



03.10.2017

Asia/5

§ 130

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Käs-kynhaltijantien ympäristön tarkistetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12445 hyväksymiseksi (sisältää liikenne-suunnitelman)

HEL 2014-015008 T 10 03 03

Hankennumero 0578_5 ja 0578_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

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

Käsittely

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

Esittelijä



03.10.2017

Asia/5

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12445 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 3.10.2017
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12445 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 3.10.2017, päivitetty Kylk:n 3.10.2017 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 3.10.2017
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6628/3.10.2017
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 3.10.2017 liitteineen
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Oulunkylän Käskynhaltijantien ja sen ympäristön tontteja sekä katu-, puisto-, suojaviher- ja liikennealueita. Kaavatyöllä mahdollistetaan Helsingin kaupungin strategian mukaisesti edellytykset pikaraitiotie Raide-Jokerin rakentamiselle Käskynhaltijantielle. Samalla lisätään julkiseen liikenteeseen tukeutuvaa asuntorakentamista tulevan Raide-Jokerin pysäkkien tuntumassa ja parannetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä. Tavoitteena on luoda Käskynhaltijantiestä viihtyisää, tiiviistä ja elävää katu ympäristöä, josta Raide-Jokerin pysäkkien kohdalta aukeaa turvalliset viheryhteydet ympäröiville asuinalueille.

Kaavaratkaisun myötä asuintonttien kerrosala kasvaa 75 740 k-m². Tästä asuntokerrosalaa on 73 440 k-m² ja liiketilaa 2 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 1 800. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaava-alueella Käskynhaltijantie muuttuu tiiviisti rakennetuksi kaduiksi, jonka keskellä kulkee Raide-Jokeri.

Liikennesuunnitelma on Raide-Jokerin liikennesuunnitelman osa paaluvälillä 21 000 - 22 100 ja sisältää asemakaavamuutoksen mukaiset liikennejärjestelyt Käskynhaltijantiellä, Norrtäljentiellä, Maapadontiellä, Kivipadontiellä, Mestarintiellä, Kisällintiellä, Teinintiellä, Kivalterintiellä ja Kivalterinpolulla. Pikaraitiotien linjaus ja pysäkkijärjestelyt noudattavat Raide-Jokerin hankesuunnitelmaa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953 – 2012. Asemakaavoissa tontit ovat asuinrakennusten, yleisten rakennusten, kirkkojen tai muiden seurakunnallisten rakennusten ja pysäköinnin tontteja. Lisäksi asemakaavoissa on puisto- ja katu-alueita sekä Tuusulanväylän liikennealuetta. Käskynhaltijantien länsipää ja Tuusulanväylän viereinen viheralue ovat asemakaavoittamattomia.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen tontit sekä muut alueet lukuun ottamatta Teinintie 8a:n ja 8b:n tontteja 28140/9 ja 8. Kaavamuutos on tehty kaupungin aloitteesta ja Teinintie 8a:n omistajan (aiemmin Teinintie 8) hakemuksen johdosta. Kaavaratkaisun sisältö on



neuvoteltu hakijan kanssa. Kaavatyön aikana on tehty yhteistyötä alueen tontinhaltijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2016, alv. 0 %) seuraavasti:

| | |
|----------------------------|------------------|
| Katu-alueet ja aukiot | 7 milj. euroa |
| Puisto- ja virkistysalueet | 1 milj. euroa |
| Kunnallistekniikka | 2,9 milj. euroa |
| Yhteensä | 10,9 milj. euroa |

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 150 euroa/k-m².

Edellä mainittujen kustannuksien lisäksi kaava-alueelle kohdistuvat raitiotien kustannukset ovat noin 4,5 miljoonaa euroa Raide-Jokerin hankesuunnitelman 4/2015 mukaisesti.

Alueella siirretään nykyisin Käskynhaltijantien varressa sijaitseva korkeapaineinen maakaasun siirtoputki uudelle linjaukselle. Sen kustannukset noin 5 – 7 miljoonaa euroa eivät sisälly tämän kaava-alueen kustannusarvioon, koska putkisiirtoa on suunniteltu tätä laajemman alueen maankäytön kehittämismahdollisuudet huomioiden.

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille on arvioitu kertyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraamisesta noin 40 – 45 miljoonaa euroa. Tulot täsmentyvät tonttien luovutuksen sekä vuokrausneuvottelujen yhteydessä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.3. – 2.5.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 28.2.2017 ja lautakunta päätti 7.3.2017 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville sekä hyväksyä siihen liittyvän Käskynhaltijantien länsiosan ja sen lähialueiden alustavan liikennesuunnitelman.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 14 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 28). Muistutuksista kaksi tuli samalta muistuttajalta.

Muistutukset kohdistuivat mm. rakentamisen määrään, valaistusolosuhteisiin, pysäköintiratkaisuihin, rakennusten materiaaliin ja väriin, liikenteeseen, liikenteen häiriöihin, viheralueisiin sekä liiketiloihin. Muistutuksissa toivottiin mm. rakennusten madaltamista, vehreyden lisäämistä ja uutta kävely-yhteyttä Maapadontielle Kivipadontien varren tonttien



asukkaille. Muistutuksissa pidettiin Käskynhaltijantien varren rakentamista tervetulleena sekä kaavaratkaisua ja pyöräreittejä onnistuneina. Lisäksi myönteisenä pidettiin liiketilojen kaavoittamista Käskynhaltijantien varrelle ja kehämäisen viherreitit muodostamista.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. rakennusaloihin, liikennemeluun ja pelastusteihin sekä rakentamisen tiiviuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Gasum Oy
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Kaupunginmuseo
- Kiinteistölautakunta
- Pelastuslautakunta
- Rakennusvalvontavirasto
- Yleisten töiden lautakunta
- Sosiaali- ja terveysvirasto
- Varhaiskasvatusvirasto
- ympäristölautakunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Att.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan yleisten alueiden töiden kustannukset.

Sosiaali- ja terveysviraston lausunto kohdistui kaavan ulkopuoliseen reittiin Kustaankartanon alueella.

Ympäristölautakunta toteaa lausunnossaan mm., että kaupunkialueiden meluhaittaa tulisi vähentää etenkin liikennesuunnittelun keinoin ja Tuusulanväylän viereisille rakennuksille tulisi määrätä ilman sisäänotto sisäpihan puolelta.

Kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan mm., että vuokratonteille esitetyn lisärakennusoikeuden toteuttaminen tulee edellyttämään kaupungin ja vuokralaisten välisiä neuvotteluita.

Kaupunginmuseo toteaa mm., että suojeltavien kohteiden määräykset kaavassa ovat asianmukaisia ja alueella saadaan näin säilymään histo-



riaa pienenä osana muuttuvaa kokonaisuutta. Kaupunginmuseo toivoo silti, että rakentaminen olisi esitettyä väljempää.

Pelastuslautakunta toteaa mm., että pelastustoiminnan edellytyksiä voitaisiin parantaa muuttamalla useampaa asuinrakennusta palvelevat pelastustiet läpiajettaviksi.

Att toteaa lausunnossaan mm., että tontit ovat pääosin melko tasaisia ja perustamisolosuhteet suhteellisen hyviä. Myös asuinrakennusten korttelialueen A-merkintää matalien rakennusten tonteilla pidettiin hyvänä. Erityisesti kampalamellitaloa tontilla 28134 Att pitää hankalana asuntopohjien kannalta. Att toivoo, että porrastusten rakennusalueen rajat olisivat suuntaa antavia. Erityisesti pienissä pistetaloissa vajaa ylin kerros on suuri kustannustekijä. Muuntamot tulisi merkitä erillisiksi asuinrakennuksista.

Gasum Oy toteaa kannanotossaan, että kaasuputki siirretään pois Käskynhaltijantien varresta. Putkisiirrosta on tehty perussuunnittelu 2016 ja loppuraportti on luovutettu kaupungille 20.1.2017.

HSY arvioi kannanotossaan kustannuksia.

HSL:n lausunnossa todetaan, että Raide-Jokeri on huomioitu asema-kaavassa hankesuunnitelman mukaisesti.

HKL toteaa lausunnossaan, että Norrtäljentiellä on varmistettava, ettei raitiotien vieressä ole liikennöintiä häiritsevää kadunvarsipysäköintiä.

Helen Oy esittää lausunnossaan kaukolämpöverkon muutokset.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY toteaa lausunnossaan mm., että Tuusulanväylän rampin viereinen kortteli sopii huonosti asumiseen ja Käskynhaltijantien varren kaikkien asuntojen tulisi avautua niiden julkisivujen suuntaan, jossa melun ohjearvot toteutuvat (ei vain 1. kerroksen asuntojen).

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa (Helen Sähköverkko Oy ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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



03.10.2017

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavamuutoksen johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12445 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 3.10.2017
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12445 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 3.10.2017
- 5 Havainnekuva 3.10.2017
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6628/3.10.2017
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 3.10.2017 liitteineen
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



03.10.2017

Asia/5

Otteet

Ote
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

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

Asuntotuotantotoimisto 29.5.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 23.5.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 6.4.2016

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 27.2.2015

Yleisten töiden lautakunta 09.05.2017 § 179

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 211

Nimistötoimikunta 03.05.2017 § 39

Nimistötoimikunta 14.12.2016 § 99

Pelastuslautakunta 02.05.2017 § 50

Ympäristölautakunta 25.04.2017 § 130

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 18.4.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.03.2017 § 127

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 106

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 21.6.2016



03.10.2017

Asia/5

Kiinteistövirasto 30.3.2016

Rakennusvirasto 14.3.2016

Rakennusvirasto 26.1.2015

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 16.2.2015

Opetusvirasto 12.2.2015