ja sisä-äänitason päiväohjearvon erotuksena äänitasoerotarve ΔL_A on suurimmillaan 57 dB – 35 dB = 22 dB. Yöajan keskiäänitasojen perusteella äänitasoerotarve on suurimmillaan 47 dB – 30 dB = 17 dB. Hetkellisten enimmäisäänitasojen perusteella äänitasoerotarve on suurimmillaan 62 dB – 45 dB = 17 dB. Äänitasoerotarpeen laskennassa ei ole käytetty varmuusvaraa.

Ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 on määrätty, että uudisrakennuksen, jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Edellä määritetyt äänitasoerotarpeet ovat selvästi tätä alhaisempia, jolloin **erillistä ulkovaipan ääneneristävyysvaatimusta ei ole tarpeen esittää, tai vaatimuksena voidaan esittää asetuksen mukainen arvo 30 dB.**

5.4 Oleskeluparvekkeiden toteutettavuus

Suunnitellun uudisrakennuksen parvekelinjoihin kohdistuu suurimmillaan 57 dB(A):n päiväajan keskiäänitaso ($L_{Aeq,7-22}$) ja 47 dB(A):n yöajan keskiäänitaso ($L_{Aeq,22-7}$). Parvekelinjat, joihin kohdistuu yli 52 dB(A) päivällä tai 47 dB(A) yöllä, tulee lasittaa. Vaimennustarve on suurimmillaan 2 dB (57 dB – 55 dB = 2 dB), joka toteutuu lähtökohtaisesti kaikilla tavanomaisilla lasitusratkaisuilla.

Edellä esitetyn perusteella **kaavassa suositellaan määräämään parvekkeet lasitettaviksi, mutta vähäisen vaimennustarpeen vuoksi äänitasoerolukua parvekevaimennukselle ei ole tarvetta esittää.**

5.5 Vaikutus ympäristön melutasoon

Liitteiden 2 ja 3 melukarttojen perusteella suunnitelluilla muutostoimenpiteillä ei ole olennaista vaikutusta ympäristön melutasoihin.

5.6 Epävarmuustarkastelu

Mallinnustuloksiin ei arvioida sisältyvän tavanomaista suurempaa epävarmuutta lähtötietojen tarkkuuden, erikoismelulähteiden tai muiden tekijöiden vaikutuksesta. Ulkovaipan äänitasoerovaatimusten määrittämisessä ei ole käytetty varmuusvaraa.

6 KIRJALLISUUS

- [1] Helsingin kaupunki. Liikennemeluselvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun, Helsingin kaupunki, Maankäytön yleissuunnittelun ohje 13.9.2022.
- [2] Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.
- [3] Nielsen H. L et al., Railway Traffic Noise. The Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:524. Århus 1996. 65 s. + liitt. 8 s.
- [4] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992). Helsinki 1992.
- [5] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta (360/2019). Helsinki 2019.



Liite
1

Liikennemeluselvitys
Jokiniementie 31, Helsinki

V0

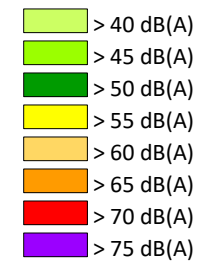
Päivä- ja yöajan keskiäänitaso nykytilanteessa nykyliikennemäärillä.



PRMETHOR

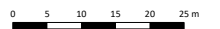
PR11827-Y01

11.9.2024



Laskentakorkeus:
2 m maan pinnasta

Mittakaava
1:1100 (A4)



CadnaA Version 2023 MR 1 (32 Bit)

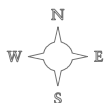


Liite
2

Liikennemeluselvitys
Jokiniementie 31, Helsinki

V0+

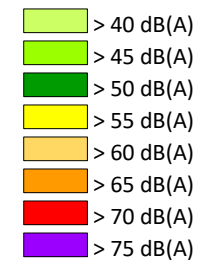
Päivä- ja yöajan keskiäänitaso nykytilanteessa ennustevuoden 2040 liikennemäärillä.



PRMETHOR

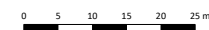
PR11827-Y01

11.9.2024



Laskentakorkeus:
2 m maan pinnasta

Mittakaava
1:1100 (A4)



CadnaA Version 2023 MR 1 (32 Bit)

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22



Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7



Liite
3

Liikennemeluselvitys
Jokiniementie 31, Helsinki

V1

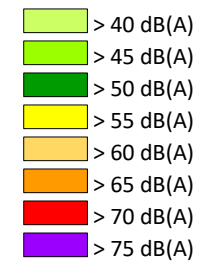
Päivä- ja yöajan keskiäänitaso suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikennemäärillä.



PROMETHOR

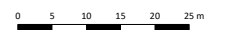
PR11827-Y01

11.9.2024

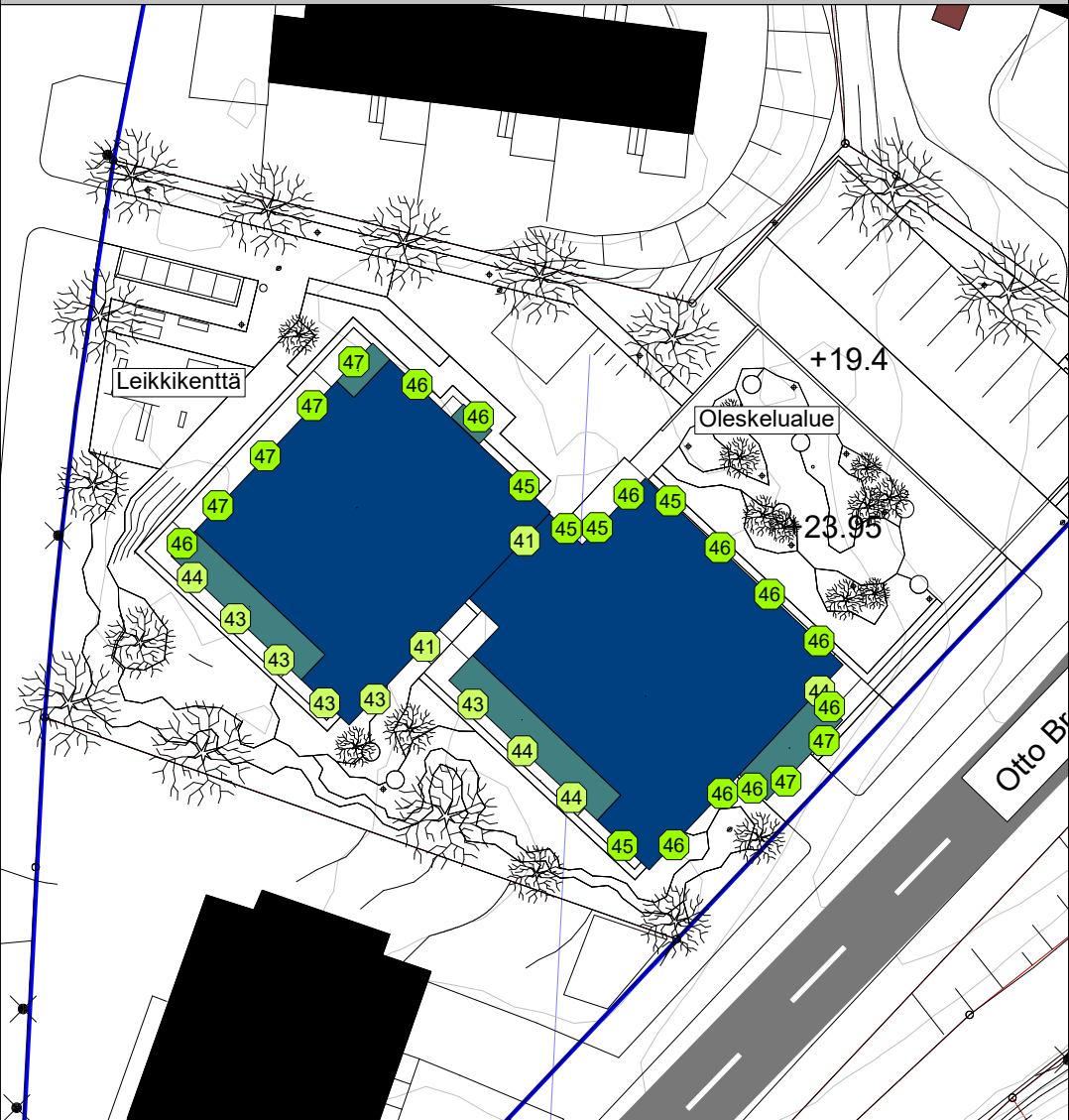


Lasketakorkeus:
2 m maan pinnasta

Mittakaava
1:1100 (A4)



CadnaA Version 2023 MR 1 (32 Bit)



Liite
4

Liikennemeluselvitys Jokiniementie 31, Helsinki

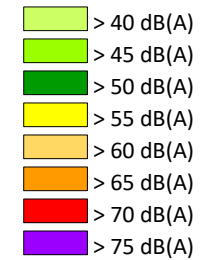
V1

Julkisivuihin kohdistuvat päivä- ja yöajan keskiäänitaso suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikennemäärillä.

PROMETHOR

PR11827-Y01

11.9.2024



Lasketakorkeus:
2 m maan pinnasta

Mittakaava
1:1100 (A4)



CadnaA Version 2023 MR 1 (32 Bit)



Liite 5	Liikennemeluselvitys Jokiniementie 31, Helsinki	> 40 dB(A) > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Laskentakorkeus: Kerroksittain (suurin esitetynä) Mittakaava 1:500 (A4)
	V1 Julkisivuihin kohdistuvat raideliikenteen hetkelliset enimmäisäänitasot suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikennemäärillä. PROMETHOR		
	PR11827-Y01	11.9.2024	CadnaA Version 2023 MR 1 (32 Bit)



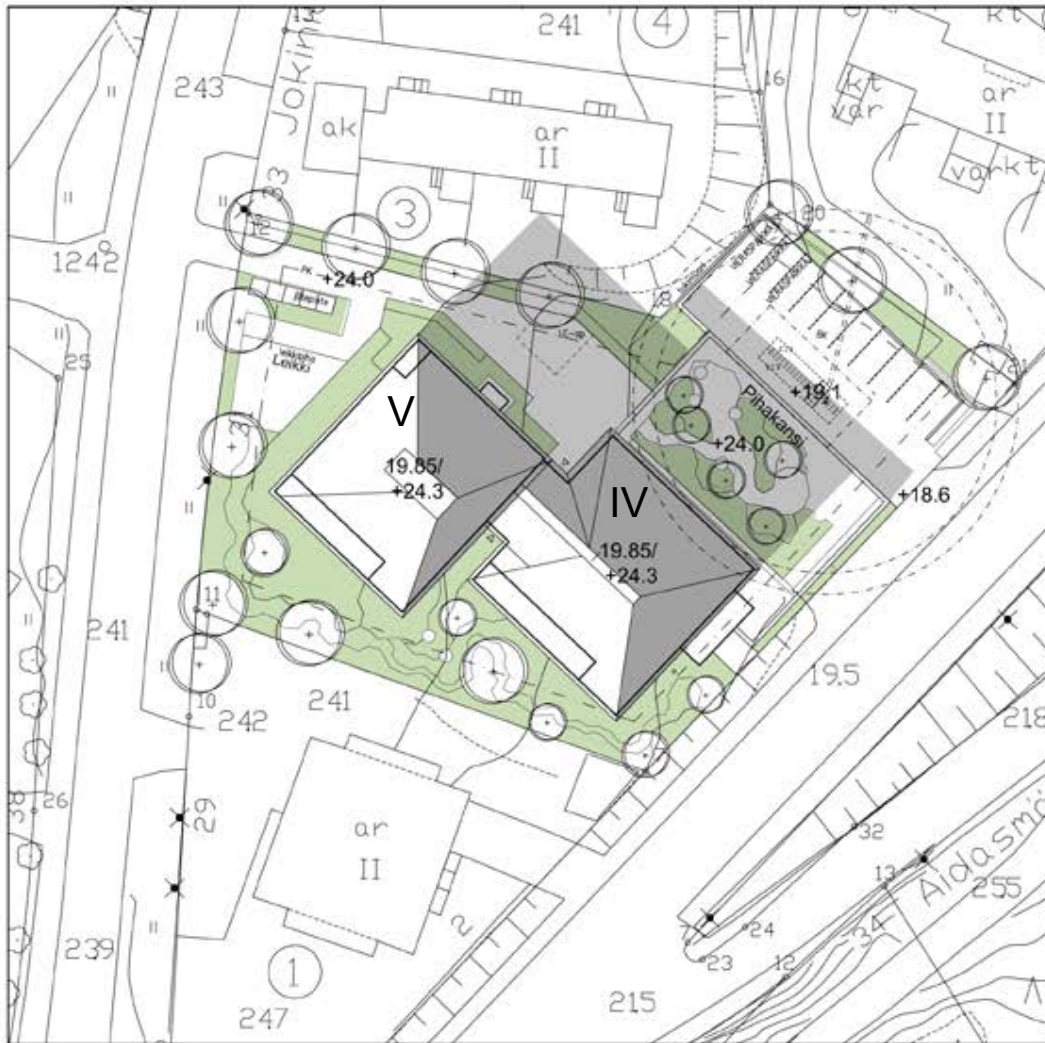
Alueen rakeisuuskartta 1:2000

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

18.9.2024



Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtanen Metsähonkala Viherkoski



Kerrosalat kerroksittain:

kellari	
1.krs	598
2.krs	598
3.krs	598
4.krs	598
5.krs	286
yht:	2678 k-m ²

Kerrosala sisältää porrashuoneen täysimääräisesti laskettuna

AUTOPAIKKALASKELMA:

Autopaikkatarve 1ap/130k-m²
2678k-m² -> 20,60ap = 21ap,

lisäksi vieraspaikkoja 1ap/1000k-m²
2678k-m² -> 2,678ap = 3ap,

Yhteensä: 24 ap

Autopaikoista
14 sijoitetaan pihakannen alle autohalliin
10 autohallin viereen avopaikoille, joista 3 on merkitty
vieraspaikoiksi



MERKINTÖJEN SELITYKSET

- OLEMASSA OLEVA, SÄILYTTÄVÄ PUU
- ISTUTETTAVA PUU
- ISTUTETTAVA PENGAS/PERENNA
- ISTUTETTAVA SIRTOUNRMI
- ISTUTETTAVA KUNNITTA
- SERNÄNVERUSSEPELI, KIVEN HALKAISIA 32-64 MM, RAJATAAN PANEKYLÄSTETYLÄ RAJALAUDALLA
- TS TURVASORA, RAJATAAN PANEKYLÄSTETYLÄ RAJALAUDALLA
- KT KIVITUHKA, RAJATAAN PANEKYLÄSTETYLÄ RAJALAUDALLA
- BETONINURINKIVEYS
- PUUTASO, LEHTIKUUS
- BETONIKIVEYS
- SUUNNITELTU KORKEUSASEMA
- SÄDEVESKANO
- LUMEN KASAUS
- PHAVALAISN
- HP HULEVESIPURO, POHALTAA TIIVISTETTY OJA, JOKA TÄYTTÄÄN KIVIMÄKSELÄ, PINTAAN PYÖRETTÄ LUONNONKIVÄ (HALKAISIA 50-200 MM, SEASSA ISOPIÄ KOKKAREITA), HULEVESIPURON KESKÖLVEYS 1500 MM JA SYVYYS POHALLA 750 MM, PURON VESTILÄVAUS 1/3 PURON TILAVUDESTA. PUROON ASENNETAAN YLIVUOTOKANVOT, HULEVESIÄHE VOI MYÖS OLLA "KENTÄKIVIMÄNEN" KOURU, JONKA AVULLA HULEVEDET JOHDETAAN TONTIN YLÄOSASTA ALAS ALUEELLE, JONKA ALLE ON MAHDOLLISTA RAKENTAA HULEVESIPUTKIA TAI -KASITTEJA
- IT ISTUNTASO, BETONIKANVONRENGAS, JONKA PÄÄLLÄ LEHTIKUUSTASO, KORKEUS MAX. 500 MM

PHAVAJUSTEET

RO	ROSKAKORI	KPL
LT	LIPPUPATANKO	KPL
HL	HEIKKALAATIKKO	KPL
KE	KERUTELINE	KPL
PP	RUNKOLUKITTAVA POLKUPYÖRÄTELIN, 2 PP/TELIN	KPL
OT	OPASTAULU	KPL
TO	TOMUTUSTELINE	KPL
JK	JOUSIKENU	KPL

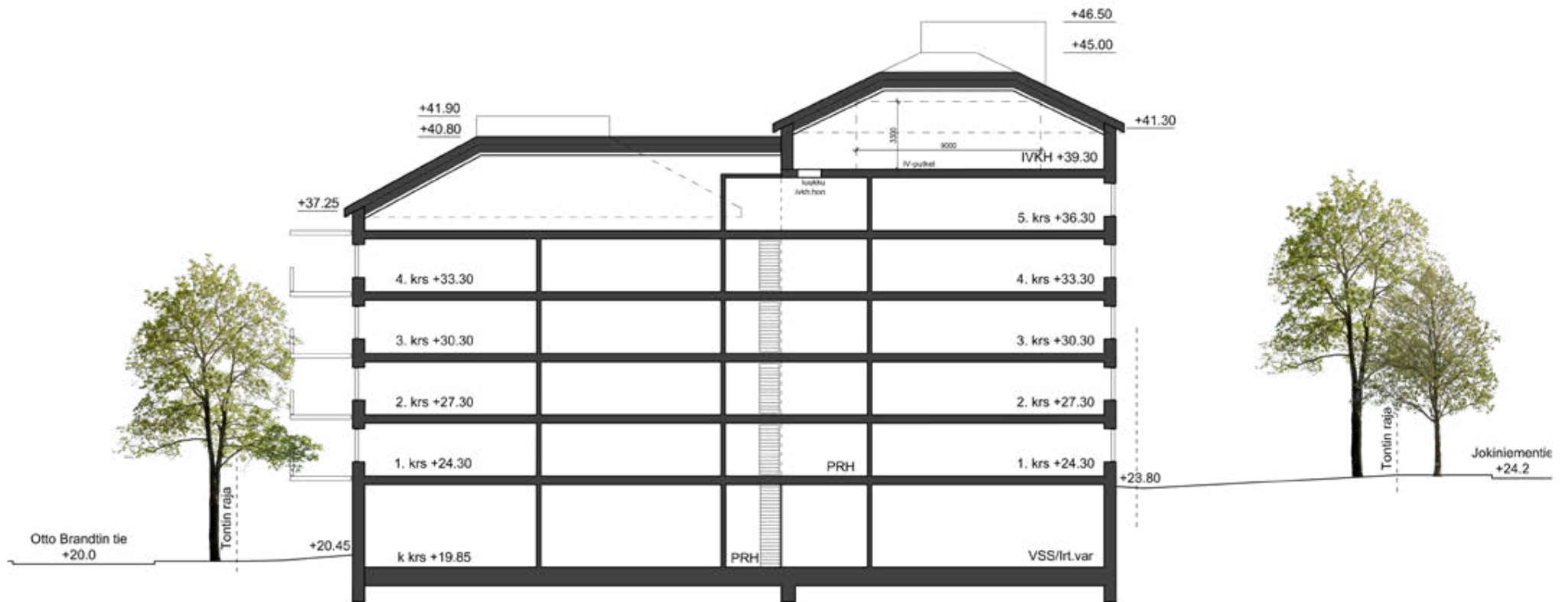
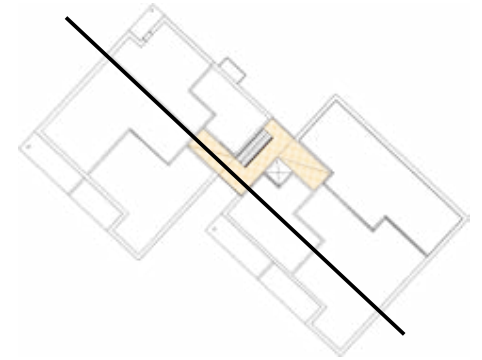
Pihaluonnos 1:400

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

18.9.2024



Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtanen Metsähonkala Viherkoski



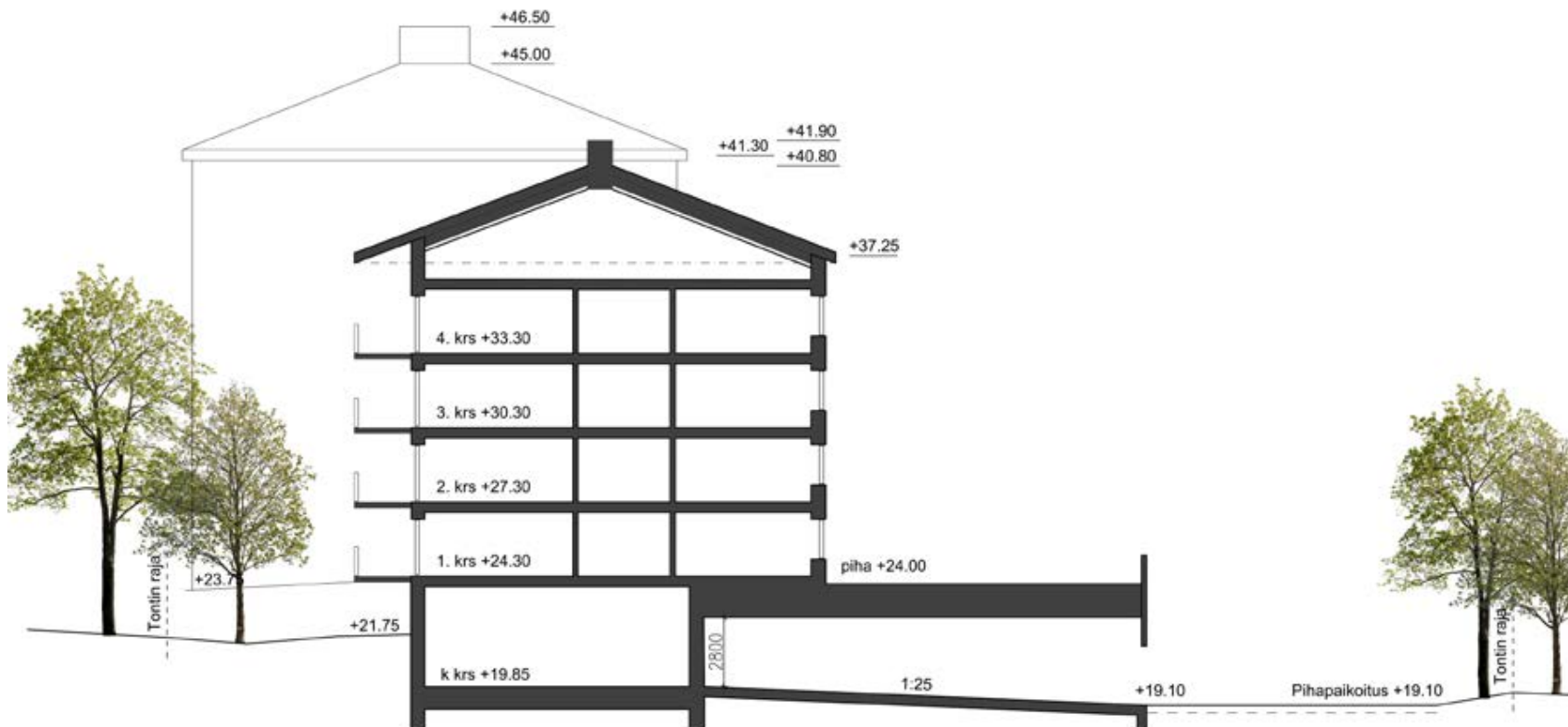
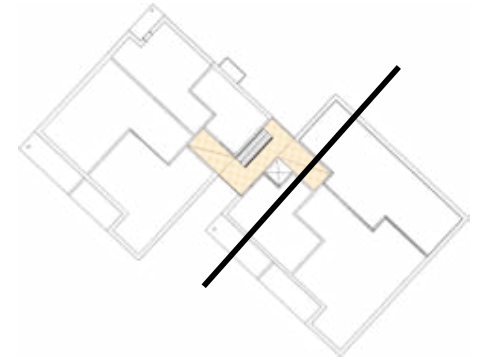
Leikkaus A 1:200

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

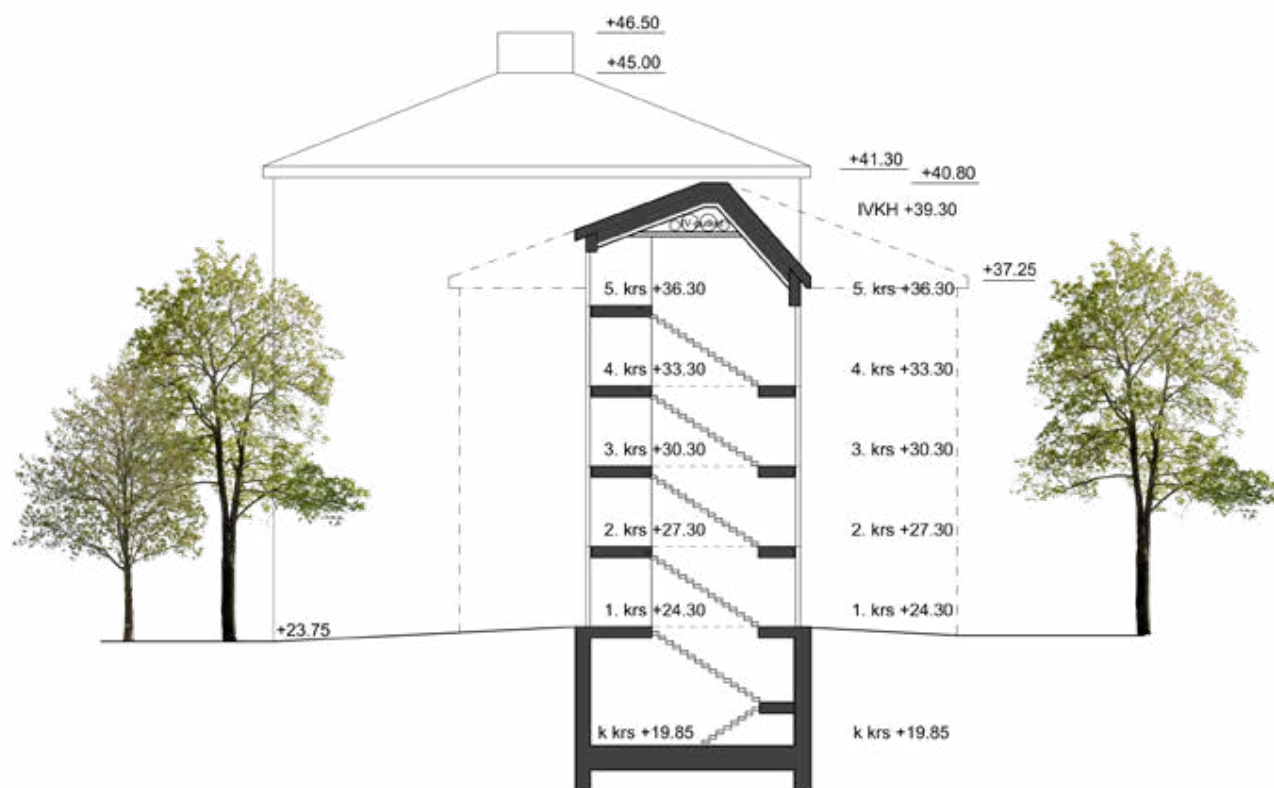
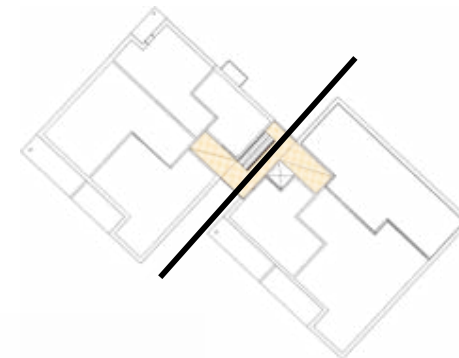
18.9.2024

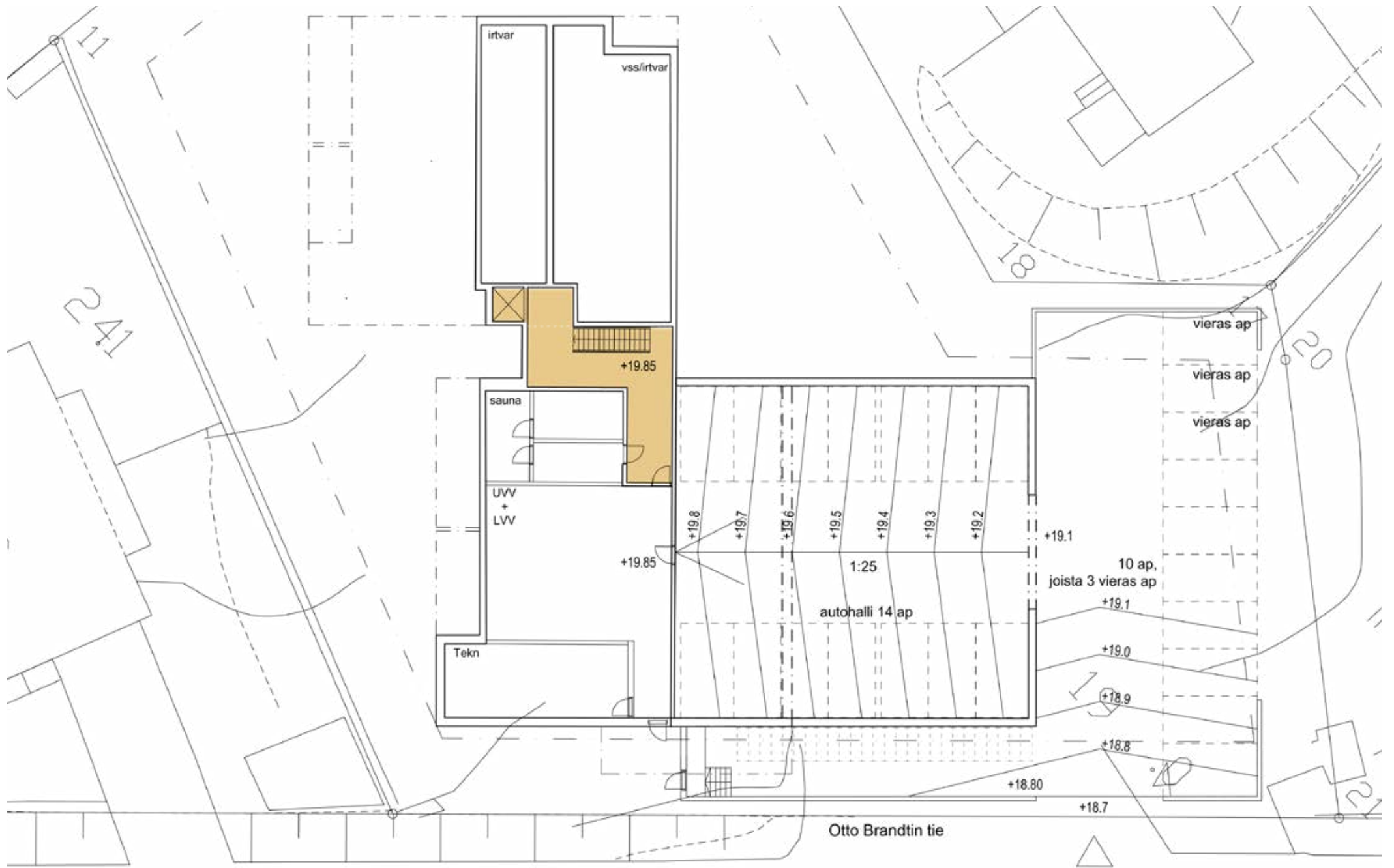


Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtonen Metsähonkala Viherkoski



Leikkaus B 1:200





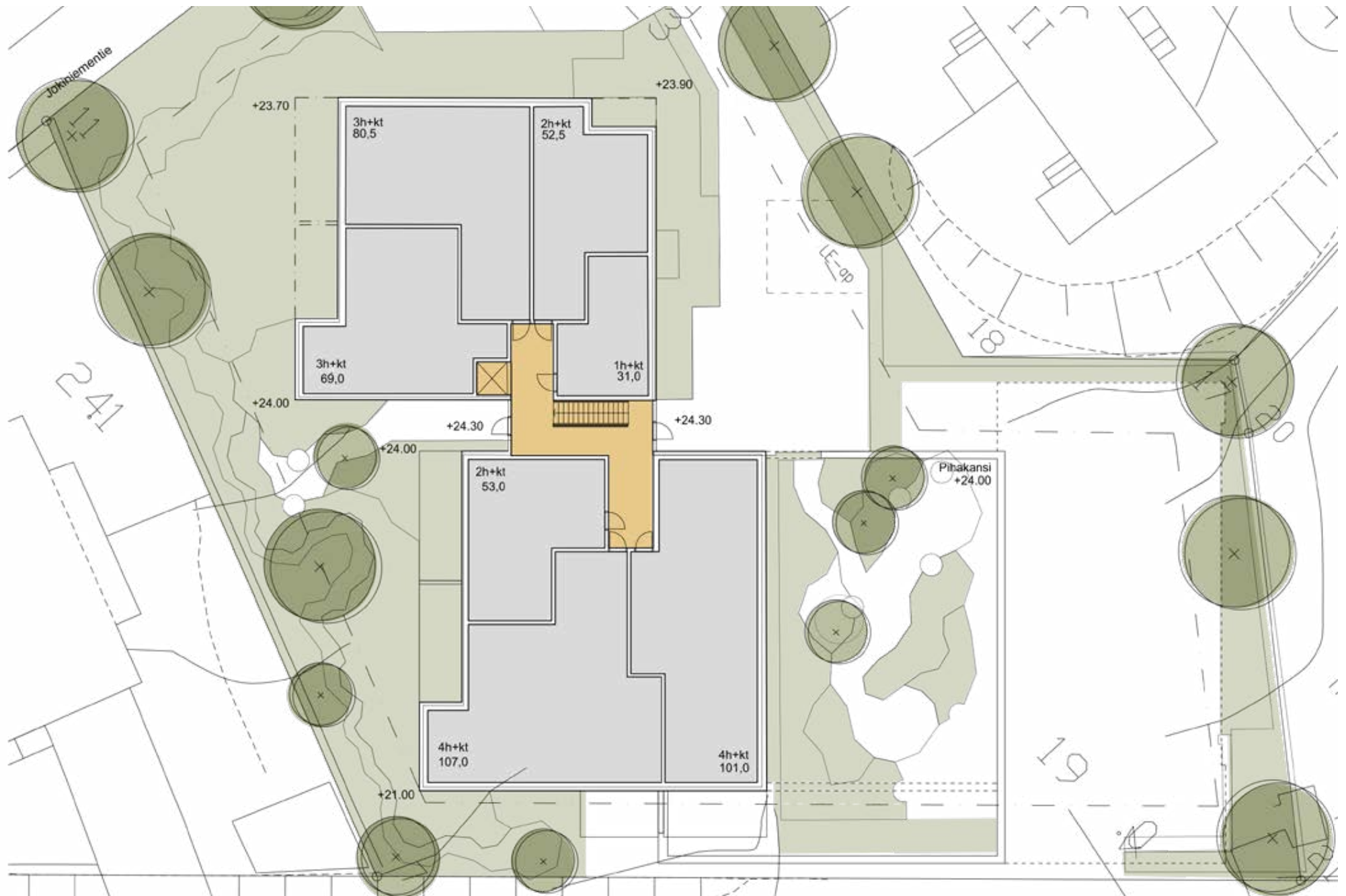
Pohjapiirros, kellari 1:200

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

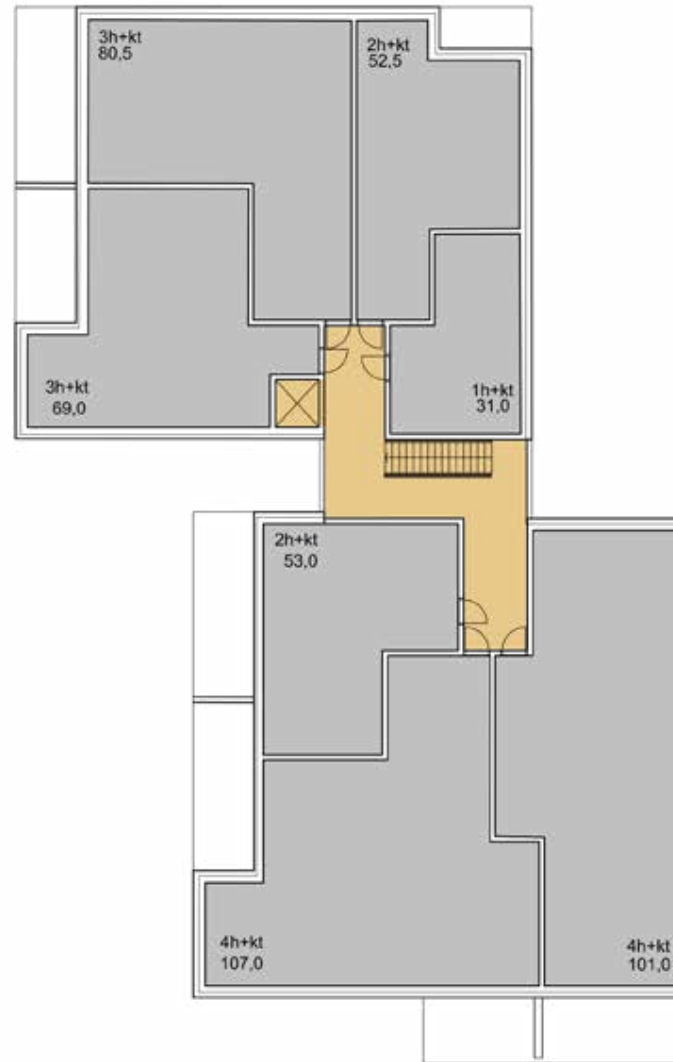
18.9.2024



Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtanen Metsähonkala Viherkoski



Pohjapiirros, 1.kerros 1:200



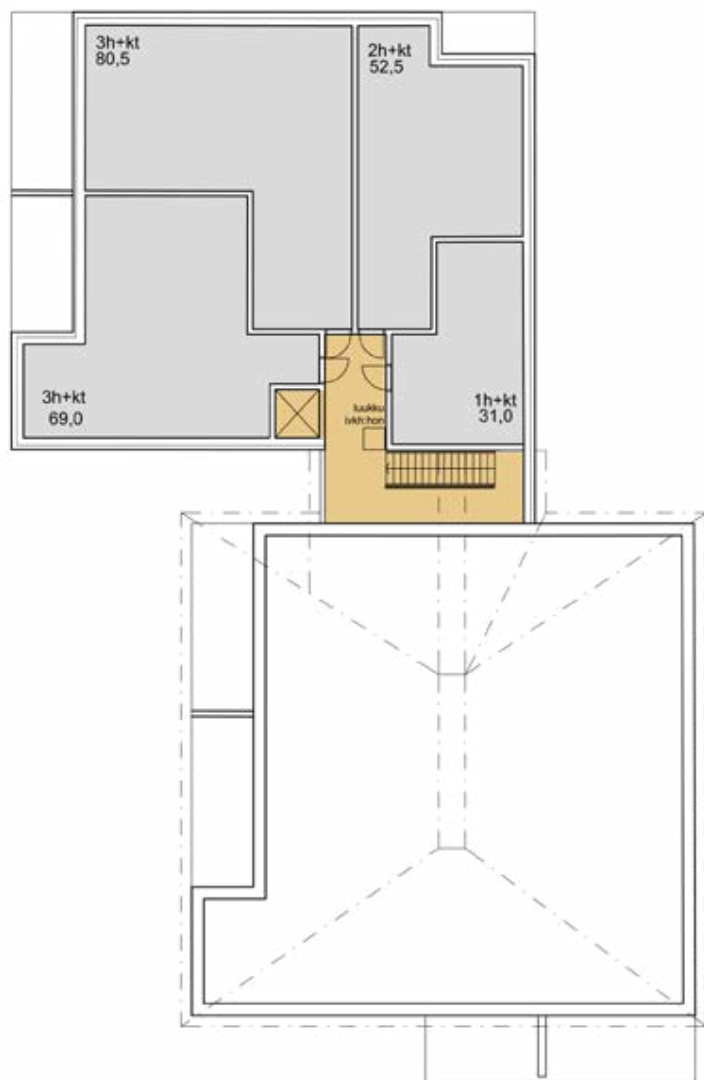
Pohjapiirros, 2.-4.kerros 1:200

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

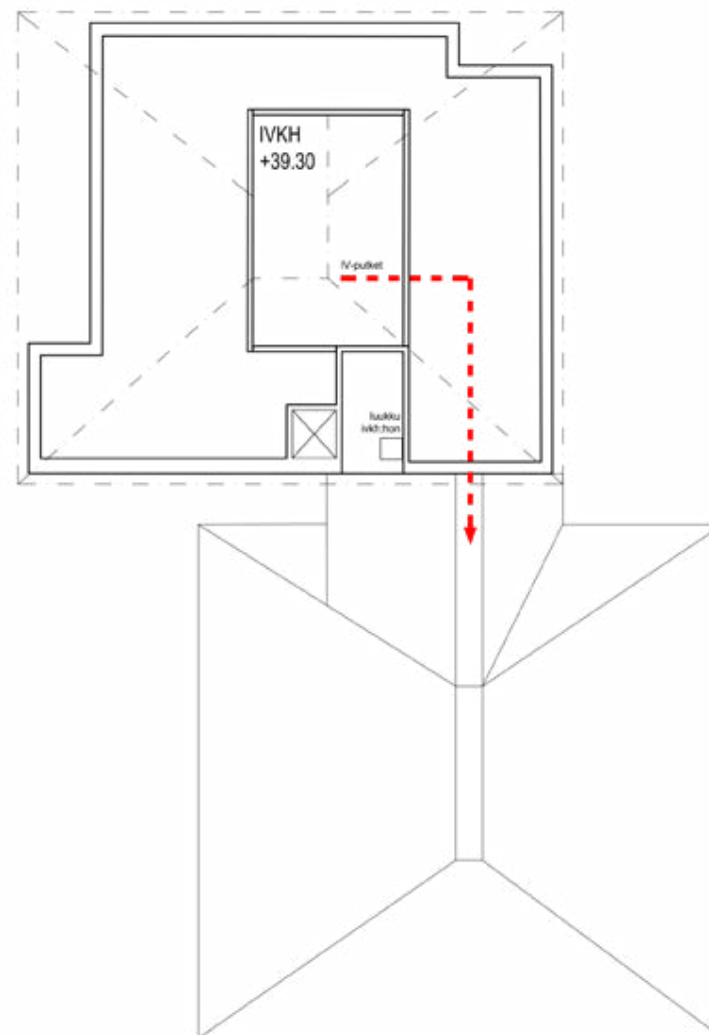
18.9.2024



Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtanen Metsähonkala Viherkoski



Pohjapiirros, 5.kerros 1:200



IVKH 1:200

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

18.9.2024



Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtonen Metsähonkala Viherkoski



Julkisivu koilliseen 1:200

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

18.9.2024



Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtanen Metsähonkala Viherkoski



Julkisivu kaakkoon 1:200

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

18.9.2024



Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtonen Metsähonkala Viherkoski



Julkisivu lounaaseen 1:200

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

18.9.2024



Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtanen Metsähonkala Viherkoski



Julkisivu luoteeseen 1:200

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

18.9.2024



Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtonen Metsähonkala Viherkoski



Alueleikkaus 1:400

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

18.9.2024



Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtanen Metsähonkala Viherkoski



Ilmakuva

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

18.9.2024



Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtonen Metsähonkala Viherkoski



Näkymä Otto Brandtin tieltä etelästä

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

18.9.2024



Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtanen Metsähonkala Viherkoski



Näkymä Jokiniementieltä

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

18.9.2024



Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtonen Metsähonkala Viherkoski



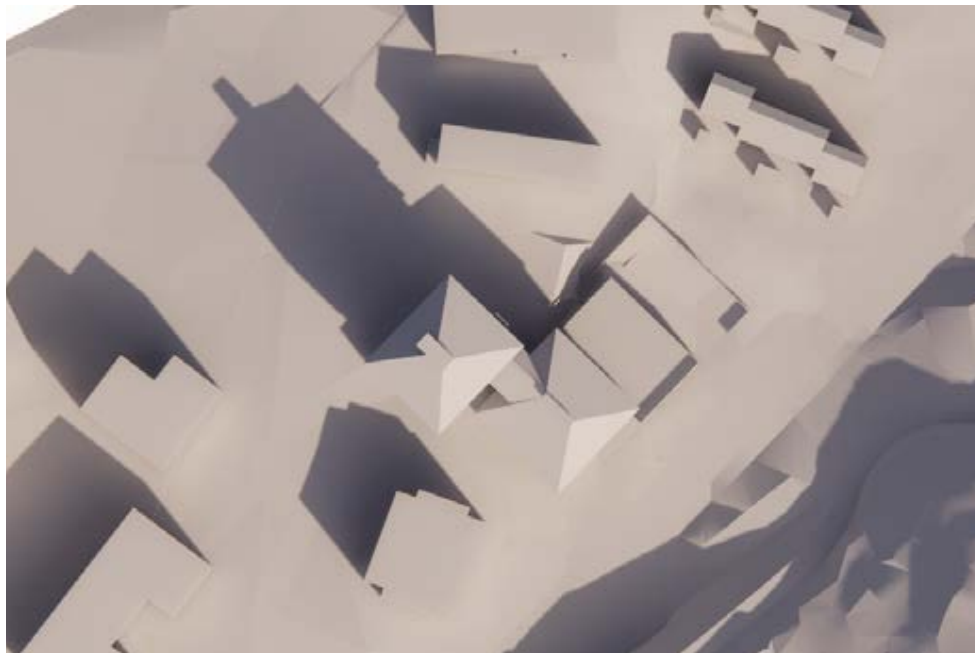
Näkymä Otto Brandtin tieltä pohjoisesta

Lujatalo Oy - Veräjämäki,

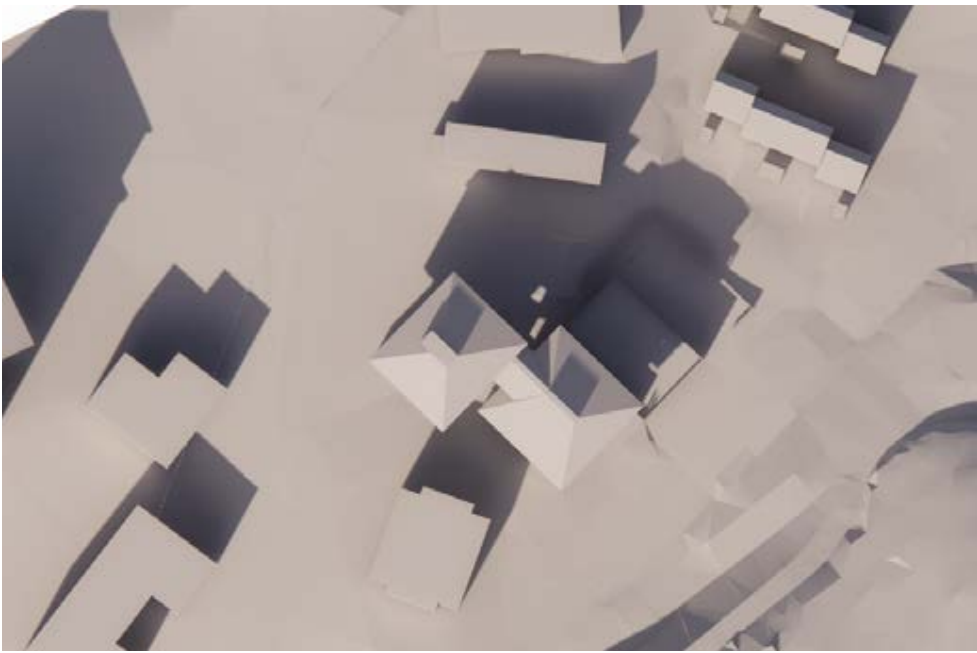
18.9.2024



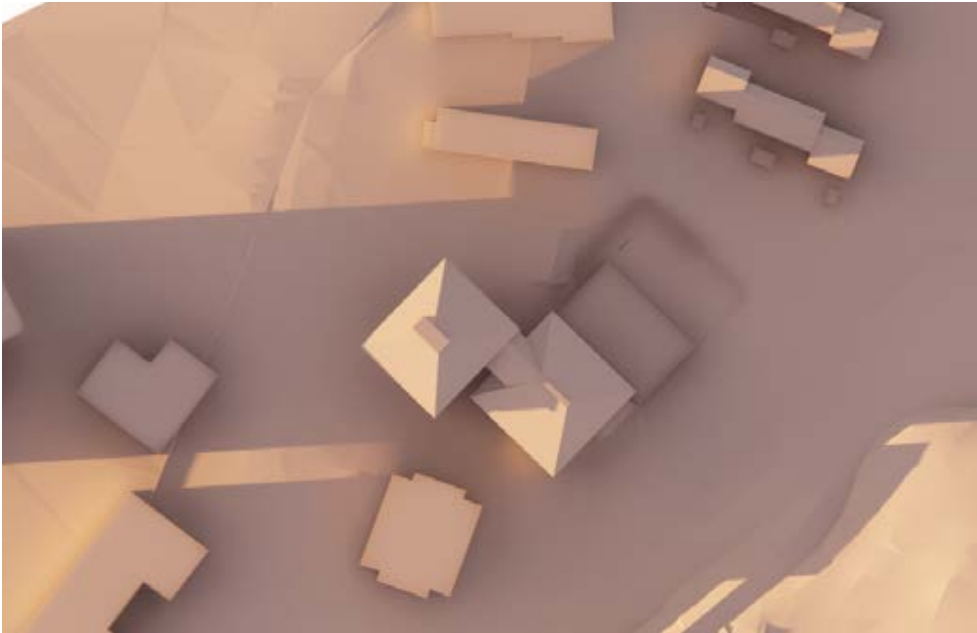
Kuparitalo
Töölönkatu 4
00100 Helsinki
Finland
www.arkhmv.fi
tel +358 9 6126670
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtanen Metsähonkala Viherkoski



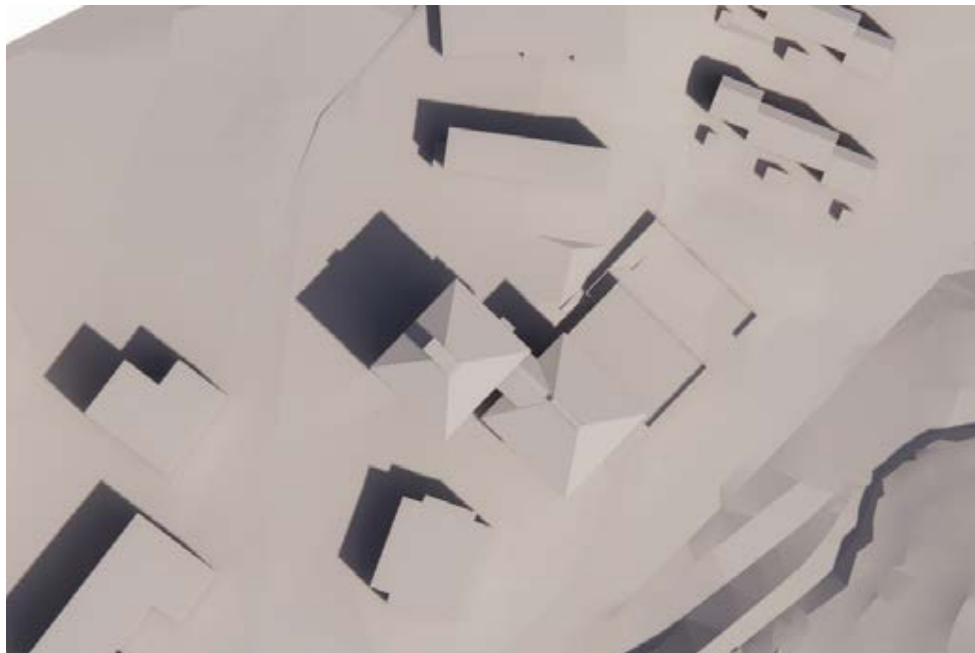
20.3. klo 10.00



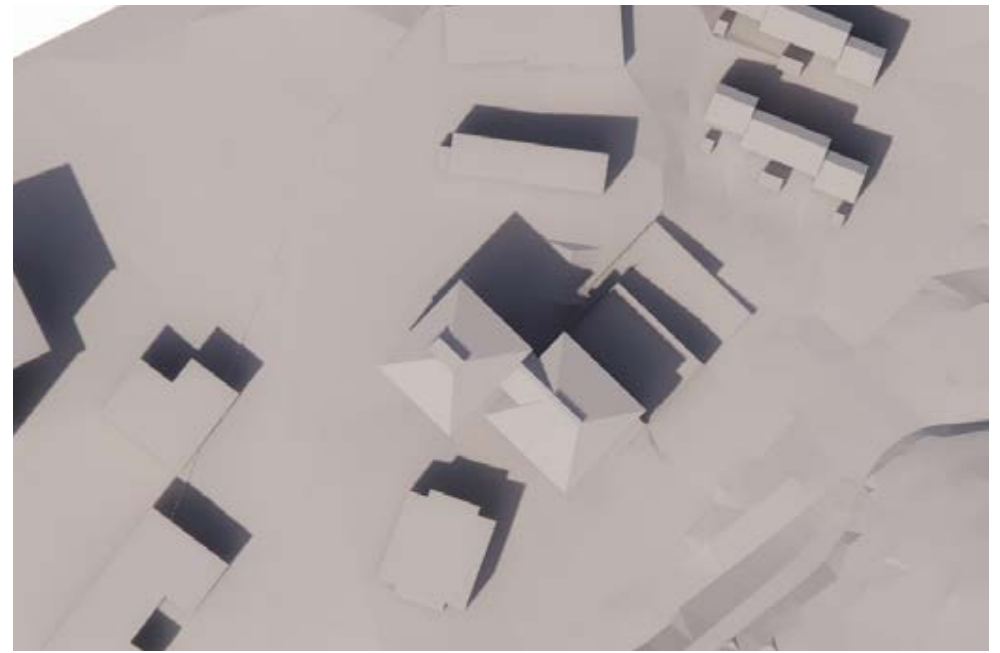
20.3. klo 14.00



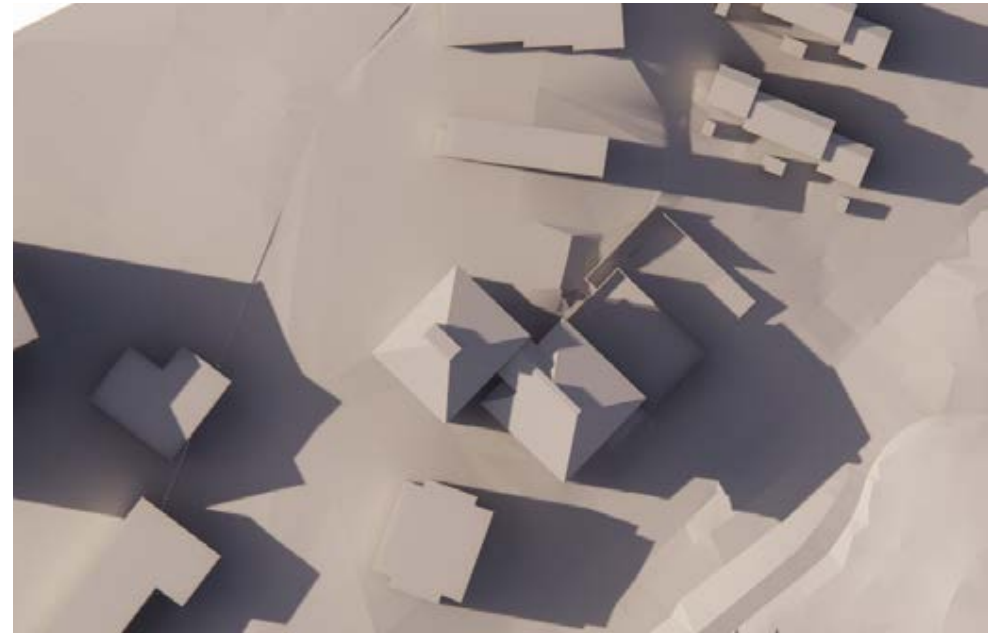
20.3. klo 18.00



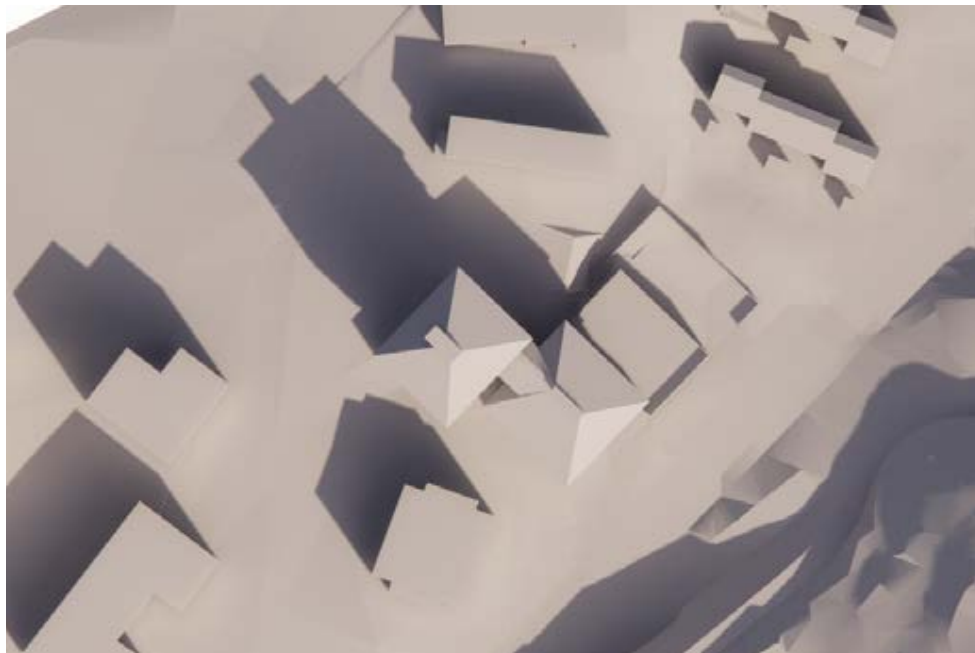
20.6. klo 10.00



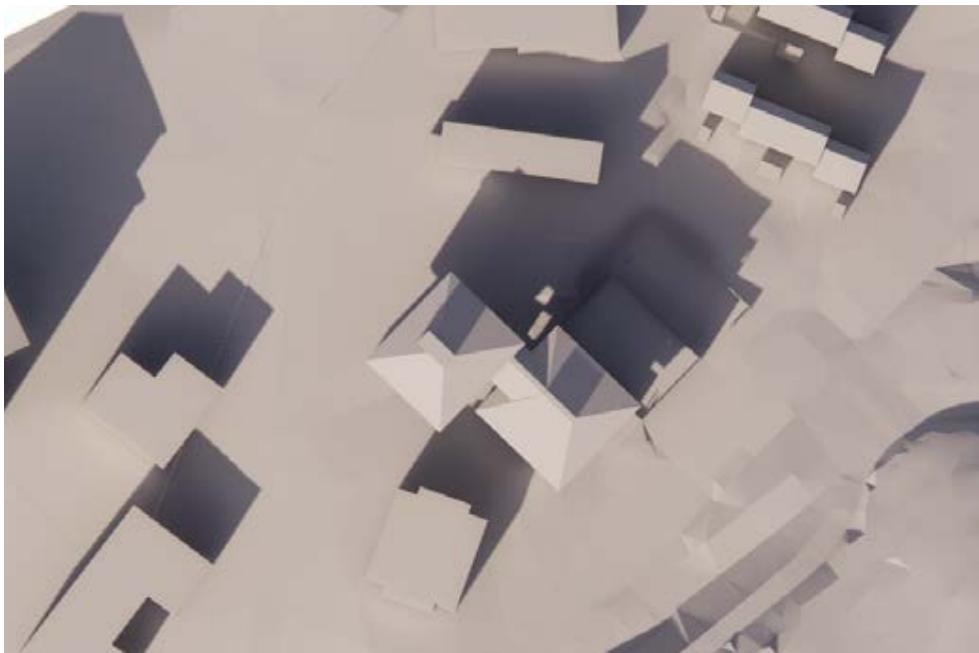
20.6. klo 14.00



20.6. klo 18.00



22.9. klo 10.00



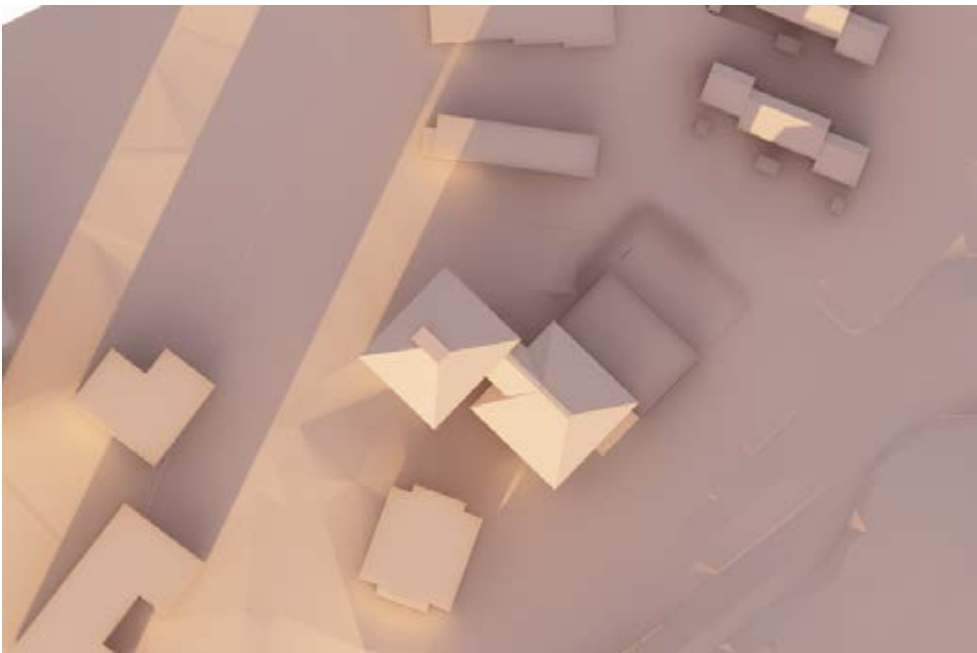
22.9. klo 14.00



22.9. klo 18.00



21.12. klo 10.00



21.12. klo 14.00



21.12. klo 18.00



Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi