



9

Ympäristölautakunnan lausunto Veräjämäen Maaherrantien ympäristön asemakaavaehdotuksesta nro

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Lausuntoehdotus

Ympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon.

Kaava-alueen koillisosaan sijoittuvan asuinkerrostalojen korttelialueen 28044 meluhaittojen torjuminen on poikkeuksellisen haastavaa, koska rakennukset sijaitsevat aivan pääradan vieressä ja Raide-Jokerin linjan välittömässä läheisyydessä, jolloin voimakasta melua tulee kahdesta suunnasta.

Pääradan junaliikenteen melu aiheuttaa radan puoleisille kerrostalojen julkisivuille huomattavan korkean 42–43 dB äänitasoerovaatimuksen. Tämä on saavutettavissa, mutta se vaatii todennäköisesti tavanomaisesta poikkeavia suunnitteluteknisiä ratkaisuja. Kun melutaso meluisimman julkisivun puolella on todella korkea, tulee kaikkien asuntojen avautua myös ns. hiljaisen julkisivun puolelle, eli suuntaan, jossa melutason ohjearvot alittuvat. Tässä kohteessa kaikkiin kerrostaloihin ei kuitenkaan muodostu lainkaan tällaista ns. hiljaista julkisivua useammasta suunnasta tulevasta voimakkaasta melusta johtuen.

Melutilanne on heikko asuinkerrostalojen korttelialueella ja ympäristölautakunnan mielestä etenkin läntisimmän kerrostalon soveltuvuus asumiseen on huono. Vaikka kaupunkirakennetta tiivistetään, on paikkoja ja tontteja, joilla hyvän ääniympäristön saavuttaminen ei ole mahdollista hyvilläkään suunnitteluratkaisuilla.

Kaavamääräyksellä yhtenäisistä melua torjuvista parvekevyöhykkeistä pyritään varmistamaan mahdollisimman hiljainen julkisivu ja parveke kaikkiin kerrostaloihin. Määräystä on syytä täsmentää siten, että oleskeluparvekkeilla tulee saavuttaa melutason ohjearvotaso 55 dB.

Raideliikenteen aiheuttamat tärinä- ja runkomeluhaitat ovat myös merkittäviä asuinkerrostalojen korttelialueella. Tärinä- ja runkomeluhaitat on mahdollista hallita teknisillä ratkaisuilla, vaikka kortteli onkin hyvin haastava myös näiden haittojen torjunnan kannalta.

Kohteen jatkosuunnittelussa ei tule tinkiä asuin ympäristön melun-, tärinän- tai runkoäänentorjuntavaatimuksista, vaikka toteutus vaatisi erityisratkaisuja. Myös asuntoihin muodostuviin lämpöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota kaavamääräyksen mukaisesti.



Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lausuntoa 10.5.2017 mennessä.

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-m² uutta asuntokerrosalaa. Asukasmäärän lisäys on noin 250. Pääradan vastaiselle korttelin rajalle on suunniteltu toisiinsa kytkeytyviä enintään kuusikerroksisia asuinkerrostaloja, jotka suojaavat korttelin sisäosaa pääradan aiheuttamalta voimakkaalta melulta. Korttelin kaakkoisreunaan saa rakentaa enintään kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen länsipään kehittämisen yhtenäisenä puistoalueena (Maexmontanipuisto), jonka läpi kulkee nurmipintainen raitiotie sekä Raide-Jokerin pysäkille ja Oulunkylän asemalle vievät jalankulun reitit. Suunnittelualueen koilliskärkeen, voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rautatiealueelle, muodostuu toinen puistoalue (Kestipuisto), jolle sijoittuu nykyisiä ja uudelleen linjattavia jalankulku- ja pyöräilyväyliä.

Nykytilanteeseen verrattuna katualueiden olennaisia muutoksia ovat koko Maaherrantien muuttaminen joukkoliikennekaduksi, kadun länsipään katkaisu puiston kohdalla ja Jokiniementien jatkeen muodostaminen jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi.

Alustava liikennesuunnitelma esittää baanojen linjaukset. Baana on mitoitettu kulkemaan Maaherrantien varressa lähimpänä junarataa. Baana ohittaa korttelin 28044 junaradan puolelta ja siirtyy tässä kohtaa Liikenneviraston hallinnassa olevalle rautatiealueelle.

Kaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevasta Helsingin yleiskaava 2002:sta siten, että uusi AK-kortteli on osoitettu Maaherrantien ja pääradan väliin alueelle, joka on yleiskaavassa osoitettu liikennealueeksi. Valtio on sittemmin luopunut alueesta, jolla ei ole enää rautatieliikenteeseen liittyvää roolia. Tällöin selostuksen mukaan asuntorakentamisen mahdollistavan kaavaratkaisuun voidaan katsoa toimivan yhdyskuntarakenteen ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se parantaa joukkoliikenteen sujuvuutta ja lisää asukkaiden määrää erinomais-



ten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Baanojen rakentaminen parantaa pitkän matkan pyöräilyn olosuhteita. Raide-Jokerin rakentuessa henkilöautoliikenne Veräjäläaksoon on tarkoitus ohjata Kirkkoherrantien ja Jokiniementien kautta.

Tiiviiksi suunnitellussa uudessa korttelissa 28044 tulee kaksikerroksiset asuinrakennukset varustaa viherkatolla. Lisäksi kaavassa määrätään korttelin maanvaraisten alueiden toteuttamisesta vettä läpäisevinä.

Maaherrantien katkaisu autoliikenteeltä lisää Jokiniementien ja Kirkkoherrantie liikennettä noin 1 300 ajoneuvolla vuorokaudessa. Kaavaselostuksen mukaan liikennemäärän ja siitä johtuvan melun lisääntymisen ei arvioida aiheuttavan merkittävää olosuhteiden heikkenemistä katujen läheisyydessä.

Raideliikenteen aiheuttamat tärinä- ja runkomeluhaitat ovat asuinkerrostalojen korttelialueella merkittäviä. Niiden torjumiseksi jatkosuunnittelussa on asemakaavassa annettu tarvittavat määräykset.

AK-korttelialueella on maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja kunnostamista koskeva kaavamääräys.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 kartta, päivätty 28.2.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 selostus, päivätty 28.2.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano