

Vuorovaikutusraportti

Oulunkylän keskustakorttelit, asemakaavan muutos

Päivätty 5.9.2024, täydennetty 11.6.2024
Diaarinumero HEL 2022-005774
Hankenumero 2241_10
Asemakaavakartta nro 12851

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin haltijan ja kaupungin aloitteesta.
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2022 ja 2023 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 16.5.– 6.6.2022, verkkoasukastilaisuus 24.5.2022 ja kaavakävely 31.5.2022
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset-lehdessä
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus esiteltiin ympäristölautakunnalle 5.9.2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuu-lutukset
- oli mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa 11.6.2024



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.

Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 16.5.– 6.6.2022

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. johtoihin, lisäraidevaraukseen ja suunnitelman sopivuuteen alueen ominaispiirteisiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että lisäraidevaraukselle on jätetty tarvittava tila ja rakennusalueen rajat on merkitty niin, että rakennusten huolto ym. voidaan tehdä tontin puolella. Kaavaratkaisu on pyritty sovittamaan alueen ominaispiirteisiin siinä määrin kuin kaupungin tavoitteet huomioon ottaminen on mahdollista.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali- ja terveystoimiala
- pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Uusi rata-alueen raja on merkitty niin, että lisäraide mahtuu rata-alueelle ja rakennusalat on sijoitettu niin, että rakennuksen huolto voi tapahtua tontin puolelta. Radan läheisyys on huomioitu korttelin 28050 reunaan sijoittuvan syvän vesihuoltokaivannon osalta esittämällä kaivannon radan puolen tuentatavaksi teräsponttiseinää tai porapaaluseinää. Myös muut rata-alueen puoleiset rakennuskaivannot esitetään tuettavaksi teräsponttiseinällä. Edellä mainittujen tukiseinien kallioankkurit joudutaan todennäköisesti ulottamaan rata-alueen lisäraidevarauksen puolelle, mutta ei nykyisten raiteiden alapuolelle.

Korttelin 28050 yleisten vesihuoltolinjojen ja pääviemärin siirrossa on päädytty tavanomaisesta poikkeavaan ratkaisuun, jossa kyseiset putket sijoittuvat radan varressa Oulunkyläntorin ja Oulunkyläntien välillä tontille rasitteena ja putket sijoittuvat myös osin korttelin kellarin lattiatasolle. Putkien edellyttämä syvä vesihuoltokaivanto on tarkoituksenmukaista toteuttaa samanaikaisesti rakennuskaivannon yhteydessä, jolloin rakennuksen seinä toimisi vesihuoltokaivannon tukena. Ratkaisu on suunniteltu asemakaavoituksen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa.

Kaupungin tavoitteiden mukaisen tehokkaan rakentamisen myötä Oulunkylän keskustaan muodostuu ympäristöstä poikkeava, uudenlainen kaupunkirakenne ja uusi ajallinen kerros. Ominaispiirteitä on siitä huolimatta voitu kaavaratkaisussa ottaa huomioon. Vanha asemarakennus ja sen tonttiin liittyvä asemapuisto on suojeltu asemakaavassa. Lisäksi edellytetään uutta luonnonkiviportaikkoa Oulunkyläntorin suuntaan, jolloin rakennuksesta tulee aiempaa paremmin osa Oulunkyläntoria. Asemarakennuksen näkyvyys kaupunkikuvassa on ollut lähtökohtana kaavaratkaisussa. Uusien kortteleiden rakennusalueen rajoja on siirretty enemmän irti radasta, jolloin asema näkyy hyvin radan viereistä reittiä lännestä tultaessa, samoin junasta. Asemarakennuksen edustalta kiertoliittymään vievän Oulunkylänkulun myötä asema näkyy uuteen suuntaan ja liittyy entistä paremmin osaksi muuta keskustaa. Tapio Rautavaaran puisto ja siellä oleva taideteos säilyvät. Puisto avartaa näkymää aseman suuntaan aiemmin esitettyyn verrattuna. Puita on merkitty suojeltavaksi ja puurivejä edellytetään tonteille radan varteen, Oulunkyläntielle, Siltavoudintielle ja Torivoudinkujalle (Oulunkylän tori -katu). Maanvaraisia puita tulee istuttaa aukioille ja Oulunkylänkulkueen. Eri-tyistä huomiota kaavaratkaisussa on kiinnitetty julkisen ulkotilan viihtyisyyteen, vehreyteen. Oleellinen osa julkista ulkotilaa ovat siihen rajautuvat liike- ja palvelutilat, joista kaavaehdotuksessa on useita määräyksiä kuten yhtenäisen näyteikkunajulkisivun edellyttäminen. Tavoitteena on sovittaa maantasokerros nykyiseen Siltavoudintien varressa olevan liike- ja asuinrakennuksen yhtenäiseen liiketilakerrokseen. Aseman viereisessä uudessa korttelissa rakennusten ensimmäinen liike-, toimisto- ja palvelutilakerros muodostaa jalustan yläpuolisille kahdeksalle piste-mäisille asuinrakennuksille. Tavoitteena on, että rakennusten väleistä voi avautua pitkiä näkymiä eikä kortteli muodosta muurimaista seinää radan toisella puolella avautuvan Oulunkylän keskeisen Maexmontanin puiston suuntaan. Matala jalustaosa, jonka enimmäiskerrosluku vaihtelee yhdestä kahteen, tuo pienimittakaavaisuutta jalankulkuympäristöön.

Ogelin kauppagalleriasta ja samassa korttelista olevista palvelurakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitys. Rakennukset edustavat hyvää oman aikakautensa arkkitehtuuria ja sopeutuvat Oulunkyläntien, Mäkitorpantien ja Kylänvanhimmantien katukuvaan, mutta niillä ei kuitenkaan ole suojelumerkinnän perusteluksi riittävää arkkitehtonista tai kaupunkikuvallista merkitystä.

Uudesta perhe- ja hyvinvointikeskuksesta on teetetty viitesuunnitelma, jonka pohjalta kaavaratkaisu on tehty. Mahdollisia myöhempiä muutoksia varten kerrosalaa on merkitty kaavaan jonkin verran viitesuunnitelmaa enemmän.

Mahdollinen bussilinjan päättäminen Oulunkylän keskustan alueelle on mahdollista jatkossa ja siihen on varauduttu tilanvarauksen tasolla. Asemakaavan liitteeksi tulevaan liikennesuunnitelmaan kahden bussin taskupysäkkejä ei kuitenkaan tule.

Autojen liityntäpysäköintipaikkamäärä tulee vähenemään nykyisestä Oulunkylän keskustassa. Jatkossa paikkoja olisi 80 kpl. Tätä kompensoidaan suuremmalla pyörien liityntäpysäköintipaikkojen määrällä. Lisäksi autojen liityntäpysäköinti muuttuu maksulliseksi, minkä oletetaan laskevan paikkojen kysyntää jonkin verran.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen korkeuteen, määrään ja purkamiseen, puistojen häviämiseen, kauppakeskuksen häviämiseen, liiketilojen toimivuuteen ja sijaintiin, asema-aukion kokoon, veistoksen siirtoon sekä liikenteen turvallisuuteen.

Mielipiteissä koettiin keskustan kehittäminen ja palvelujen lisääminen sinänsä hyvänä asiana. Moni piti suunnitelmaa liian tiiviinä ja massiivisena ja toivoi matalampaa rakentamista, jonka nähtiin sopivan paremmin olemassa olevaan ympäristöön. Myös varjostus ja tuulisuus huolettivat. Suunnitelman mukaista rakentamisen määrää pidettiin myös hyvänä ja korkeampaakin toivottiin. Ehdotettiin myös ratkaisua, jossa rakennusten väliset etäisyydet olisivat suurempia, radan lähellä olisi korkeaa rakentamista madaltuen Siltavoudintien ja Mäkitorpantien suuntaan ja ratkaisua, jossa olisi esitettyä matalampia rakennuksia Kylänvanhimmantien varressa. Lisäksi toivottiin vaaleita taloja, väri- ja materiaalimaailman erottumista ympäristöstä ja keskinäistä vaihtelua rakennuksiin, ettei tule monotonista ympäristöä. Kauppakeskuksen poistumista pidettiin huonona ja toivottiin sisätilaa, jossa voisi oleskella sekä katettua yhteyttä asemalle.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Tapio Rautavaaran puisto ja siellä oleva teos ”Kulkurin Uni” on säilytetty ja olemassa olevia puita on merkitty säilytettäväksi radan puolella. Vanha asemarakennus on osoitettu liiketilaksi. Liiketiloihin voi sijoittua kahvila tai ravintola. Ruokarekalle on varattu tilaa asema-aukiolta. Rakennusten tulee olla vaaleita. Liike- ja palvelutilojen tulee muodostaa yhtenäinen muusta rakennuksesta erottuva liiketilakerros, jonka vähimmäiskorkeus vaihtelee neljästä viiteen metriin maaston muodon mukaan.

Pyörällä kuljettava yhteys on jatkossakin radan ali ja kävelyn ja pyöräilyn yhteys radan varressa säilyy. Kylänvanhimmantien katualueeseen on varattu levennystilaa liittymäkaistaa varten.

Kaavamääräyksiin pyritään tunnistettavaan arkkitehtuuriin sekä laadukkaaseen ja kestävään lopputulokseen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 48 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Kaupungin tavoitteet

Oulunkylän keskustan kehittäminen liittyy kaupungin kasvuun ja sen myötä asuntojen lisäämistavoitteisiin erityisesti alueilla, jotka tukeutuvat hyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Oulunkylän sijainti pääradan ja Raide-Jokeri-pikaraitiotien risteyksessä on tässä suhteessa ihanteellinen.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että rakennetaan raideliikenteen varteen ja aseman ympäristöön vetovoimaista, viihtyisää ja kaunista kaupunkitilaa, parannetaan kaupunkiympäristön laatua, nopeutetaan asuntotuotannon kasvua ja asumistiheyden nousua, pyritään kunnianhimoiseen kaupunkirakentamiseen, joka on tasapainossa lähiluonnon kanssa ja otetaan huomioon ilmastonäkökulma kaupunkirakentamisessa, liikkumisessa ja liikenteessä.

Kaupunki on lisäksi sitoutunut noudattamaan maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimusta, joka on pääkaupunkiseudun ja valtion välinen sopimus. Pääkaupunkiseutu on sitoutunut lisäämään asuntorakentamista Raide-Jokerin varrella ja tavoitteena on tiivistyvä kestäviin kulkumuotoihin perustuva aluerakenne. Pysäkkien ympäristöistä tavoitellaan vetovoimaisia paikkoja.

Poliittisesti päätetty yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Oulunkylän keskusta on yleiskaavassa merkitty liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1: *Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pää-sääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää.*

Em. tavoitteista johtuen uudet korttelit ovat rakentamisen määrältään ympäristöä tehokkaampia. Oulunkylän keskustaan muodostuu uudenlainen kaupunkirakenne ja uusi ajallinen kerros. Kaavamääräyksiin pyritään korkeaan laatuun niin rakentamisessa kuin julkisessa ulkotilassa. Julkiset- ja kaupalliset palvelut paranevat samoin liikkuminen helpottuu reittien lisääntyessä. Purkamisen esittämiseen ovat syynä mm. kaupungin kasvutavoitteet, asuntojen ja palvelujen lisääminen Oulunkylän keskustassa sekä toiminnalliset tavoitteet kuten Oulunkyläntorin ja muiden ulkotilojen kehittäminen. Kaupunkiympäristön toimialan näkemyksen mukaan kaavaratkaisu on lain 7 luvun 50 §:n sisällön vaatimusten mukainen.

Rakentaminen

Ison alueen rakentaminen kestää useita vuosia ja aiheuttaa väistämättä häiriötä asukkaille. Rakentaminen ajoitetaan niin, että palvelut pysyvät mahdollisimman katkeamattomina. Ainoastaan ajatellun perhe- ja hyvinvointikeskuksen rakentamisen aikana 2030-luvun alkupuolella asiakkaat ohjattaisiin toiseen Oulunkylän keskustan ulkopuolelle.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa vaurioita naapuriyhtiöiden rakennuksille. Rakennusvalvonta valvoo aikanaan rakennustöitä.

Kaavaratkaisun tavoitteena on, että Oulunkylän keskustasta rakentuu viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen kaupunginosakeskus, jossa on helppo liikkua. Alueesta tavoitellaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, vihreää, viihtyisää ja julkisesta ulkotilasta laadukasta ja elävää kävely-ympäristöä. Tavoitteena on myös, että alue on jatkossakin vihreä ja historiallisesti merkittävät rakennukset vanha asema, asukastalo Oulunkylän Seurahuone ja puukerrostalo Arttula näkyvät kaupunkikuvassa. Asemarakennus suojellaan asemakaavassa, samoin kaupunkikuvallisesti merkittäviä puita. Aseman edustalle suunnitellaan viihtyisä aukio uudeksi kaupunkilaisten kohtaamispaikaksi, jossa voi järjestää pienimuotisia tapahtumia ja jossa on tilaa myös esim. ruokarekalle.

Tiiviissä rakenteessa rakennukset varjostavat väistämättä pihaa ja toisiaan enemmän kuin väljässä rakenteessa. Aseman puolen korttelista on tehty varjostuskaavio (ks. viitesuunnitelma), jonka mukaan kansipihalla on varjostuksesta huolimatta myös valoa.

Tuulisuuden selvittämistä ei pidetä aiheellisena tällä alueella. Tuulisuusselvitykset ovat perusteltuja lähinnä ranta-alueilla.

Kahta rakennusta aseman puoleisen korttelin keskellä on korotettu 12- ja 14-kerroksisiksi. Ogelin puolella enimmäiskerroslukua on nostettu 12:een seitsemästä järjestettävän kilpailun takia. Rakentamisen määrä sen sijaan on pysynyt ennallaan. On tärkeää, että tontilla on väljyyttä kilpailua ajatellen.

Rakennusten tulee olla vaaleita. Näkemyksemme mukaan vaalea sopii alueelle toivottua vihreää värisävyä paremmin. Julkisivuissa tulee olla viheraiheita kuten köynnöksiä. Ulokeparvekkeiden umpiseiniä ei ole kielletty asemakaavassa rakenteellisista syistä. Parvekkeet on silti mahdollista suunnitella ilmeeltään keveiksi.

Lintujen törmäysriskin pienentämiseksi kaavaan on merkitty määräys: Suuret yhtenäiset lasipinnat ja mahdolliset lasikaiteet maantasokerroksen yläpuolella tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

Purkaminen

Rakennusten purkaminen herättää ymmärrettävästi huolta. Purkamisen esittämiseen ovat syynä mm. kaupungin kasvutavoitteet, asuntojen ja palvelujen lisääminen Oulunkylän keskustassa sekä toiminnalliset tavoitteet kuten Oulunkyläntorin ja muiden ulkotilojen kehittäminen. Nykyinen terveyskeskus ei Sosiaali- ja terveystoimialan näkemyksen mukaan mm. kerroskorkeuden takia sovellu uudistuvaan käyttöön. Kaupunki ei näe Ogelin Kauppagallerian rakennussuojelulle riittäviä perusteita, mutta ei toisaalta edellytä rakennuksen purkamista. Rakennuksen omistaja Ogelin Kauppagalleria Oy näkee, ettei tontin kehittäminen rakennusta purkamatta ei ole mahdollista.

Rakentamisen hiilijalanjälkeä ohjataan muuta lainsäädäntöä tiukemmin kaavamääräyksillä: *AL-korttelialueella rakennusten hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Y-korttelialueella energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoituluokalle energiatehokkuuden vähimmäistaso on asetettu.*

Palvelut

Kaavaratkaisu perustuu kivijalkaliiketiloihin, eikä kauppakeskusta ole tarkoitus rakentaa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ollut liittää Oulunkyläntien eri puolet paremmin toisiinsa toiminnallisesti. Aseman puolen kaavaratkaisu perustuu siihen, että Oulunkyläntien luoteispuolelta ja Raide-Jokerin pysäkeiltä pääsee kulkemaan uutta sujuvaa liike- ja palvelutilojen rajaamaa Oulunkylänkulkua pitkin asemalle. Näin vanha asema ja asema-aukio saadaan toiminnallisesti paremmin osaksi keskustaa. Jos reitti olisi sisätilaa jäisi tavoiteltu yhteys asemalle osin syntymättä, koska sisätilat ovat osan ajasta kiinni. Kauppakeskuk- sen ominaisuus on myös liiketilojen avautuminen pääosin sisälle eikä välttämättä ulos, jolloin ulkotilojen elävyys saattaisi jäädä toteutumatta.

Maantasokerros aseman viereisessä korttelissa on lähes kokonaan liiketilaa, josta osaan edellytetään julkista lähipalvelutilaa kirjastoa, työväenopistoa ja nuorisotilaa varten. Liiketilän kerrosalamäärä on niin iso, että liike- ja palvelutilat sijoittuvat toistensa viereen. Myös Ogelin kortteliin on tulossa liiketilaa pääosin Mäkitorpantien ja Oulunkyläntien varteen. Kaavaratkaisu edellyttää lisäksi yhtenäistä liiketilojen näyteikkunaa ja liike- ja palvelutiloille vähintään neljän-viiden metrin vähimmäiskorkeutta (korkeusvaihtelu johtuu maaston muodoista). Korkeus on enemmän kuin muissa kerroksissa, mikä lisää liiketilojen erottuvuutta ja houkuttelevuutta kaupunkikuvassa.

Kirjasto, työväenopisto, nuorisotila ja tiloihin avautuva kahvilan mahdollistava tila rakennetaan Siltavoudintien ja uuden Oulunkylänkulun väliin. Tiloihin on mahdollista avata myös muuta ympäröivää liiketilaa. Tiloihin

kuuluu sisäkorkeudeltaan vähintään seitsemän metriä korkea monitoimisali, jota voi avata muihin tiloihin. Muunneltavuus mahdollistaa monenlaisen toiminnan järjestämisen. Tilojen tarveselvitys on suunniteltu toteutettavaksi vuonna 2024. Tähän vaiheeseen liittyy palvelumuotoilua ja asukasvuorovaikutusta. Kulttuuri- ja vapaa-ajantoimiala ei pidä konserttisalia Oulunkylän keskustassa perusteltuna, koska lähin konserttisali on Maunula-talossa vain kolmen ratikkapysäkkivälin päässä.

Vanhan aseman tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennukseen saa sijoittaa kahvilan tai ravintolan. Näköalakahvilaa ja -terassia korkeiden rakennusten katoille ei ole suunnitteilla, mutta kaavaratkaisu ei ole esteenä niiden rakentamiselle.

Ravintoloihin ja kahviloihin liittyviä ulkotiloja on mahdollista kattaa. Nykyinen nakkikioski poistuu alueelta. Kaikki jätetilat tulee suunnitella niin, ettei niistä aiheudu haittaa ympäristöön.

Julkinen ulkotila

Positiivisina asioina julkisen ulkotilan osalta pidettiin uutta jalankulkuyhteyttä Oulunkylänkulkua sekä autoliikenteen poistumista Oulunkyläntorilta. Oulunkylän kulkuun toivottiin osittaista kattamista ja suunnitelmassa Oulunkylänkulussa on esitetty paikoin katettua tilaa aukion reunoille. Monet asukkaat toivoivat myös Tapio Rautavaaran puiston ja Kulkurin uni -teoksen säilyttämistä paikoillaan. Puisto teoksineen on esitetty asemakaavaehdotuksessa säilytettäväksi.

Julkisten ulkotilojen suunnitelmaluonnoksen Oulunkyläntoria pidettiin liian suurena ja liian pienenä. Oulunkyläntorin mitoitusta on tutkittu tarkemmin, jotta aukiolle mahtuisi torimyyntikojuja tai ruokarekka, mutta se olisi kuitenkin mittakaavaltaan sopiva suhteessa vanhaan asemaan ja Tapio Rautavaaran puistoon. Aukiolle on esitetty istutettavia puita ja vanhan aseman puoleiseen reunaan istutuksia sekä porrasyhteys Oulunkyläntorilta vanhalle asemalle.

Oulunkylän keskustaan toivottiin lisää julkista taidetta. Taiteelle on julkisten ulkotilojen suunnitelmassa ehdotettu paikkoja ja ideoita Oulunkylänkulun alueelle, mutta asemakaava ei estä taiteen lisäämistä esim. Kylänvanhimmankulkuun. Julkisen taiteen hankkimisesta vastaa Helsingin kaupunginmuseo.

Mielipiteissä oltiin huolissaan puuston vähenemisestä ja siitä, kuinka hyvin istutettavat puut korvaavat poistettuja. Siltavoudintien varteen toivottiin lisää puita. Asemakaavaratkaisun mukaisen rakentamisen myötä poistuu puustoinen puistoalue Oulunkyläntien varresta ja lisäksi puustoa poistetaan purettavien kerrostalojen pihoilta. Asemakaavakarttaan on merkitty säilytettäviä puita radan varteen. Asemapuisto ja Tapio Rautavaaran puisto säilyvät. Aukiolle ja katujen varrelle istutetaan uusia puita. Istutettavia puita tulee olemaan vähemmän kuin rakentamisen

myötä poistuu. Istutettavat puut monipuolistavat kuitenkin alueen puuston ikäjakaumaa ja niiden sijoittelussa pyritään huomioimaan kunnallistekniikka siten, että ne saisivat kasvaa paikallaan pitkään, vaikka kunnallistekniikkaa jouduttaisiin korjaamaan. Ahtaisiin tiloihin, joihin puita ei saada mahtumaan, on suunnitelmissa esitetty muita istutuksia kuten pensaita ja köynnöksiä. Asuin- ja yleisten rakennusten tonteilla edellytetään viherkertoimen tavoiteluvun täyttymistä ja tällä ohjataan vehreisiin istutuksiin myös kansipihoidilla.

Asukkaat puolustivat alueen luontoarvoja. Suunnittelualue on tyypillistä kaupunkiympäristöä, jossa kasvillisuus on paikalleen istutettua tai istutetun kasvillisuuden sekaan levinnyttä. Alueelta ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Viherkerroin ohjaa suunnittelua suuntaan, jossa mm. istutukset ovat monilajisia, suositaan Helsingille tyypillistä lajistoa ja niittyjä nurmikon sijaan.

Lumitiloja on tutkittu tarkemmin aseman viereisessä korttelissa. Kansipihoidilta pudotettaisiin lumi alas rakennuksen maantasokerroksen syvennyksessä olevalle lavalle, jonka rekka voi hakea Torivoudinkujan kautta. Jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuutta hoitaa lumen poivienti huoltokellarin kautta. Aukioiden ja Oulunkylänkulun lumet ajettaisiin aukiolla oleviin keräyskohtiin.

Arkkitehtuurikilpailu

Ogelin paikalle tulevasta korttelista järjestetään arkkitehtuurikilpailu. Asemakaavaratkaisu on kilpailtavan korttelin osalta väljä, jotta erilaiset suunnitteluratkaisut olisivat mahdollisia. Kilpailun ajankohta tarkentuu myöhemmin ja kilpailun yhteydessä järjestetään osallisille kommentointimahdollisuus.

Kehittämisvaraus

Kaupunginhallitus myönsi 29.8.2022 kehittämisvarauksen Oulunkylän keskustan kortteleista Kiinteistö Oy Oulunkylän kauppagalleria Oy:lle ja Kulmakivi Oy:lle. Kehittämisvarauksen aikana toimijat tutkivat asuntorakentamisen ja palveluiden sijoittumista alueelle. Tontit tullaan myöhemmässä vaiheessa varaamaan toteutettavaksi eri toimijoille. Varattava alue on pääosin kaupungin omistuksessa, radan varressa on myös valtion maata. Varaus on voimassa 30.6. 2025.

Vuorovaikutus

Kaavaprosessin aikana saatuun asukaspalautteeseen vastataan vuorovaikutusraportissa. Lautakunnan jäsenet saavat linkin vuorovaikutusraporttiin ja alkuperäisiin palautteisiin ennen asian lautakuntakäsittelyä. Vuorovaikutusraportti on nähtävissä hankkeen kohdalla karttapalvelussa (kartta.hel.fi) ja se myös lähetetään lautakunnan käsittelyn jälkeen kaikille palautteensa jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa mielipiteessään. Mielipiteet ovat myös kaikkien luettavissa kirjaimossa.

Asukasvuorovaikutustilaisuudet kuten Kerro kantasi -kyselytkin ovat avoimia kaikille, myös lautakunnan jäsenille.

Liikenne

Mielipiteissä oltiin huolissaan pyöräliikenteen rampin poistumisesta Oulunkylän aseman kohdalla. Uusimmassa suunnitelmassa ramppi on mukana suunnitelmassa. Ramppi ei ole jyrkkydeltään esteetön kuten ei ole nykyinenkään ramppi. Alikulusta pääsee jatkossa rampin ja portaan lisäksi myös hissillä Oulunkylän aukion viereen.

Korttelien välille toivottiin kävelysiltaa Oulunkyläntien yli. Siltaa tutkittiin ja todettiin, että uuden sillan pystyisi rakentamaan enintään noin 10 metrin etäisyydelle nykyisestä. Vaihtoehtoisesti sillan voisi rakentaa keskeisemmälle paikalle, mutta sen päät pitäisi sijoittaa toiseen kerrokseen. Kumpikin vaihtoehto todettiin epätarkoituksenmukaiseksi.

Kylänvanhimmantien ja Mäkitorpantien risteuksen ruuhkautumisesta oltiin huolissaan. Liikennelaskenta risteyksessä suoritettiin 25.8.2022, jota voidaan kuitenkin pitää korona-ajan laskentana. Liikennelaskennan tulosten perusteella risteykseen suunniteltiin erilliset kääntymiskaistat Kylänvanhimmantieltä idän ja lännen suuntiin. Tästä huolimatta jalankulkijoille jäi tilaa 2,5 metriä kadun länsireunalla ja 2,75 metriä kadun itäreunalla. Katualue siis levenee Kylänvanhimmantiellä Mäkitorpantien risteysalueen välittömässä läheisyydessä. Huoltoliikenne Kylänvanhimmantien ja Mäkitorpantien kulmaan sijoittuvalle päivittäistavarakaupalle suunniteltiin risteysalueesta etelään. Huoltoliikenteen kohdalla on kadun toisella puolella yleinen pysäköintialue ja viereisen asuintalon pysäköintihallin ramppi.

Uusien korttelien ajoneuvoliikennettä toivottiin Oulunkyläntielle. Oulunkyläntie on alueellinen kokoojakatu ja liikenne- ja katusuunnittelun suunnitteluohjeiden mukaan tonttiliittymiä alueellisille kokoojakaduille tulee välttää. Oulunkyläntiellä lisäksi kulkee pikaraitiotie Raide-Jokeri keskellä katutilaa ja vasemmalle kääntymiset raitiotien yli aiheuttaisivat vaaratilanteita ja viivästyksiä raitioliikenteelle. Huoltoajolle molempiin kortteleihin sallittiin suuntaisliittymät – eli raitiotien yli ei ole mahdollista kääntyä.

Yleisesti kasvavasta autoliikenteen määrästä oltiin huolissaan. Oulunkylän keskustan asemakaavassa on käytetty pysäköintinormina 1 ap / 400 k-m² kortteleiden asukkaille, kun normaalisti vastaavalla sijainnilla olevissa kohteissa pysäköintinormi asumiselle on 1 ap / 140 k-m². Perusteluna tässä asemakaavassa on se, että Oulunkylän keskustaan on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Välittömässä läheisyydessä sijaitsevat pääradan asema, Raide-Jokerin pysäkki, bussipysäkit ja taksiasema. Lisäksi pyöräliikenteen pohjoisbaana kulkee alueen vierestä. Pienemmällä pysäköintipaikkojen määrällä saadaan hillittyä autoliikenteen kasvua alueella.

Kävely-yhteyden katkeamisesta oltiin huolissaan tulevan perhe- ja hyvinvointikeskuksen eteläpuolella. Tarkoitus ei ole katkaista kyseistä kävely-yhteyttä.

Ympäristöhäiriöt

Kaavaratkaisun mukaisesta uudisrakentamisesta ei arvioida aiheutuvan heijastusvaikutusten seurauksena merkittävää meluvaikutusta Siltavoudintien toisen puolen rakennuksissa.

Johdot

Tietoliikennekaapeleiden siirtoja suunnitellaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa, tässä vaiheessa ei ole tunnistettu merkittäviä siirtotarpeita niiden osalta, alustavat siirrot on merkitty asemakaavan liitekartalle.

Yhteenveto kaavakävelystä 31.5.2022

Kaavakävelyllä kierrettiin suunnittelualueella ja lopuksi keskusteltiin pienryhmissä Oulunkylän leikkipuistossa. Mukana oli noin 100 kiinnostunutta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.9.– 25.10.2023

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 28 muistutusta. Yhdessä muistutuksessa oli seitsemän allekirjoittajaa.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. rakennusten korkeuteen ja kortteleiden tiivyyteen. Kortteleita pidettiin sopimattomana Oulunkylän ominaispiirteisiin ja niiden koettiin varjostavan liikaa aluetta ja ympäröiviä asuintontteja. Myös puiden väheneminen, liikenteen lisääntyminen ja pysäköintipaikkojen vähäisyys huolestutti. Jalankulkijoiden turvallisuuden nähtiin heikkenevän ja Ogelin sekä nykyisten palvelurakennusten purkamista pidettiin vastuuttomana ja turhana. Oulunkyläntien estevaikutuksen ei katsottu vähentyneen. Huolta kohdistui myös liike- ja palvelutiloihin ja lintujen turvallisuuteen.

Vastineet aihepiireittäin

Kaupungin tavoitteet

Kaavaratkaisu on yleiskaavan ja rakennuslain mukainen. Rakennusjärjestys ohjaa nimensä mukaisesti rakentamista silloin, kun asemakaava ei toisin määrää.

Lisäksi ks. Vastineet mielipiteisiin kohta kaupungin tavoitteet

Rakentaminen ja arkkitehtuurikilpailu

Kaavaratkaisua on kehitetty palautteen pohjalta. Kortteleita on pyritty sovittamaan paremmin alueen ominaispiirteisiin ja naapurustoon madaltamalla rakennusten enimmäiskerroslukuja, avaamalla näkymiä rakennusten väleistä ja pienentämällä kortteleiden kokoa mm. kadun varren puurivejä varten. Lisäksi on osoitettu enemmän tilaa Tapio Rautavaaran puiston viereen mm. julkisten palveluiden ulkotilaa ja pyöräpysäköintiä varten, levennetty Oulunkylänkulkua vanha aseman näkyyden parantamiseksi ja levennetty eteläisestä alikulusta nousevaa kävelyn ja pyöräilyn katualuetta istutuksia varten. Kokonaiskerrosalaa on vähennetty 8 610 k-m², tästä 2 000 k-m² yleisten rakennusten tontilta.

Ogelin puolella kaavaratkaisun tonttijakoa on muutettu niin, että mahdollistetaan Ogelin kauppakeskuksen toiminta, vaikka viereinen yleisten rakennusten tontti rakentuisi ensin. Kirjaston rakennus voi olla tontillaan elinkaarensa loppuun ja toimia esim. liiketilana, kunnes tilalle rakennetaan kaavan mukainen asuinkerrostalo. (Kadun varteen voidaan istuttaa puurivi vasta kirjaston purkamisen jälkeen.)

Ogelin korttelin kaavaratkaisu on muuttunut niin, että kortteli avautuu paremmin ympäristöön mahdollistaen pidemmät näkymät, korttelissa on avarampi sisäpiha, ja kiertoliittymän tuntumaan, nykyisen Ogelin kauppakeskuksen edustan paikkeille, muodostuu viihtyisä kaupunkitila puineen, joka parhaimmillaan voisi vähentää Oulunkyläntien estevaikutusta. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat lähelle rataa ja kerroskorkeus madaltuu Mäkitorpantien ja Kylänvanhimmantien suuntaan liittäen korttelin luontevammin kadun varren olemassa olevaan rakenteeseen. Kylänvanhimmantien puolella rakennusalat on siirretty etäämmäs kadusta ja vastapäisistä rakennuksista ja kadun varteen on merkitty puurivi tuomaan vehreyttä ja viihtyisyyttä. Huoltoajo päivittäistavarakauppaan on siirretty Oulunkyläntien varteen.

Kaavakarttaan oli kaavaehdotuksessa merkitty Ogelin puolelle enimmäiskerrosluvuksi 12 antamaan kilpailijoille suunnitteluväljyyttä arkkitehtuurikilpailuun. Tätä ei kuitenkaan ollut esitetty havainnekuvassa tai varjostuskaavioissa, jolloin vaikutuksia ei voinut arvioida kaikilta osin. Rakennuksille on nyt merkitty rakennusalat ja kerroskorkeudet tarkemmin. Arkkitehtuurikilpailu on edelleen tarkoitus järjestää korttelista, kaavaratkaisun puitteissa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa päiväkodin sijoittamisen Ogelin puolen kortteliin merkitylle asuinkerrostalojen tontille AK. Kaavaratkaisu ei estä päiväkodin pihan sijoittamista kortteliin.

Uusi rakentaminen ei oleellisesti muuta ympäristön valaistusolosuhteita päivä- ja iltapäiväaikaan kesällä, syksyllä tai keväällä. Syksyllä ja keväällä varjostus lisääntyy aamulla joillain Kylänvanhimmantien, Mäkitorpantien ja Siltavoudintien varren tonteilla. Talvella varjot ovat pitkiä ja

ympäristö on nykyisinkin talvella varjoisaa. Talviajan varjostus lisääntyy jonkin verran Norrtäljentien länsipuolen tonteilla. Varjostuksella ei vuositasolla ole merkittävää vaikutusta aurinkopaneelien käyttöön. Nykytilanteen talviajan varjostuskaavio on lisätty kaava-aineistoon.

Mäkitorpantien ja Siltavoudintien varressa liiketilat ovat perusteltuja, vaikka ovatkin kerroskorkeudeltaan asuntokerroksia korkeampia. Liiketilojen on tärkeää sijaita vilkkaimpien kulkureittien varrella, jolloin ne ovat parhaiten saavutettavissa ja silloin myös yrittäjän kannalta houkuttelevia. Kaavaratkaisu sallii liiketilojen sijoittamisen myös Oulunkyläntien varteen.

Kaavaratkaisun mahdollistamalla tiilipinnalla, rappauksella tai puuverhouksella on mahdollista saavuttaa rauhallinen ilme kortteleissa. Ogelin korttelissa materiaali määräytyy arkkitehtuurikilpailussa. Viitesuunnitelmassa aseman puolen kortteleihin on esitetty tiilipintaa. Ikkunasijoittelusta, lukuun ottamatta liiketiloille määrätystä yhtenäisestä ikkunapinnasta, ei määrätä kaavassa. Rakennusvalvonta ottaa kantaa julkisivuihin rakennuslupavaiheessa.

Kansipiharatkaisulla pystytään mahdollistamaan yleiskaavan tavoitteen mukainen tehokas kaupunkirakenne, katutasoon riittävä määrä liiketilaa ja maanalainen pysäköinti. Katutasossa liiketilat ovat helposti saavutettavissa ja ne elävöittävät jalankulkuympäristöä.

Uusien rakennusten ylimmät kerrokset ovat viistettyjä aseman puolen kortteleissa. Kaavassa ei kuitenkaan määrätä kattomuodosta, jolloin katot voivat olla viherkatoksi sopivia tasakattoja. Viherkerroin ohjaa kortteleihin vehreyttä, keinovalikoimaan kuuluvat myös viherkatot. Mataliin rakennusosiin ja ajoramppeihin on kaavassa määrätty viherkatto.

Lasipintamääräystä on muutettu. Nyt myös maantasokerros kuuluu määräyksen piiriin.

Kaavassa määrätään, ettei orsi- ja pohjavedenpintaa saa alentaa työn-aikaisesti eikä pysyvästi.

Purkaminen

Purkavaan kaavaratkaisuun ovat syynä kaupungin kasvutavoitteet, asuntojen ja palvelujen lisääminen Oulunkylän keskustassa sekä toiminnalliset tavoitteet kuten Oulunkyläntorin ja muiden ulkotilojen kehittäminen. Nykyinen terveyskeskus ei Sosiaali- ja terveystoimialan näemyksen mukaan mm. kerroskorkeuden takia sovellu uudistuvaan käyttöön. Kaupunki ei näe Ogelin Kauppagallerian rakennussuojelulle riittäviä perusteita, mutta ei toisaalta ole edellyttänyt rakennuksen purkamista. Rakennuksen omistaja Ogelin Kauppagalleria Oy näkee, ettei tontin kehittäminen rakennusta purkamatta ole mahdollista. Kaavaratkaisua on muutettu niin, että Ogelin puolella tontin rajat sallivat Ogelin

kauppakeskuksen toimimisen, vaikka yleisten rakennusten tontti vieressä rakentuisi ensin, samoin kirjastorakennus voi olla paikallaan pidempään, esim. liiketilana, vaikka muu kortteli rakentuisi ensin.

Rakentamisen hiilijalanjälkeä ohjataan muuta lainsäädäntöä tiukemmin kaavamääräyksillä: *AL-korttelialueella rakennusten hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Y-korttelialueella energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoituluokalle energiatehokkuuden vähimmäistaso on asetettu.*

Hava-työkalun avulla on tutkittu Oulunkyläntien kaakkoispuolen liike- ja palvelurakennusten purkamisen vaikutusta hiilijalanjälkeen. Jos liike- ja palvelurakennukset säilyisivät, niissä tehtäisiin kattava energiaremontti, ja korttelialueilla olisi sama rakennusoikeus ja muut lukuarvot kuin kaavaratkaisussa, saadaan samaa suuruusluokkaa oleva arvo hiilijalanjäljelle kummassakin tapauksessa.

Julkiset palvelut

Kulttuuri- ja vapaa-ajantoimiala ei pidä konserttisalia Oulunkylän keskustassa perusteltuna, koska lähin konserttisali on Maunula-talossa kohtuullisen lähellä. Kaava-alueelle on suunnitteilla n. 200 m² monitoimitilaa kirjaston, nuoristilan ja työväenopiston yhteyteen. Koska kaikkia nyt erillään olevia toimintoja suunnitellaan samaan rakennukseen kokonaisuutena, on mahdollista suunnitella tilat joustavina ja yhdisteltävinä, jolloin tilaa voisi parhaimmillaan muuntaa erilaisiin tapahtumiin myös esiintymistilaksi. Mahdollisen uuden perhe- ja terveyskeskuksen yhteyteen tullee ravintola, joka voisi toimia myös kokoontumistilana.

Uimahallia ei alueelle ole suunnitteilla. Nuorisotilojen yhteyteen on tarkoitus sijoittaa 200 m²:n monitoimintatila.

Yleisten rakennusten tonttia ei osoiteta kaavamääräyksiin tietyille toiminnalle, vaan tontille voi sijoittua muukin palvelu kuin perhe- ja hyvinvointikeskus. Kaupunki tarvitsee kasvavan väestön palveluille tilaa. On perusteltua kaavoittaa tontteja ja kerrosalaa etupainottelisesti turvaamaan palveluita, vaikkei tietystä toiminnasta, tässä tapauksessa perhe- ja hyvinvointikeskuksesta, ole poliittista päätöstä.

Sosiaali- ja terveystoimialan näkemyksen mukaan yleisten rakennusten tontin sijainti eri kulkumuotojen solmukohtadassa sopii Oulunkylää laajemmin palvelevalle perhe- ja hyvinvointikeskukselle. Kylänvanhimmantien liikennemäärä ei oleellisesti lisääntynyt, koska liiketilojen pysäköintipaikkamäärä vähenee nykyisestä.

Selostuksen sanamuotoja on korjattu niin, ettei synny kuvaa, että uudesta perhe- ja terveyskeskuksesta olisi päätetty.

Kaupalliset palvelut

Kaava-alueen kortteleihin on osoitettu paljon liiketilaa, josta vain osa on osoitettu päivittäistavarakaupalle ja julkisille palveluille. Asemakaava ei estä rakentamasta liiketilojen yhteyteen esim. aulatilaa oleskeluun, jos tuleva toimija näkee sellaisen kaupan kannalta kannattavana. Julkisten palvelujen tilojen sijoittuminen samaan tilaan mahdollistaa yhteisen sisäoleskelutilan / aulan. Kaava edellyttää kahvilan mahdollistavan liiketilan sijoittamista palvelutilojen viereen, jotta kahvila voi palvella julkisen palvelutilan asiakkaita. Oulunkyläntorilla voi olla torimyyntiä.

Kummassakin korttelissa päivittäistavarakaupalle on suunnitteilla pysäköintitilaa maanalaisissa kellareissa. Päivittäistavarakaupat kaava-alueella ovat myös kooltaan vähintäänkin keskisuuria marketteja, eivätkä niinkään lähikauppoja. Siltavoudintie ja Oulunkyläntie ovat alueellisia kokoojakatuja, Mäkitorpantie paikallinen kokoojkatu. Kadunvarsi-pysäköintiä ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa kokoojakaduille.

Kirjastolle, työväenopistolle ja nuorisotilalle rakennetaan uusi tila ennen vanhojen tilojen purkamista. Samoin Ogelin kauppakeskus on tarkoitus purkaa vasta, kun aseman puolella on valmiina liiketiloja kuten uusi päivittäistavarakauppa.

Kortteleihin on osoitettu paljon liike- ja toimistotilaa. Asuinkerrostalojen korttelialueella AK (nykyisen kirjaston kohdalla) kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilaa. Myös yleisten rakennusten tontille sallitaan liike- ja toimistotilojen rakentaminen. Liike- ja toimistotiloihin voi rakennusvalvonnan mukaan olla mahdollista sijoittaa työtilojakin.

Asemakaavassa määrätään isot yhtenäiset ikkunat liiketiloihin. Tavoitteena on, että liiketilat ovat valoisia ja valaisevat ja elävöittävät katutilaa myös pimeään aikaan.

Kaupan suunnitteluratkaisu voi olla sellainen, että siihen saa vain yhden sisäänkäynnin. Tämän vuoksi kahta sisäänkäyntiä edellyttävä kaavamääräys on poistettu.

Keskustakortteleissa on pyritty kaupunkimaisiin, liiketilojen rajaamiin kulkureitteihin, ja toisaalta turvaamaan uusille kerrostaloasukkaille rauhallinen yksityinen oleskelupiha. Tämän vuoksi reitit eivät kulje asuinkortteleiden läpi. Etäisyys palveluihin ei valitettavasti säily kaikilla nykyisellään. Matka kaava-alueen länsipuolelta kirjastoon, työväenopistoon ja nuorisotilaan kasvaa nykyisestä n. 200 m. Matka terveyspalveluihin ei muutu. Iso päivittäistavarakauppa on tavoitteena Oulunkyläntien kummallekin puolelle, jolloin matka päivittäistavarakauppaan lyhenee osalla asukkaista. Oulunkylän keskustan alueen liiketilan kokonaisuus tulee kasvamaan nykyisestä. Erityisesti päivittäistavarakaupan tarjonta tulee parantumaan reilusti, kun nykyisen yhden liikkeen sijaan jatkossa mahdollistetaan useamman päivittäistavarakaupan sijainti Oulunkylän keskustassa. Monipuolisempi päivittäistavarakaupan tarjonta

tuo alueelle tasaista asiakasvirtaa, johon vaikuttaa myös keskeinen sijainti raideliikenteen solmukohdassa. Keskustakortteleiden rakentamisen vaiheistus mahdollistaa nykyisten toimijoiden sijoittumisen uusiin liiketiloihin. Suunnitelmassa mahdollistetaan asiakaspysäköinti jatkosakin.

Kaavaratkaisu perustuu kivijalkaliiketiloihin, eikä perinteistä kauppakeskusta ole tarkoitus rakentaa. Tavoitteena on viihtyisä kävely-ympäristö, jossa liike- ja palvelutilat sisäänkäynteineen ja isoine näyteikkunoineen tuovat elävyyttä jalankulkuympäristöön. Kaavaratkaisun tavoitteena on lisäksi Oulunkyläntien eri puolien liittäminen paremmin toisiinsa toiminnallisesti, koska yhteys asema-aukion ja palvelukorttelin välillä on tällä hetkellä heikko. Jos reitti olisi sisätilaa, jäisi tavoiteltu jalankulku yhteys asemalle syntymättä, koska sisätilat ovat osan ajasta kiinni. Kauppakeskuksen ominaisuus on myös liiketilojen avautuminen pääosin sisälle, jolloin ulkotilojen elävyys saattaisi jäädä toteutumatta. Kaavaratkaisussa julkisille palveluille on osoitettu yhtenäinen tila, johon tulee avautumaan kahvilan mahdollistama liiketila. Myös muita tiloja voi olla yhteydessä palvelutilaan.

Liiketilojen jätetilat tulee suunnitella niin, ettei niistä aiheudu haittaa ympäristöön. Päivittäistavarakaupan jätetilat on tarkoitus sijoittaa kellariin. Huoltoajo sinne on Oulunkyläntieltä.

Vanhan aseman tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennukseen saa sijoittaa kahvilan tai ravintolan.

Näköalakahvilaa ja -terassia korkeiden rakennusten katoille ei ole suunnitteilla, mutta kaavaratkaisu ei ole estä niiden rakentamista. Alko ja posti voivat sijoittua liiketiloihin.

Oulunkyläntorille suunnitellaan sähköliittymä, joka mahdollistaa monenlaisten tilaisuuksien järjestämisen. Mahdollisiin ravintoloihin ja kahviloihin voi suunnitella esiintymistilan.

Julkinen ulkotila

Osallisten huoleen vehreyden ja puuston vähenemisestä on pyritty löytämään kaava-alueen vehreyttä vahvistavia ratkaisuja. Tapio Rautavaaran puiston ympärillä olevia reittejä on levennetty, jotta puustolle jää paremmin tilaa. Kaavaan on merkitty yksittäisiä puita säilytettäväksi ja puurivejä säilytettäväksi ja tarvittaessa uudistettaviksi paikoissa, joissa ne julkisen ulkotilan viitesuunnittelun yhteydessä tehtyjen tarkastelujen pohjalta on mahdollista säilyttää. Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä edellytetään uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen liitettäväksi laskelmaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä. Lisäksi kaavassa määrätään tarkemmin, että kansipihoiden tulee olla runsaasti pensas- ja pieniä puuistutuksia sekä muuta istutettua hulevettä pidättävää pintaa.

Maanalaisten pysäköintiratkaisujen vuoksi Kylänvanhimmankulku ja Oulunkylänkulku ovat suurelta osin kannen päällä. Suunnittelussa on tutkittu maanvaraisen istutettavan alueen lisäämisen mahdollisuuksia. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kylänvanhimmankulussa maanvaraista aluetta pysäköintihallien välissä. Tälle alueelle on mahdollista istuttaa suureksi kasvavan puu tai kaksi. Lisäksi maanvaraista aluetta on Kylänvanhimmantien reunassa. Oulunkylänkulussa maanvarainen alue on hieman pienentynyt. Se ei vähennä istutettavien puiden määrää kaavaehdotukseen verrattuna. Lisäksi suuria puita tulee istuttaa Oulunkyläntien koillispuolella-Oulunkylätien varteen ja aseman edustan Oulunkyläntorille. Kansipihoilla ja -aukiolla vehreyttä voidaan toteuttaa myös pienten puiden, pensaiden, perennojen, köynnösten ja esimerkiksi heinäistutusten avulla. Vehreyden toteutustapa tarkentuu myöhemmässä suunnittelussa.

Oulunkyläntien varressa on määräys seinien viheraiheista. Tämä tarkoittaa esimerkiksi julkisivua kiipeäviä köynnöksiä. Näiden avulla vehreyttä saadaan myös kasvualustapinta-alaltaan ahtaisiin paikkoihin. Oulunkyläntien varteen kaavassa on merkitty puin ja pensain istutettavat alueenosat sekä puurivi. Torivoudinkujan varteen ja Kylänvanhimmantien länsireunaan on merkitty puurivit.

Nimistötoimikunta on esittänyt nimeä Oulunkylänkulku – Äggelbygånge kokouksessaan 12.4.2023 alueen muun nimistön käsittelyn yhteydessä. Oulunkylänkuluksi ehdotetun jalankulkualueen nimi liittyy Oulunkylän rautatieaseman läheisyyteen ja keskeiseen sijaintiin Oulunkylän kaupunginosassa. Sen välittömässä läheisyydessä on myös muita Oulunkylä-alkuisia nimiä: Oulunkyläntie – Äggelbyvägen ja Oulunkyläntori – Äggelby torg. Helsingin nimistössä 'kulku' on uudehko jälki- eli perusosa, ja sitä on käytetty etenkin uusien jalankulkualueiden nimissä. Viime vuosina on tullut useita kulku-päätteisiä nimiä eri puolille kaupunkia.

Oulunkylänkulun kattamista kokonaan ei ole esitetty, sillä avoimena alueella mahdollistuvat istutukset ja huleveden viivyttäminen. Avoin julkinen ulkotila on myös aukioloista riippumatta asukkaiden käytössä. Oulunkylänkulun reunoilla on katettuja osuuksia, jotka mahdollistavat oleskelun sateella. Kaavaratkaisu mahdollistaa Oulunkylänkulkuun ulottuvia ulokkeita, jolloin osa alueesta voi olla katettua.

Kaavaratkaisu mahdollistaa julkisen taiteen, mutta sille ei kaavassa esitetä tiettyjä paikkoja.

Eteläiseen alikulkuun johtavaa yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua katuja on laajennettu. Tämä mahdollistaa reitin reunaan noin 3 m leveän istutusalueen alueen perustamisen. Tälle alueelle mahtuu esimerkiksi pensasistutuksia tai pieniä puita.

Liikenne ja liikkuminen

Kylänvanhimmantien kasvavasta liikennemäärästä oltiin huolissaan. Päivittäistavarakaupan huolto on siirretty Kylänvanhimmantieltä Oulunkyläntien puolelle. Kylänvanhimmantien puolelle jää siten asukkaiden ja liiketilojen pysäköintiliikenne. Kylänvanhimmantielle toivottiin myös erillisiä pyöräteitä. Katutilan rajallisuuden vuoksi pyöräliikenteen paikka on Kylänvanhimmantiellä ajoradalla. Tämä on yleinen käytäntö tonttikuilla Helsingissä.

Liityntäpysäköintiin ajatellun yleisen pysäköinnin alueen Kylänvanhimmantien länsipuolella nähtiin lisäävän autoliikennettä Kylänvanhimmantiellä tarpeettomasti. Kaavaehdotusvaiheessa Kaupunkiympäristölautakunnalta tulleen ohjeistuksen mukaisesti em. aluetta voidaan tutkia asuintontiksi erillisellä kaavamuutoksella. Alue on jätetty tästä kaavamuutoksesta pois.

Läntisen korttelin kaikkea autoliikennettä toivottiin ohjattavan Oulunkyläntien kautta. Oulunkyläntie on alueellinen kokoojaku, eikä alueellisille kokoojakaduille ole tarkoituksenmukaista osoittaa tonttiliittymiä. Suunnitelmassa on kuitenkin poikkeuksellisesti osoitettu kaupan huoltoajo, sekä ambulanssien ajo mahdolliseen uuteen perhe- ja hyvinvointikeskukseen Oulunkyläntieltä, koska yhtäältä huoltoajon koettiin aiheuttavan tarpeettomasti ongelmia Kylänvanhimmantiellä ja toisaalta ambulanssien kulku haluttiin tehdä mahdollisimman jouhevaksi perhe- ja hyvinvointikeskukseen.

Mäkitorpantien ja Kylänvanhimmantien risteykseen suunniteltua kääntymiskaistaa pidettiin haasteellisena pyöräilijän kannalta pyöräilijän kääntyessä vasemmalle Kylänvanhimmantieltä. Pyöräilijä voi ryhmittyä samaan tapaan kuin autoilijatkin vasemmalle kääntyessään. Risteykseen toivottiin myös ylijatkettua jalkakäytävää. Ylijatkettu jalkakäytävä ei ole tarkoituksenmukainen, kun kokoojakuun liittyy kolmekäistäinen katu.

Asukkaiden pysäköinnin mitoitusta pidettiin riittämättömänä. Kaava-alueella on käytössä pysäköintinormina asumisen osalta 1 ap / 400 k-m². Pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukainen pysäköintinormi olisi 1 ap / 140 k-m². Alhaisempaa asukkaiden pysäköintipaikkamäärää perustellaan Oulunkylän keskustan erinomaisilla joukkoliikenneyhteyksillä: Oulunkylän asema sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, alueen läpi liikennöi pikaraitiotie 15. Lisäksi pyöräliikenteen pohjoisbaana kulkee kaava-alueen vierestä. Helsingin kaupungin Kasvun paikka -strategian mukaan joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräliikenteen kulkumuoto-osuutta kasvatetaan. Pysäköintiratkaisu tukee strategian tavoitetta. Pysäköintiratkaisu myös tukee toista muistutuksissa esitettyä huolta – liikennemäärän kasvamista Oulunkylässä. Liikennemäärän kasvua hillitsee se, että uusien talojen asukkaille ei ole varattu niin paljon pysäköintitilaa. Mikäli katupysäköinti kaava-alueella ja sen välittö-

mässä läheisyydessä kuormittuu liiaksi, voidaan asiaa helpottaa ottamalla käyttöön asukaspysäköintitunnus ja/tai muuttamalla pysäköintiä maksulliseksi. Myös vieraspysäköintipaikkojen puuttumista arvosteltiin. Erillisten vieraspysäköintipaikkojen puuttumista perustellaan samalla kuin asukkaidenkin alhaisempaa pysäköintipaikkamäärää – alueen erinomaisilla joukkoliikenneyhteyksillä.

Autoliikenteen liikennemäärien uskottiin kasvavan enemmän kuin mihin kaavan liikennesuunnitelmassa on varauduttu. Liikennesuunnitelma perustuu kaupungin strategian mukaisesti siihen, että kestävien kulkumuotojen kulkutapaosuutta kasvatetaan. Autoliikenteen määrän kasvuun ei varauduta samalla tavalla kuin joskus aiemmin.

Päivittäistavarakaupalle toivottiin maanpäällistä pysäköintiä niiden sisäänkäyntien läheisyyteen. Kummatkin kaava-alueelle suunnitellut päivittäistavarakaupat ovat kokoluokaltaan keskisuuria marketteja ja niille on varattu pysäköintitilat maanalaisista pysäköintilaitoksista.

Liityntäpysäköintipaikkamäärien vähenemistä pidettiin ongelmallisena. Kaupunkiympäristölautakunta linjasi, että liityntäpysäköintipaikkojen määrää Oulunkylässä voidaan vähentää.

Katupuiden määrää pidettiin liian vähäisenä. Katupuita on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon ja uusia katupuita osoitettiin paikkoihin, joissa se on mahdollista.

Korttelien välille toivottiin kävelysiltaa Oulunkyläntien yli. Nykyinen Oulunkyläntien ylittävä kävelyn ja pyöräilyn yhteys sijaitsee rata-alueella ja sitä hallinnoi Väylävirasto. Silta on ratasiltojen ulokkeilla ja osa ratasiltaa. Sillan peruskorjausta on viimeisimmässä yleistarkastuksessa ehdotettu seuraavan 10 vuoden sisälle.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen sillan leventämisen. Kokonaan uuden sillan rakentaminen nykyisen sillan pohjoispuolelle ei ole perusteltua, koska sen sijainti olisi pikaraitiotien sähköjohtojen takia lähellä, enintään n. 10 metrin etäisyydellä, nykyisestä sillasta. Kaavaratkaisussa on liike- sekä palvelutilaa kortteleiden maantasokerroksessa, jolloin toisen kerroksen tasolle ei ole tarpeen osoittaa kulkuyhteyttä. 1–2 metriä korkea esteetön kaareva silta johtojen yli vaatisi pitkät 20-40 metriset rampit kumpaankin päähän ja erilaisen kaavaratkaisun aseman puolelle. Tätä ei ole nähty perusteltuna.

Lumitilaa tulee jatkosuunnittelussa varata riittävästi. Talvikunnossapito ei saa aiheuttaa haittaa rakenteille, istutuksille. Kaavaratkaisu ei estä keskeisten reittien lämmittämistä. Oulunkylänkulkua on levennetty, tavoitteena on, että tilaa olisi kaikille liikkujille riittävästi.

Taksiasema sijoitetaan Torivoudinkujalle Siltavoudintien risteyksen läheisyyteen.

Hulevedet

Kaava-alueen hulevesiviemäröinnin tehostamiselle ei ole tunnistettu tarvetta asemakaavoituksen yhteydessä. Hulevesien viivyttämistä alueella vaikeuttaa, että tonteilla ei ole AK-korttelialuetta lukuunottamatta maanvaraisia piha-alueita, jotka mahdollistavat maanalaisten hulevesien viivytyksrakenteiden toteuttamisen. Poikkeuksena Y-1 -kortteli, jonka Kylänvanhimmantien puoleisessa päässä on tilaa pienehkölle viivytyksrakenteelle. Oulunkylänkulun länsipäässä ja Tapio Rautavaaran puistossa on maanvaraisia alueita, joilla hulevesien viivytystä voidaan tutkia jatkosuunnittelussa.

Tonteilla muodostuvien hulevesien hallinnasta määrätään Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä. Kaavaratkaisussa on määrätty sitä täydentävästi huleveden ohjauksesta hallitusti kasvillisuuden käyttöön. Kansipihoilla mahdollisuudet hulevesien viivytykseen luontopohjaisina ratkaisuuina ovat rajallisemmat kuin maanvaraisilla pihhoilla. Pihan viitesuunnittelussa on kuitenkin esitetty hulevesien viivytystä salaojakerroksessa ja sen johtamista kasvillisuusalueille. Kansipihojen suunnittelussa on hyvä huomioida kestävyysnäkökulma mm. istutusaltaiden ja istutusten suunnittelussa.

Kansipihat

Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen, vehreän ja eri-ikäiset huomioivan korttelipihan toteutuksen. Kansipihoille on pihan viitesuunnitelmassa ideoitu mm. oleskelua, kiipeilyä ja ulkokuntoilua. Korttelipihvoja yhdistää Oulunkylänkulun ylittävä silta, mikä laajentaa kansipihat yhteiskäyttöisiksi. Mäkitorpan leikkipuisto sijaitsee aivan suunnittelualueen vieressä tarjoten laajemmat leikkipalvelut.

Asemapuisto

Asemapuiston historiallisesti vanhin osa tulee säilyttää. Puurivit säilytetään ja tarvittaessa uusitaan. Aluetta kehitetään puoliavoimena nurmipintaisena puistona tai palautetaan alueen puutarhamaisuus.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen vehreyttä vahvistavia ratkaisuja on lisätty. Näistä on kerrottu tarkemmin kohdassa julkinen ulkotila. Tällä on pyritty ensisijaisesti lisäämään asuin ympäristön ja julkisten ulkotilojen viihtyisyyttä. Suomessa tehdyissä tutkimuksissa kasvillisuudella ei ole todettu olevan merkittävää vaikutusta ilmansaasteiden pitoisuuksiin. Matala kasvillisuus kuten pensaat, köynnökset, viherkatot ja ruohikko voivat hieman vähentää saastetasoja. Toisaalta puut voivat hidastavat liikenteen päästöjen tuulettumista pois katutilasta ja siten heikentää ilmanlaatua. Kasvillisuuden merkitys kaupunkiympäristön meluntorjunnassa ei ole kovin merkittävä. Positiivinen vaikutus ääniympäristöön tulee lähinnä huokoisen kasvualustan myötä.

Kortteleiden piha-alueiden meluntorjunta perustuu ensisijaisesti siihen, että rakennusmassat suojaavat niitä ympäristön liikennemelulta. Jalustaosien päälle sijoittuvat piha-alueet ovat jo lähtökohtaisesti melko hyvin suojassa myös katutason toimintojen aiheuttamilta ääniltä.

Kaavatyön yhteydessä laaditun liikennemeluserelvityksen pohjalta on annettu määräyksiä, jotka mahdollistavat melun ja ilmanlaadun kannalta terveellisen ja viihtyisän asuin- ja elinympäristön jatkosuunnittelun.

Vaikutusten arvioinnit

Suunnitelmaan ei ole erikseen tehty lapsivaikutusten arviointia, mutta suunnitelman eri ihmisryhmiin kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu suunnittelun kuluessa. Asemakaava mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan rakentamisen erittäin keskeisellä ja hyvin saavutettavalla alueella. Kaava mahdollistaa myös palvelutarjonnan säilymisen ja lisääntymisen siten, että se on paremmin saavutettavissa eri-ikäiselle väestölle ja myös ilman autoa liikkuville. Asuintalojen pihat on asemanpuolen kortteleissa suunniteltu kansipihoiksi, jotka mahdollistavat esimerkiksi lasten ja ikääntyneiden turvallisen ja viihtyisän oleskelun ja toiminnot. Kortteliin on suunniteltu liiketilojen reunustama turvallinen ja viihtyisä jalankulku raitiotiepysäkiltä juna-asemalle.

Kaava mahdollistaa perhe- ja hyvinvointikeskuksen laajentamisen, mutta päätös laajemman alueen sosiaali- ja terveystalouden palveluverkosta tehdään erikseen. Oulunkylän keskusta on kuitenkin hyvin saavutettava sijainti nykyisille ja mahdollisesti kehittyville terveys- ja sosiaalipalveluille. Jos perhe- ja hyvinvointikeskusta päätetään laajentaa, tullaan vaikutuksia tullaan arvioimaan ja asukkaita kuulemaan. Aikataulu ei ole vielä selvillä.

Vuorovaikutus

Hankevaraus- ja asemakaavaprosessiin liittyviä tilaisuuksia on järjestetty verkossa ja alueella. Lisäksi olemme osallistuneet Oulunkylä-Seuran järjestämiin tilaisuuksiin ja Pormestarin asukasiltaan. Suunnitelmaa on kehitetty palautteen pohjalta. Hankevarausvaiheessa suunnittelualueesta jätettiin pois suurta huolta herättänyt Mäkitorpan leikkipuiston alue. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen johdosta Tapio Rautavaaran puisto veistoksineen jäi paikalleen. Virallisen nähtävilläolon aikana saadun palautteen pohjalta kaavaratkaisua on edelleen kehitetty mm. pienentämällä tehokkuutta ja lisäämällä tilaa puille.

Muistutuksessa esitetty vaihtoehtoinen suunnitelma perustuu Ogelin kauppakeskuksen täydentämiseen ja aseman puolen suurkortteliin. Suunnitelma on mielenkiintoinen, mutta ei vastaa kaikilta osin asetettuja tavoitteita kuten aseman ja asema-aukion saavutettavuuden parantamista ja Ogelin kauppakeskuksen omistajan tavoitetta korttelin maankäytöstä. Kaavaehdotuksessa tontin rajoja on muutettu niin, että

Ogelin kauppakeskus voi jatkaa nykyisellä paikallaan, vaikka yleisten rakennusten tontti radan varressa rakentuisi ensin.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen määrään ja kaavaratkaisun liialliseen tiivyyteen suhteessa alueen ominaispiirteisiin, muuntamoihin, pienkalustolinjan pysäkkitarpeeseen yleisten rakennusten tontilla, johtoihin, hulevesien käsittelyyn ja viivyttämiseen, asemapuistoon, junaliikenteestä aiheutuvaan meluun sekä ilmanlaatuun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Vastineet lausuntoihin

Kaavaratkaisua on kehitetty palautteen pohjalta. Kortteleita on pyritty sovittamaan paremmin alueen ominaispiirteisiin ja naapurustoon pienentämällä korttelialueita ja rakennusalojen ulkomittoja, madaltamalla rakennusten enimmäiskerroskorkoja, avaamalla näkymiä rakennusten väleistä ja lisäämällä puurivejä. Lisäksi on osoitettu enemmän tilaa Tapio Rautavaaran puiston viereen ja levennetty Oulunkylänkulkua vanha aseman näkyvyyden parantamiseksi.

Ogelin puolella kaavaratkaisun tonttijakoa on muutettu niin, että mahdollistetaan Ogelin kauppakeskuksen toiminta, vaikka viereinen yleisten rakennusten tontti rakentuisi ensin. Myös kirjaston rakennus voi olla tontillaan elinkaarensa loppuun ja toimia esim. liiketilana, kunnes tilalle rakennetaan kaavan mukainen asuinkerrostalo.

Kaavamääräyksiä on muutettu niin, että muuntamoa ei ole pakko sijoittaa kellariin.

Pohjavettä koskevia määräyksiä on lisätty kaavakarttaan.

Kaavaratkaisu ei estä pienkalustolinjan pysäkkiä yleisten rakennusten korttelialueella.

ELY-keskuksen lausunnossa esitetty Väyläviraston suositus siitä, että meluselvityksissä tulisi käyttää junien nopeusrajoitusten (huom. tässä on korjattu Väyläviraston lausunnon termi ”junatyypikohtaisten maksiminopeuksien”) mukaisia nopeuksia, tarkoittaisi huomattavaa muutosta

vallitsevaan käytäntöön. Käytettäviä lähtötietoja ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa kesken asemakaavaprosessin, etenkin, kun samoja lähtökohtia on yhtenäisesti sovellettu muissakin junaratojen varsien asemakaavakohteissa Helsingin kaupungin maankäytön yleissuunnittelun vuonna 2019 laatiman Liikennemeluselvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun - ohjeen laatimisen jälkeen. Ennen kyseistä ohjetta käytetyissä lähtötiedoissa oli hyvin suurta hajontaa eikä selvityksissä tuolloinkaan säännönmukaisesti käytetty rataosuuden suurinta sallittua nopeutta.

Lisäksi on tarpeen ottaa huomioon se, että mainitun ohjeen mukaisesti julkisivujen äänitasoerovaatimuksia mitoitettaessa huomioidaan nykyisin jo vakiintuneeseen tapaan myös enimmäisäänitasot, vaikka enimmäisäänitasolle ei ole virallisia raja- tai ohjearvoja. Tämä on asemakaavoituspalvelun mielestä parantanut selvästi rautatieliikenteestä aiheutuvan melun huomioimista maankäytön suunnittelussa. Rautatieliikenteessä enimmäisäänitaso on lähes poikkeuksetta julkisivun äänitasoerovaatimuksia mitoitettava, joten nopeusrajoituksen käytöllä olisi vain hyvin vähäinen vaikutus julkisivujen äänitasoerovaatimuksiin.

Meluselvityksessä junien enimmäisnopeutena on käytetty meluselvitys-ohjeen mukaisesti 130 km/h. Kaukojunien nopeusrajoitus alueella on 140 km/h ja lähijunien nopeusrajoitus on 120 km/h. Kaukojunat ovat merkittävin melulähde enimmäisäänitasojen osalta. Kaupungin teettämien melutarkastelujen mukaan nopeusrajoituksen käyttö vaikuttaisi alueen enimmäismelutasoon +1...+2 dB. Tämän takia tarkistettuun kaavaehdotukseen on korjattu yhden julkisivun osan äänitasoerovaatimusta +1 ylöspäin siten, että äänitasoerovaatimus on riittävä, vaikka junat kulkisivat nopeusrajoituksen mukaisesti. Annettujen äänitasoerovaatimusten mitoituserusteena on käytetty sisämelun enimmäistason tavoitearvona enimmäisäänitasoa $L_{Amax} \leq 45$ dB. Keskiäänitasojen perusteella lähimmäksi päärrataa sijoittuvien asuinrakennusten julkisivuille ei tulisi lainkaan äänitasoerovaatimuksia. Enimmäisäänitason käyttäminen äänitasoerovaatimusten mitoituserusteena muodostaa itsessään varmuusvaraa valtioneuvoston päätöksen mukaisesti ohjearvoihin nähden suhteessa käytettäviin nopeuksiin.

AL-korttelin 28153 suunnitelma on muuttunut ja siten myös kaavaratkaisu ja annetut määräykset ovat täsmentyneet. Y-1-korttelialueelle annetut määräykset ovat tarkoituksenmukaisia ottaen huomioon se, että käyttötarkoituksimerkintä mahdollistaa hyvin monenlaisten toimintojen sijoittumisen rakennukseen. Ja toisaalta määräys antaa riittävät reunaehdot melun, runkomelun ja tärinän huomioivalle jatkosuunnittelulle.

Myös kaavaselostuksessa todetaan, ettei massoitteluratkaisu ole kultaaltaan meluntorjunnan kannalta paras mahdollinen. Suunnittelua ovat ohjanneet kuitenkin myös muut mm. kaupunkikuvaan ja alueen ominaispiirteisiin liittyvät tavoitteet. Valitulla rakennusten massoittelulla ja selvityksiin perustuvilla kaavamääräyksillä on kuitenkin varmistettu riittävä meluntorjunta.

Kaavaratkaisussa ei nähty päärataa lähimmäs sijoittuvia asuinrakennuksia lukuun ottamatta tarvetta antaa melun vuoksi asuntojen aukeamissuuntaa koskevia määräyksiä, sillä julkisivuihin korkeimmillaankin kohdistuvat 65–66 dB keskiäänitasot ovat melko maltillisia, kaupunkiympäristössä tavanomaisia. Kaavassa annetut äänitasoerovaatimukset mahdollistavat huonetilojen vapaan sijoittelun asuinrakennusten sisällä, sillä äänitasoerovaatimukset on annettu ohje- ja suositusarvojen mukaisesti. Rakennusten ja niihin sijoittuvien asuntojen jatkosuunnittelussa voidaan silti ottaa huomioon hiljaisempi aukeamissuunta yhdessä muiden asuntosuunnitteluun vaikuttavien tekijöiden kanssa.

Runkomelun ja tärinän torjuntaan ohjaava määräys on ns. tavanomainen mallimääräys, jonka tarkentamista ei pidetä tarpeellisena. Määräys on laaditun runkomelu- ja tärinäselvityksen suosituksen mukaisesti kohdistettu sekä Y-1-kortteliin että tarvittavissa määrin asuinkortteliin. Määräyksen kohdentumisesta kortteliin 28414 on tarkennettu jättämällä tontin läntisin rakennusala pois määräyksestä.

Annettu määräys ohjaa runkomelun huomioon ottamiseen 60 metrin etäisyydelle lähimmästä raiteesta. Tämä perustuu selvityksen suositukseen, jonka mukaan asuintilojen ja muiden runkomelulle herkkien tilojen runkomelun ohjearvo L_{pr,m} 35 dB ylittyy 40 metrin ja asuintilojen korkeampaa laatutasoa edustava 30 dB tavoitetaso vielä 60 metrin päässä lähimmästä junaraiteesta. Kaavoituksen jälkeistä jatkosuunnittelua palvelevan ääniympäristöasetuksen ohjeen (Ääniympäristö, Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä, 2018) mukaan raideliikenteen runkomelun ohjearvona L_{pr,m} sovelletaan avoradoilla tasoa 35 dB. VTT:n ohjeessa esitetään myös runkomelun 30 dB suositusarvo, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ratatunnelissa kulkevalle raideliikenteelle. 30 dB suositusarvo edustaa avoradan kannalta korkeampaa laatutasoa, ja se saattaisi harkitusti soveltua sellaisille asunnoille, joiden julkisivut ovat raideliikenteestä ilmäänenä kantautuvalta melulta suojassa.

Asemakaavaa varten ei ole laadittu erillistä ilmanlaatuselvitystä, vaan ilmanlaatuvaikutuksia on arvioitu asiantuntijatyönä. Kaavaselostuksen ilmanlaatuarvioita on täydennetty lausunnon takia.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Kaupunginmuseon kanssa on keskusteltu kaavaratkaisuun tehdyistä muutoksista. Kaupunginmuseon mukaan muutokset sovittavat kaavaratkaisun paremmin alueen ominaispiirteisiin.
