



28.2.2017

Akp/4

#### 4

### Veräjämäen Maaherrantien ympäristön asemakaavaehdotus (nro 12440) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

HEL 2016-003580 T 10 03 03

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

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

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

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

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

#### Tiivistelmä

Postiosoite  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin  
+358 9 310 1673  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



28.2.2017

Akp/4

Asemakaavan muutos koskee katu-, viher- ja varikkoalueita, jotka sijaitsevat Oulunkylän Veräjämäessä pääradan kaakkoispuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa Maaherrantien muuttamisen joukkoliikennekaduksi ja poikittaista joukkoliikennettä parantavan pikaraitiolinjan, Raide-Jokerin, toteuttamisen.

Maaherrantien mutkan ja pääradan väliselle alueelle kaavaratkaisu mahdollistaa 10 150 k-m<sup>2</sup> uutta asuntokerrosalaa. Asukasmäärän lisäys on noin 250.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se parantaa joukkoliikenteen sujuvuutta ja lisää asukkaiden määrää erinomaisen joukkoliikennedyhteyksien varrella. Baanojen rakentaminen parantaa pitkän matkan pyöräilyn olosuhteita. Raide-Jokerin rakentuessa henkilöautoliikenne Veräjälaksoon ohjataan Kirkkoherrantien ja Jokiniementien kautta.

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

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu poikkeaa vähäisesti oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta siten, että uusi asuinkerrostalojen kortteli on suunniteltu yleiskaavan osoittamalle liikennealueelle. Valtio on sittemmin luopunut alueesta, jolla ei enää ole rautatieliikenteeseen liittyvää roolia. Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on pääosin katu- ja varikkoaluetta. Alueen länsipäässä on myös puistoa. Alueen ainoat rakennukset ovat kaksi huonokuntoista, nykyisellä varikkoalueella sijaitsevaa hallirakennusta.

Suunnittelualueen länsipäässä on Larin Kyöstin tien ja Oulunkyläntien välinen puistoalue. Puiston äärellä, kaavamuuotosalueen ulkopuolella, sijaitsee Oulunkylän Seurahuoneena tunnettu komea puurakennus. Puiston alue periytyy 1800-luvun loppupuolelta Oulunkylän kylmävesi-



28.2.2017

Akp/4

kylpylaitoksen ja pensionaatin ajoilta, mutta mitään sen aikaisia puistolementtejä ei ole säilynyt.

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

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

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

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Liikennevirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotot käsittelivät Raide-Jokerin reitin täydennysrakentamista ja tonttiliikenteen järjestämistä. Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY) kannanotot koskivat vesihuollon suunnittelua. Asuntotuotantotoimiston (ATT) kannanotto kohdistui asuntojen kokoon. Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaityksen (HKL) kannanotto koski raitiotien linjausta ja mitoitusta sekä raitiotiestä aiheutuvaa tärinää ja runkomelua. Kaupunginmuseon kannanotto käsitteli Veräjämäen alueen historiaa. Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotot koskivat alueen perustamisolosuhteita. Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotot käsittelivät maankäyttösopimusten tarvetta ja suunnittelualueen rajausta. Rakennusviraston kannanotto kohdistui puistoalueen käyttöön. Ympäristökeskuksen kannanotot kohdistuivat junaliikenteen, pikaraitiotien ja ajoneuvoliikenteen aiheuttamaan meluun, tärinään, runkomeluun, maaperän pilaantuneisuuteen sekä ilmastomuutoksen hillintään. Pelastuslaitoksen kannanotto kohdistui palotekniseen suunnitteluun. Varhaiskasvatusviraston kannanotto kohdistui lisääntyvään palvelutarpeeseen.



28.2.2017

Akp/4

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä. Viranomaisten kanssa on tehty yhteistyötä ja kaavaratkaisuun on tehty täsmennyksiä mahdollisuuksien mukaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

## Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 13 kpl. Päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 2 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuuksissa. Mielipiteet kohdistuivat Raide-Jokeriin, liikennejärjestelyihin ja -turvallisuuteen, uudisrakentamiseen, maiseman muuttumiseen, kulttuurihistoriaan ja vuorovaikutukseen. Mielipiteissä esitetyt seikat on pyritty ottamaan huomioon kaavatyössä. Kaupunginvaltuuston hyväksymän Raide-Jokerin hankesuunnitelman mukaan Maaherrantie varataan raitiotieliikenteelle, jotta voidaan taata pikaraitiotien häiriötön kulku. Tästä syystä kaavaratkaisussa ei ole sellaisenaan voitu ottaa huomioon useissa mielipidekirjeissä esiintyvää toivetta henkilöautoliikenteen säilyttämisestä Maaherrantiellä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Kaavaratkaisun kustannukset

Kustannuksia aiheuttavat raitiotien rakentamisen lisäksi mm. katujärjestelyt ja johtosiirrot Maaherrantien varrella. Raitiotieyhteyden toteuttamiseen liittyviä kustannuksia on arvioitu Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa 2015.

Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa esitettyjen kustannusten lisäksi kaupungille arvioidaan aiheutuvan noin 200 000 € kustannuksia ilman arvonnlisäveroä korttelin 28044 toteuttamiseen liittyvistä katu- ja puistoa-alueiden muutoksista. Kustannusarvio ei sisällä Maexmontaninpuiston kunnostamista, koska sen tavoitetasoa ei ole vielä määritely. Korttelin



28.2.2017

Akp/4

28044 alueella sijaitsevan tietoliikennekaapelin johtosiirron kustannusta ei ole arvioitu.

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

#### Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

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



28.2.2017

Akp/4

matti.neuvonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 kartta, päivätty 28.2.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 selostus, päivätty 28.2.2017
- 5 Havainnekuva, 28.2.2017
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017 ja asukastilaisuuden 28.4.2016 muistio
- 9 Mieli-pidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)