

Vuorovaikutusraportti

Oulunkyläntien ympäristön asemakaavan muutos

Päivätty 22.9.2022, täydennetty 13.12.2022, 13.5.2024 ja 24.9.2024

Diaarinumero HEL 2019-010502

Hankenumero 2241_9

Asemakaavakartta nro 12911

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana 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.

Liite

Asukastilaisuuden 21.11.2019 muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin haltijan hakemuksesta sekä kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuosien 2018-2021 kaavoituskatsauksissa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa oli nähtävillä 18.11.– 9.12.2019, asukastilaisuus 21.11.2019 Maunula-talossa
- Vaihtoehtoja rakennusten sijoittumisesta oli nähtävillä 2.–20.11.2020, verkkoasukastilaisuus 4.11.2020
- Täydennetty OAS (lisätty koulun suunnittelu ja poistettu yksi tontti suunnittelualueesta) ja muuta aineistoa oli nähtävillä 29.11.–20.12.2021, verkkoasukastilaisuus 13.12.2021
- Täydennetty OAS (laajennettu kaava-alueita Kirkkoherrantielle) ja muuta aineistoa oli nähtävillä 29.1.-16.2.2024, verkkoasukastilaisuus 14.2.2024
- kaikista OAS-vaiheen nähtävilläoloista ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset -lehdessä
- kaikissa em. vaiheissa oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus nro 12801 oli julkisesti nähtävillä 22.9.–21.10.2022.
- kaupunkiympäristölautakunta palautti kaavaehdotuksen valmisteluun 20.12.2022.
- uusi kaavaehdotus nro 12911 oli julkisesti nähtävillä 13.5.–11.6.2024
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä 2024.
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

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

Yhteenvedet esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 18.11.– 9.12.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakentamisen mittakaavaan, esteettömyyteen, johtoihin, hulevesiin, raitiotieverkon laajennusmahdollisuuteen sekä junaliikenteen mahdollisiin melu-, runkomelu- ja värinähaittoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Oulunkyläntien varren asuintalojen koossa ja sijoittelussa on otettu huomioon alueen näkymät ja väljyys. Määräyksiin on lisäksi pyritty varmistamaan, että alue voi olla vihreä jatkossakin. Asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen suojelumääräys päivitetty. Kaavakarttaan on merkitty julkisivun kokonaisääneneristävyys liikennemelua vastaan.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen suojelumääräys päivitetty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Oulunkylän Seurahuoneen tontti pienenee hieman katujärjestelyn takia. Esteetöntä yhteyttä pääovelle ei jyrkän maaston takia ole mahdollista toteuttaa. Kaavaratkaisu antaa mahdollisuuden sijoittaa kellariin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. On siis ainakin periaatteessa mahdollista tutkia hissiyhteyttä katutasosta.

Kerrostalot voivat kaavan mukaan olla enintään nelikerroksisia ja harjakattoisia. Ullakon tasolle saa sijoittaa asuintiloja ja asumisen aputiloja. Julkisivuun ulottuvia ullakon tiloja avartavia kattolyhtyjä on mahdollisia rakentaa kerrosluvun estämättä kadun puolelle, Lohkopellontie 1:n tontilla myös pihan puolelle. Kattolyhtyjä saa yhteensä olla enintään puolet julkisivun pituudesta.

Kaavan tavoitteena on arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan laadukas ja yhtenäinen katua reunustava puurakennusten kokonaisuus, jossa asuinrakennukset sijoittuvat lähelle katua, pensasaita rajaa tontteja kadun suuntaan ja rakennusten väleissä on istutuksia ja puita. Harjakattoiset kerrostalot jatkavat Koskelan puolella olevaa kaupunkirakennetta, mutta korkeampana. Oulunkyläntiellä tulee olemaan kaksi puuriviä ja niille leveät istutusvyöhykkeet, joilla viivytetään hulevesiä ja jotka mahdollistavat tavallista vehreämmän katutilan.

Kaavaratkaisu mahdollistaa puiston yleissuunnitelman mukaisen näkymien avaamisen Oulunkyläntieltä Seurahuoneelle. Lisäksi näkymä metsikön kulkureitiltä huvilalle voidaan säilyttää koulunpihan kautta. Koulun pihalla tulee olla suurikokoisia puita ja koulua reunustavalla lähivirkistysalueella puusto lähtökohtaisesti säilytetään. Kaavaratkaisu mahdollistaa Oulunkylälle tyypilliset rakennusten väliset vehreät piha- ja puistonäkymät.

Raide-Jokerin toteutunut ratageometria on sellainen, että etelästä Oulunkyläntietä tulevien raiteiden liittäminen siihen olisi hyvin hankalaa. Omilla kaistoillaan kulkeva raitiotie Oulunkyläntielle olisi myös hyvin haastavaa sovittaa yhteen maankäytön kanssa. Mikäli siirtoraide tarvitaan tulevaisuudessa, voidaan se toteuttaa ajoradalle.

Kaavavalmistelun yhteydessä on teetetty liikennemeluselvitys, jossa on mallintamalla arvioitu katuliikenteestä, Raide-Jokerin raitioliikenteestä sekä pääradan rautatieliikenteestä kaava-alueelle kohdistuvia meluvaikutuksia sekä keskiäänitasojen että raideliikenteen enimmäisäänitasojen kannalta. Pääradan aiheuttama melu vaikuttaa alueen melutasoihin etenkin pohjoisosassa. Kaavaratkaisun osoittaman uuden rakentamisen alueelle katuliikenteen melu on hallitsevampaa ja meluntorjuntaa mitoittavaa. Kaavakarttaan on merkitty julkisivun kokonaisuudeneneristävyys liikennemelua vastaan.

Oulunkylän aseman ympäristössä on aiemmin tehty alueen kaavoitusta ja maankäytön suunnittelua varten runkomelu- ja tärinäselvitys (*Runkomelu- ja tärinäselvitys, Oulunkylän aseman ympäristö, 143088-01, 18.12.2014, Akukon Oy*). Selvityksen perusteella junien aiheuttama runkomelua tai tärinää ei tarvitse huomioida kaavaratkaisun osoittamassa rakentamisessa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakentamiseen ja puuston vähenemiseen ja liikenteeseen, koirapuistoon, hulevesiin ja ilmastomuutoksen torjumiseen. Alueelle toivottiin maltillista rakentamista, jonka katsotaan sopivan alueen ilmeeseen. Toisaalta toivottiin hyvin tehokasta rakentamista raideliikenteen solmukohtaan mm. palvelujen parantamiseksi.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennukset ovat kooltaan enintään nelikerroksisia. Lisäksi rakennusten on oltava harjakattoisia, puuverhottuja ja puurakenteisia.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 23 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakentaminen

Kaavamuutos toteutuessaan tulee muuttamaan Oulunkyläntien varren rakennetummaksi. Tavoitteena on, että uusi kokonaisuus on vehreä ja luonteva osa Oulunkyläntien katuakselia. Puistoalueeksi on jäämässä aiemmassa suunnitteluvaiheessa esitettyä suurempi osa alueesta.

Kaavan tavoitteena on arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan laadukas ja tasapainoinen katua reunustava puurakennusten kokonaisuus, jossa asuinrakennukset sijoittuvat kadun varteen ja rakennusten välissä on istutuksia. Oulunkyläntiellä tulee olemaan kaksi puuriviä leveillä istutusvyöhykkeillä, joilla viivytetään hulevesiä ja jotka mahdollistavat tavallista vehreämmän katutilan.

Puisto

Puiston suunnittelussa on otettu huomioon Asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen ja Maexmontaninpuiston kulttuurihistoriallinen arvo. Puiston yleissuunnitelman mukaan Maexmontaninpuiston ilme koehenisi ja tärkeitä näkymälinjoja avautuisi mm. Seurahuoneen suuntaan. Vahvasti esiin noussut tarve ulkoilmatapahtumien järjestämisen mahdollistamiselle on tarkoitus ottaa huomioon puiston jatkosuunnittelussa.

Puiston toiminnallisuutta tutkitaan tarkemmin puistosuunnitelmavaiheessa ja samalla harkitaan uudelleen esim. huolta aiheuttaneen puistokeittiön tarkoituksenmukaisuutta ja sijaintia. Koulun pihan leikki- ja liikuntatoiminnot tukevat osaltaan puiston toimintojen kokonaisuutta.

Koira-aitaus

Uuden koira-aitauksen sijoittamista ohjaa Helsingin kaupungin koira-palvelulinjaus, jonka mukaan hiljaisilla ja väljillä esikaupunkialueilla uuden koira-aitauksen suositeltava etäisyys asuinrakennuksiin on 100 m meluhaitan vuoksi. Aitausta ei myöskään tulisi sijoittaa alle 50 m päähän herkästä kohteesta. Koira-aitaukselle tutkitaan uutta paikkaa Jokiniementien varteen. Ehdotetut Kotoniitynpuisto ja Oulunkyläntienkentän nurmialue sijaitsevat liian lähellä olemassa olevia asuntoja.

Viherrakenne- ja -yhteydet

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa toimivat ja vehreät kävelyn- ja pyöräilyn reitit Maexmontaninpuistossa. Yhteydet puistosta juna-asemalle, lähimetsiin Taivaskalliolle ja Pikkukoskelle säilyvät. Kirkkoherantien eteläpuoliselle metsäalueelle ei esitetä rakentamista.

Maexmontaninpuiston eteläosaan esitetään asemakaavaehdotuksessa yleisten rakennusten tonttia uudelle peruskoululle. Koulutontin ja pientalotonttien väliin merkitty lähivirkistysalue mahdollistaa nykyisen vehreän kevyen liikenteen reitin säilyttämisen.

Liito-oravat ja ekologiset yhteydet

Ekologisten verkostojen turvaaminen huomioidaan kaavatyössä hyödyntämällä mm. Helsingin kaupungin ympäristöpalvelujen tuottamaa tietoa arvokkaista luontoympäristöistä sekä yleiskaavaa varten laadittua VISTRA:a. Asemakaavaratkaisu ei heikennä tärkeää ekologista yhteyttä, joka muodostuu voimalinjan mukaisesti Taivaskalliolta Oulunkyläntien yli Pikkukosken puistometsään. Liito-oravan pesäpuut säilytetään ja koulun piha-alueelle sijoittuvan pesäpuun ympärille jätetään suojavyöhyke virkistysalueella.

Liikkuminen ja liikenne

Mielipiteissä toivottiin liikenneympyrää Oulunkyläntien ja Kirkkoherantien risteykseen. Liikenneympyrä vaatisi huomattavasti enemmän tilaa kaava-alueelta, joten risteysgeometria pidetään kutakuinkin ennallaan. Näin saadaan säästettyä arvokasta puustoa tulevan koulun tontin eteläpuolella ja Kirkkoherrantien eteläpuolella. Risteykseen on tulossa liikennevalot parantamaan liikenneturvallisuutta. Jalankulkijoiden ja pyöräliikenteen ylitysmatkat ovat lyhyempiä näin, kuin liikenneympyräratkaisussa.

Liikenneympyrää toivottiin myös uusien tonttikatujen risteykseen. Myös tässä tapauksessa tavallinen risteysalue vie huomattavasti vähemmän tilaa ja on parempi jalankulun ja pyöräliikenteen kannalta.

Kirkkoherrantiellä, Oulunkyläntien risteyksestä itään olevan suojatien turvallisuudesta oltiin huolissaan. Kyseinen suojatie tullaan toteuttamaan korotettuna, jotta ajoneuvojen ajonopeuksia saadaan hillittyä.

Automaattista kameravalvontaa ja nopeusnäyttöjä toivotaan paljon, niin nytkin Kirkkoherrantielle. Em. laitteiden sijoittelusta päätetään erikseen liikenne- ja katusuunnittelupalvelussa. Asemakaavassa ei tällaisista laitteista määrätä.

Rauhanyhdistyksen pysäköinti aiheutti paljon kommentteja. Oulunkyläntien varteen ennen ja jälkeen Kirkkoherrantien risteystä toteutetaan

pysäköintipaikkoja. Lisäksi lisäpysäköintipaikkoja tutkittiin Lohkopellontielle, mutta lisäpaikkoja olisi tullut niin vähän, ettei muutos ole perusteltu.

Larin Kyöstin tielle, Seurahuoneen edustalle tulevan shared space - aukion liikenneturvallisuudesta oltiin huolissaan. Toivottiin, ettei autolla pääsisi aukiolle. Shared space tarkoittaa nimensä mukaisesti aluetta, joka on jaettu kaikkien kulkumuotojen kesken. Aukiolle sijoitetaan mm. istutusalueita siten, ettei autolla pääse ajamaan kovaa vauhtia sen läpi.

Esitettiin yleinen toive siitä, ettei alueelle tulisi hidastetöyssyjä. Hidastetöyssyt suunnitellaan tapauskohtaisesti, mikäli liikenneturvallisuus sitä edellyttää. Huomioiden kuitenkin esimerkiksi tärinän aiheuttamat vaikutukset läheisiin taloihin.

Oulunkyläntieltä toivottiin shared space -yhteyttä Käpytielle. On tarkoituksenmukaisempaa, että autoliikenne Oulunkyläntien länsipuolelle kulkee Kotoniityntien risteyksestä, koska siellä on enemmän tilaa.

Ilmastonmuutos ja hulevedet

Asuntojen määrä lisääntyy erinomaisten kulkuyhteyksien ja palvelujen tuntumassa. Alueen koulupalvelut paranevat ja oppilaiden keskimääräinen koulumatka lyhenee.

Rakennusten tulee olla puurunkoisia ja puuverhottuja. Pysäköintitalossa edellytetään vain puuverhousta, koska tällä hetkellä Suomessa ei ole toteutettu puurakenteisia pysäköintitaloja. Koerakentamislun- teesta aiheutuvia lisäkustannuksia ei pidetä kohtuullisina kaavaratkai- sussa sallitun kokoiselle hankkeelle. Perustamisen tulee olla vähähii- listä. Lohkopellontie 1:n kerrostalo vuodelta 1975 on tarkoitus purkaa. Rakennuksessa on kosteusongelmia, mm. jyrkän maaston aiheutta- man vesien valumisen takia. Purettavan rakennuksen purkujäte tulee kierrättää kestävästi. Kaksi muuta kaava-alueen vanhaa rakennusta säilyvät.

Hulevesiä tulee maaperän suomien mahdollisuuksien mukaan viivyt- tää tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrä.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkerroimen ta- voitelu. Viherkerroin ohjaa maksimoimaan kasvipintaisia alueita ja hulevettä läpäiseviä pintoja tontilla. Lisäksi viherkerroin ohjaa mm. hu- levesien viivyttämiseen tontilla, kasvillisuuden monimuotoisuuteen sekä olevan puuston säilyttämiseen. Tonttien reuna-alueet on merkitty istutettaviksi puin ja pensain ja koulutontilla edellytetään isoja puita. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja mahdollisimman suuri

osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Lisäksi talousrakennusten, katosten ja pysäköintihallin katoksi edellytetään viherkattoa. Viherkattojen avulla voidaan täydentää Oulunkylän ja Maunulan alueohjelman tavoitteen mukaisesti niittyverkostoa Veräjämäessä. Pysäköintitalossa edellytetään lisäksi köynnösseinää ja muureihin ja tukimuureihin tulee liittyä kasvillisuutta.

Oulunkyläntien katuympäristö kohenee, katualueella tulee olla kaksi puuriviä ja leveät hulevesien viivytysalueet istutuksineen.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 27.11.2019

Asukastilaisuudessa ehdotettiin kadun varteen saman muotoisia, mutta isompia rakennuksia kuin Oulunkyläntien varrella Koskelan puolella ja Oulunkyläntien itäpuolelle rakennuksia, jotka eivät peitä metsäisiä näkymiä asunnoista. Toivottiin umpinaisia kortteleita, koska niissä olisi suojaisia pihoja sekä isoja pientaloja. Oltiin huolissaan vehreyden ja väljyyden häviämisestä. Liikenteen johtamista uusille tonteille Lohkopellontien kautta ei pidetty hyvänä vaihtoehtona. Uuden tonttikadun yhdistäminen Larin Kyöstin tiehen jakoi mielipiteitä: toisaalta se vähentäisi Jokiniementien ja Kirkkoherrantien liikennemääriä, mutta toisaalta sen pelättiin tuovan läpiajoliikennettä Larin Kyöstin tielle ja ruuhkauttavan seurahuoneen edustan. Puistoyhteyden katkeamistakin pidettiin huonona.

Täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 29.11.– 20.12.2021

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. johtoihin ja bussipysäkkien tarpeeseen lähellä koulua. Kaupunginmuseo piti tehtyjä muutoksia, kuten rakennusten madaltamista, hyvänä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Oulunkyläntielle suunnitellaan bussipysäkit uuden koulun läheisyyteen. Johtosiirtojen ja uusien johtojen tarve tilavarauksineen ja kustannusarvioineen on selvitetty kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Oulunkyläntielle suunnitellaan bussipysäkit uuden koulun läheisyyteen Kirkkoherrantien risteyksen molemmin puolin.

Kerrostalot voivat kaavan mukaan olla pääosin enintään nelikerroksisia ja harjakattoisia. Ullakon tasolle saa sijoittaa asuintiloja ja asumisen aputiloja. Julkisivuun ulottuvia ullakon tiloja avartavia kattolyhtyjä on mahdollisia rakentaa kerrosluvun estämättä kadun puolelle, Lohkoppellintie 1:n tontilla myös pihan puolelle. Ullokkeita saa yhteensä olla enintään puolet julkisivun pituudesta.

Koulun enimmäiskerrosluvuksi on merkitty kolme ja katon tulee olla viisto. Koulurakennuksen muoto tarkentuu jatkosuunnittelussa ja rakennusvalvonta ottaa aikanaan kantaa rakennuksen sopivuuteen ympäristöön.

Johtosiirtojen ja uusien johtojen tarve tilavarauksineen ja kustannusarvioineen on selvitetty kaavamuutoksen valmistelun osana laaditussa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa, johon on pyydetty sen valmisteluvaiheessa kommentteja myös yleisten johtojen omistajilta. Yhdyskuntateknisiin verkostoihin kohdistuvat kaavamuutoksen aiheuttamat muutostarpeet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevilla kartoilla. Hulevesien hallinnan periaatteet alueella on selvitetty kun-

nallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä laaditussa hulevesiselvityksessä. Vesihuollon johtosiirtojen kustannuksista tullaan sopimaan HSY:n kanssa HSY:n ja kaupungin välisten sopimusten mukaisesti.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen määrään, puuston vähenemiseen, koulun pihalta kantautuvaan meluun, ikkunanäkymien muuttumiseen koulun myötä, opiskelija-asuntoihin, liikenteeseen ja suunnittelun hajanaisuuteen. Lisäksi toivottiin kouluun iltakäyttömahdollisuuksia, hiilineutraalia rakentamista ja uusilta rakennuksilta Seurahuoneen kaltaista tyyliä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että koulun enimmäiskerroslukua on madallettu kolmeen ja koulun sijaintia on muutettu, jolloin liito-oravan alue pienenisi aiempaa vähemmän ja puustoa voi jäädä alueen eteläosaan enemmän. Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Koulun kaavoittamista kerrostalojen ja pysäköintitalon sijaan pidettiin hyvänä.

Rakentaminen

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa ei erotella tontille osoitetun kerrosalan määrää tontin omistusmuodon mukaan eikä kaava-alueelle osoitetun kerrosalan määrä ole riippuvainen maanomistuksesta. Rakennusjärjestys ohjaa aikanaan rakentamista siltä osin, kuin asemakaavassa ei toisin määrätä.

Kaava-alue sijaitsee Oulunkylän aseman, Raide-Jokerin pysäkkien sekä kehittyvän Oulunkylän keskustan läheisyydessä. Asemakaavoitusta ohjaavassa yleiskaavassa Oulunkyläntien ympäristö on tämän vuoksi osoitettu alueen pientalotontteja tehokkaamman rakentamisen alueeksi.

Asemakaava-alueet ovat eri kokoisia vaihdellen yhden tontin kokoisista kaavamuutoksista laajempiin kokonaisuuksiin. Kaiken kokoisissa kaavatöissä tarkastellaan ympäristöä laajemmin. Tässä tapauksessa kaava-alueen pohjoisosa on tarkoituksenmukaista kaavoittaa myöhemmin, kun yksityisen tontin ja kaupungin maalle tulevan kokonaisuuden suunnittelu saadaan käyntiin. Näin mm. asumiseen merkittävästi vaikuttavaa ratamelua on helpompi hallita.

Koulun rakentaminen vastaa oppilaspaikkatarpeen kasvuun ja koulu-piiri- ja omissa tapahtuneisiin muutoksiin. Koulun tontti on sijoitettu hieman aiempaa pohjoisemmaksi, jolloin eteläosaan jää enemmän puustoa ja liito-oravan elinalue pystytään turvaamaan. Samalla koulu on etäämpänä lähimmistä asuinrakennuksista. Koulurakennuksen enimmäiskerros-luku on kolme.

Koulun oppilasmääräksi on arvioitu 500 lasta. Lukua tarkennetaan tarvittaessa.

Uudet rakennukset ovat puurakenteisia ja puuverhottuja lukuun ottamatta pysäköintitaloa, joka voi rakenteeltaan olla muutakin. Asemakaavamääräyksiin ohjataan rakennusten muotoa, kattomuotoa ja mm. parvekkeita ja edellytetään vaihtelevia julkisivuja ja elävää katutaso-kerrosta. Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan laadukas ja pienimittakaavainen kokonaisuus. Julkisivujen ilme voi olla moderni tai perinteinen, rakennusvalvonta ohjaa rakennusten sopivuutta ympäristöön rakennussuunnitteluvaiheessa.

Uudet rakennukset varjostavat ympäristöä. Naapurirakennukset sijaitsevat rinteessä, jolloin varjostusvaikutus tonteilla vaihtelee. Uusi rakentaminen ei oleellisesti vaikuta aurinkokennojen käyttömahdollisuu-teen ympäristön rakennuksissa.

Rakentamisessa noudatetaan Hiilineutraali Helsinki 2030 -ohjelmaa.

Asuintontit merkitään asuinkerrostalotonteiksi. Merkintä ei ota kantaa, onko tontilla opiskelija-asuntoja tai tavallisia asuntoja. Opiskelija-asuntoja on suunnitteilla nykyiselle Hoasin hallitsemalle tontille Lohkoppellontie 1:een. Osa asunnoista on perheille tarkoitettuja. Oulunkylässä on tällä hetkellä keskimääräistä vähemmän opiskelija-asuntoja, joten opiskelija-asuntojen lisääminen on perusteltua.

Koulun suunnittelussa tullaan ottamaan huomioon myös iltakäyttö. Tavoitteena on, että koulu on mahdollisimman tehokkaassa käytössä.

Puisto

Kaavaratkaisu ei muuta merkittävästi melutilannetta puistossa. Puiston yleissuunnitelmassa on esitetty matalia maastokumpuja, joilla voi olla paikallisesti hieman melua vaimentava vaikutus. Havainnekuvissa ei ollut havupuita. Toimintojen periaatteellinen sijainti ja luonne selviää puiston yleissuunnitelmasta. Ks. myös aiemman vaiheen vastaus.

Koira-aitaus, ks. aiemman vaiheen vastaus.

Luontoympäristö, kasvillisuus ja eläimistö

Suuri osa Maexmontaninpuiston eteläosan metsiköstä poistuu kaavaratkaisun myötä koulurakennuksen ja koulun pihan vaatiman tilan vuoksi. Seurahuoneenpolku metsikön itäreunassa pyritään säilyttämään nykyisellä paikallaan ja sen reunuspuusto säilyttämään mahdollisimman leveältä alueelta koulun pihan vaatima pinta-ala huomioiden. Samoin metsikön eteläpäädyssä säilytetään puustoa, joka on myös liito-oravan elinaluetta.

Rakentamisen myötä poistuu valitettavasti monen eläin- ja kasvilajin elinympäristöjä ja metsäinen alue muuttuu aktiiviseksi koulunpihaksi. Tarkemmassa suunnitteluvaiheessa tutkitaan tarkemmin puiden ja pensaiden sijainti ja kunto, jotta voidaan säilyttää olemassa olevaa kasvillisuutta tarkoituksenmukaisissa kohdissa. Uusissa istutuksissa on hyvä huomioida oleva luontoympäristö ja sen lajiston monimuotoisuuden tukeminen. Pihan pinnoissa suositaan läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevesien hallinnassa haetaan luonnonmukaisia viivytyksratkaisuja. Koulun piha ei vastaa luonnon monimuotoisuudeltaan nykyistä metsikköä, mutta se parantaa alueen virkistyskäyttämähdollisuuksia tarjoamalla suojaisan ja vehreän tilan leikkiin ja ulkoiluun. Koulun pihalla tulee olla kaavamääräysten mukaan suuria puita.

Puiston yleissuunnitelmassa on esitetty säilytettävää ja istutettavaa puustoa ja pensaita. Tonttien osalta asemakaavaehdotuksessa vaaditaan tonttikohtaisen viherkertoimen täyttymistä. Viherkerroin ohjaa mm. kasvillisuuden säilyttämiseen ja istutettavan kasvillisuuden monimuotoisuuteen. Myös esimerkiksi eläimistön elinmahdollisuuksia tukevilla toimenpiteillä (mm. linnunpöntöt, lahoppuut ja hyönteishotellit) on mahdollista korottaa viherkertoimen lukua.

Liito-oravat ja ekologiset yhteydet, ks. aiemman vaiheen vastaus.

Erityisenä huomiona palautteeseen asemakaavaehdotuksen ristiriitaisuudesta kaupungin luonnonhoidon tavoitteisiin nähden: Arvometsähoitoluokitus C5 ei tarkoita sitä, että alue tulee suojella asemakaavassa. Se on ainoastaan alueen metsän-/ luonnon-/ puistonhoitoa ohjaava hoitoluokka, siinä missä muutkin hoitoluokat. Maexmontaninpuiston metsikön hoitoluokkaa arvioidaan vielä osana luonnonhoidon suunnitelmien päivitystä.

Liikenne

Kirkkoherrantielle toivottiin töyssyjä ja koulun eteläpuolella oleva suojatie korotetaan ja mahdollisesti siirretään hieman itään päin, jotta se olisi riittävän kaukana liikennevalo-ohjatusta risteyksestä.

Liikennevalojen koettiin aiheuttavan ruuhkaa Kirkkoherrantien ja Oulunkyläntien risteyksessä. Yksi liikennevalojen tarkoituskin on alentaa

ajonopeuksia, jotka koetaan liian suuriksi varsinkin Kirkkoherrantiellä. Liikennevalot lisäävät siten liikenneturvallisuutta ja koulun vieressä tämä on varsin perusteltu ratkaisu.

Ks. aiemman vaiheen vastaus.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo 2.– 20.11.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat samoihin asioihin kuin oas-vaiheissa.

Luonnosaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kaupunginmuseo

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on ilmoittanut kannanottonaan, että se on osallistunut keskusteluihin kaavan valmisteluvaiheessa. Uuden koulun tarve on tullut esille alueen palveluverkon tarkastelussa.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Ks. aiemman vaiheen vastaus.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat mm. rakentamisen korkeuteen, pysäköintitalon sopivuuteen alueelle, asuntokokoon, rakennusten väreihin, alueen palveluihin, puiston pienenemiseen, liito-oravan elinalueeseen ja liikenteseen. Mielipiteiden ottaminen huomioon, ks. aiemmat vaiheet.

Luonnosaineiston nähtävilläolon jälkeen kesällä 2021, kun tieto koulun suunnittelusta oli viety karttapalveluun, saatiin 44 asukkaan vetoomus koulun kaavoittamisen puolesta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 78 kpl, joista yhden mielipiteen oli allekirjoittanut 41 henkilöä.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakentaminen

Oulunkyläntien itäpuolen rakennuksia on madallettu. Ks. myös aiemman vaiheen vastaus.

Lintujen turvallisuus

Asemakaavassa ei anneta yksityiskohtaisia määräyksiä lasitusten ja ikkuna-aukotusten suunnittelusta. Oleskeluparvekkeet on määrätty sijoitettavaksi ja suojattavaksi siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa. Asemakaavamuutosalueelle ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu tärkeitä lintualueita. Kaavaratkaisulla pyritään siihen, että rakennettunakin ympäristö ja tontit olisivat vehreitä.

Palvelut

Kaava-alueelle on merkitty yleisten rakennusten tontti uutta peruskouluun varten. Oulunkylän keskustaan suunnitellaan nykyistä laajempaa aluetta palvelevaa isompaa perhe- ja hyvinvointikeskusta ja kirjasto, nuorisotila ja työväenopisto saavat uudet tilat Oulunkylän kehittyvässä keskustassa. Oulunkylästä on teetetty kaupallinen selvitys vuonna 2018. Alueelle toivottu kahvila tai ravintola on mahdollinen, koska liiketilaan veloitetaan rakentamaan ravintolavalmius.

Taide

Alueelle toivottu taide on tervetullutta, mutta asemakaava ei siihen velvoita.

Puisto

Maexmontaninpuiston eteläreunaan puiston yleissuunnitelmassa esitetystä asuinrakentamisesta ja pysäköintihallista on luovuttu. Eteläosaan on asuinrakentamisen sijaan tulossa ala-asteen koulu, joka julkisena rakennuksena sopii puiston laitaan asuinrakentamista paremmin ja parantaa alueen virkistys- ja kulttuuripalveluita.

Mielipiteissä esiin nostettuja useita puiston yleissuunnitelmaan liittyviä kehitysideoita pyritään ottamaan huomioon puistosuunnittelmavaiheessa. Asemakaavaehdotuksessa ei enää esitetä Maexmontaninpuistoon kenttää, vaan koululaiset tulisivat käyttämään olevaa Oulunkyläntien hiekkakenttä Koskelan puolella.

Koira-aitaus, ks. aiemman vaiheen vastaus.

Luontoympäristö, eläimistö ja kasvillisuus.

Oulunkyläntien länsipuolella kasvavasta puustosta osa poistuu. Puustoa poistetaan sitä mukaa kun rakentaminen etenee. Lähialueen Tavaskallion ja Pikkukosken upeat metsiköt ovat asukkaiden hyvin saatavissa. Lisäksi Maexmontaninpuisto kunnostetaan.

Oulunkyläntien itäpuolen metsikkö on kasvanut melko vapaasti 1960-luvun jälkeen viljelyn päätyttyä. Alue oli sitä ennen satoja vuosia osa viljelylaakson peltoja. Puusto on vanhimmillaan noin 60 vuoden ikäistä. Metsikössä ei ole tunnistettu rauhoitettuja kohteita, määriteltyjä erityisiä luontoarvoja tai uhanalaisia luontotyyppisiä liito-oravan levähdys- ja pesäpuita lukuun ottamatta.

Viheralueiden säilyttäminen ja lisääntyvän asuinrakentamispaineen yhteensovittaminen on vaativa tehtävä. Oulunkyläntien kehittämisessä Maexmontaninpuiston kunnostus ja koulun ja sen pihan vahvistamat virkistys-, viher- ja kulttuuripalvelut vastaavat osaltaan lisääntyvän asukasmäärän tarpeisiin. Rakennettaviin asuintontteihin kuuluu myös piha-alueita, joiden vehreyttä pyritään ohjaamaan kaavamääräyksiin mm. edellyttämällä viherkertoimen täyttymisestä.

Säilytettävä osa puustoa ja uudet istutukset ovat mahdollisia elinympäristöjä esimerkiksi linnuille.

Maexmontaninpuiston viitesuunnitelman työraportissa mainitaan, että nykyinen metsikkö puiston eteläosassa on lehtomainen metsittynyt pelto, jonka sarkaojat ovat säilyneet. Herkkyystarkastelussa ekologisilla arvoilla tarkoitetaan liito-oravan ydinaluetta, sillä muita erityisiä ekologisia arvoja metsiköstä ei ole tunnistettu. Vesiolosuhteet ovat herkäät, sillä alueen maaperä ja sarkaojat ovat viljelykäyttöön muokattuja eivätkä ota huomioon ympäröiviä rakennettuja alueita. Siksi koulun tontilta ja yleisiltä alueilta laaditaan jo asemakaavan ehdotusvaiheessa alustava hulevesisuunnitelma, jolla varmistetaan, etteivät lähi-alueet vaarannu hulevesijärjestelyn muuttuessa.

Oulunkyläntien arvoympäristö

Oulunkyläntien katuakseli on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä katuakseli ja tämä on huomioitu asemakaavaehdotuksen laadinnassa.

Katuakselin nykyinen kokonaisuus hieman hajoaa asemakaava-alueen kohdalla mm. katupuiden kituliaan kasvuunlähdon vuoksi. Asemakaavaehdotukseen katualueelle on merkitty katupuurivit. Katupuurivejä varten varataan tavallista leveämpi viherkaista, mikä parantaa katupuiden elinolosuhteita ja mahdollistaa kadun hulevesien viivyttämisen. Lisäksi tonttien länsireunaan osoitetaan pensasaita kuten Oulunkyläntien eteläisemmässä osassa.

Liito-oravat ja ekologiset yhteydet, ks. aiemman vaiheen vastaus.

Liikenne

Ajoradan kavennusta Kirkkoherrantielle toivottiin ja sitä myös tutkittiin liikennesuunnittelun yhteydessä. Kirkkoherrantie on ainoa ajoyhteys Veräjämäen asuinalueelle, joten ajoradan kavennus ei ole tarkoituksenmukainen ratkaisu. Sen sijaan toteutetaan korotettu suojatie Kirkkoherrantielle koulun eteläpuolelle turvaamaan lasten koulutietä ja hillitsemään ajonopeuksia.

Nähtävilläoloaineisto

Kaavakartta on kaksikielinen, selostus ja vuorovaikutusraportti vain suomeksi. Ruotsiksi esitettyyn kirjalliseen palautteen vastataan vuorovaikutusraportissa ruotsiksi.

Kaavaehdotuksen nro 12801 julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.9.– 21.10.2022

Muistutukset ja kirje

Kaavaehdotuksesta tehtiin 14 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. nelikerroksiseen pysäköintitaloon ja sen sijaintiin, tonttitehokkuuden jakautumiseen, asuinrakennusten määrään, liito-oravan elinalueeseen, koira- puistoon ja liikenteeseen. Koulun ja asuinkerrostalojen kaavaratkaisua pidettiin yleisesti hyvänä.

Vastineet aihepiireittäin

Alueen asemakaavat ja yleiskaava

Kaavamuutosalueet ovat eri kokoisia vaihdellen yhden tontin kokoisista kaavamuutoksista laajempiin kokonaisuuksiin. Asemakaavoitella kaupunkialueella laajojen kokonaisuuksien kaavoitus harvoin onnistuu, koska esim. tontinhaltijoiden tarpeet ajoittuvat eri ajankohtiin. Kaiken kokoisissa kaavatoissa tarkastellaan ympäristöä laajemmin kuin vain kaavamuutosalueen osalta.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa ei erotella tontille osoitetun kerrosalan määrää tontin omistusmuodon mukaan eikä kaava-alueelle osoitetun kerrosalan määrä ole riippuvainen maanomistuksesta. Rakennusjärjestys ohjaa aikanaan rakentamista siltä osin, kuin asemakaavassa ei toisin määrätä.

Kaava-alue sijaitsee Oulunkylän aseman, Raide-Jokerin pysäkkien sekä kehittyvän Oulunkylän keskustan läheisyydessä. Asemakaavoi-
tusta ohjaavassa yleiskaavassa Oulunkyläntien ympäristö on tämän
vuoksi osoitettu alueen pientalotontteja tehokkaamman rakentamisen
alueeksi.

Rakentaminen

Pysäköintiratkaisua on muutettu niin, että LPA-tontille tulee rakentaa
kaksikerroksinen pysäköintitalo, jota on mahdollista myöhemmin tar-
vittaessa jatkaa.

Pysäköintitalo palvelee hyvin kaavamuutoksen tonttien asukkaita.
Kaavaratkaisu mahdollistaa talon jatkamisen myöhemmin, jolloin se
voi palvella myös Oulunkyläntien varren pohjoisosaan tulevaisuu-
dessa kaavoitettavien asuntojen asukkaita.

Käpykuja palvelee asuintontteja ja pysäköintitaloon ajoa. Pysäköinti-
talo on perustelua sijoittaa Käpykujan varteen, josta autot pääsevät
suoraan ajamaan pysäköintitaloon.

Rakennusten arkkitehtuuria tai esim. ikkuna-aukotuksia ei määritellä
asemakaavassa. Rakennusvalvonta ohjaa aikanaan rakennusten
suunnittelua asemakaavan määräysten pohjalta.

Puurakentamista edellyttävä kaavamääräys on liikenteen aiheuttaman
tärinän (maaperä savea) vuoksi poistettu kaavakartasta. Rakennuksia
voi silti suunnitella puurakenteisina, jos riittävästä tärinänvaimennuk-
sesta voidaan varmistua. Kaikkia rakennuksia koskeva puuverhous-
määräys on kaavassa edelleen.

Koulun rakentaminen ajoittuu vuosikymmenen loppupuolelle, joten
puistoalue voi säilyä siihen asti. Asuin- ja katurakentaminen käynnis-
tyy aikaisintaan vuonna 2024.

Alueelle suunniteltu koulu

Koulun rakentaminen vastaa oppilaspaikkatarpeen kasvuun ja koulu-
piiri- ja koulupiirijärjestelmän muutoksiin.

Koulurakennuksen enimmäiskerroskorkeus on kolme. Kaavassa edellyte-
tään viistoa kattoa harjakattoisen asuinkerrostalojen rivistön pariin,
mikä tarkoittaa, että rakennuksen kokonaiskorkeus voi olla enemmän
kuin se olisi tasakattoisena. Ullakon tasolle (45 asteen kulman sisä-
puolelle) saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Katon alla
olevaa tilaa on perusteltua hyödyntää, jos sellainen jatkosuunnitte-
lussa katsotaan tarpeelliseksi.

Helsingissä kouluja sijoitetaan kaupunkirakenteen keskelle, jolloin
koulun pihoilta kantautuu väistämättä ääniä ympäristöön ja esim.

naapuritonteille. Keskeinen sijainti mahdollistaa useammalle lapselle lyhyemmän ja siten turvallisemman koulumatkan ja tehostaa iltakäyttöä. Valitettavasti koulun pihaa ei tässä tapauksessa ole mahdollista osoittaa kadun ja koulun väliin liikennemelun takia. Pihalta kantautuvat äänet ajoittuvat pääosin päiväaikaan.

Koulun ja itäpuolen asuntonttien väliin jää puustoinen lähivirkistysalue. Lisäksi koulun tontin rajalle on merkitty luonteeltaan metsäisenä säilytettävä alueen osa.

Koulua ei voi sijoittaa Kirkkoherrantien eteläpuolelle, koska se on liito-oravan elinaluetta. Voimalinjan alle ei myöskään voi sijoittaa koulua.

Koululle ajateltu yleisten rakennusten tontti on sijoitettu niin, että mahdollisimman vähän siitä ulottuu liito-oravan elinalueelle. Osa koulun tonttia on muutettu puistoksi liito-oravan elinalueen turvaamiseksi.

Puisto

Asemakaavaehdotus mahdollistaa puiston kehittämisen ja muistutuksissa esiin nostettuja ehdotuksia tutkitaan puistosuunnitteluvaiheessa.

Lähivirkistysalueiden muutos

VL-alueeksi asemakaavan muutosehdotuksessa määritellyn alueen poikki johtava jalankulun ja pyöräilyn reitti on nostettu saadussa asukaspalautteessa tärkeäksi vehreäksi yhteydeksi, jonka halutaan säilyvän. VL-aluetta hoidetaan metsäisenä ja monikerroksisena. Vyöhyke on kapea, mutta myös koulun pihalle tarvitaan tilaa oppilaiden ulkoiluun. Reitin poistaminen ei ole perusteltua.

Huolta aiheutti myös lapsiperheiden lähivirkistysalueiden väheneminen. Oulunkyläntien länsipuolella Käpypuisto on luonteeltaan kadunvarren viheralue. Sen läpi on linjattu jalankulun ja pyöräilyn yhteys, mutta puistossa ole esimerkiksi oleskeluun soveltuvia penkkejä. Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen Oulunkyläntien varteen mahdollistaa liikenteen melulta suojaiset oleskelu- ja leikialueet piholla.

Suurin muutos lähivirkistysalueisiin on Oulunkyläntien itäpuolisen metsikön poistuminen koulurakennuksen ja siihen liittyvän pihan tieltä. Koulunpihan leikki- ja pelialueet ovat iltaisin ja viikonloppuisin kaikkien käytettävissä. Koulurakennus vaimentaa liikenteen melua pihalla. Näiltä osin rakentaminen parantaa virkistysmahdollisuuksia alueen lapsiperheille. Alueelta on edelleen suhteellisen hyvät yhteydet rauhalliseen lähiluontoon Pikkukosken puistometsään ja Taivaskalliolle.

Puusto

Asemakaavaan merkitään lähivirkistysalue VL-1, jolla sijaitsee luonnonsuojelulla suojeltuja liito-oravien levähdys- ja pesäpuita. Alueen puusto säilytetään ja sillä sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Asemakaava mahdollistaa myös muiden pihojen olemassa olevien puiden säilyttämisen pihan toiminnot ja infrastruktuurin vaatimukset huomioiden. Myös viherkerroin ohjaa säilyttämään puita tonteilla.

Oulunkyläntien katupuut ovat lähteneet huonosti kasvuun ja niitä on jouduttu leikkaamaan paljon. Istutettavien uusien katupuiden kaista tehdään tavallista leveämpänä, jotta puille saataisiin paremmat kasvuolosuhteet ahtaassa katutilassa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa talojen väliin on merkitty puin ja pensain istutettava alueen osa. Asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartassa rakennusalat on esitetty maksimilaajuudessa ja tällöin jää tilaa ainakin parille pienelle puulle talojen välissä. Viitesuunnitelma esittää yhden tavan toteuttaa asemakaavaa ja siinä talojen väliin voi jäädä hyvin tilaa myös isoksi kasvavalle puulle.

Kaupunki hoitaa yleisiä alueita, eikä tee hoitoleikkauksia vuokraamiensa tonttien puustoon. Puiden säilyttämisen kannalta tärkeää on säilytettävän puuston asianmukainen suojaus rakennusvaiheessa ja se on hankkeeseen ryhtyvän vastuulla.

Koulun piha

Helsingin koulujen pihat vaihtelevat kooltaan ja toiminnoiltaan eikä kaikilla pihalla ole esimerkiksi muistutuksessa mainittua perinteistä pelikenttää. Koululiikunnassa voidaan hyödyntää myös lähiympäristön liikunta-alueita. Oulunkylän uuden koulun osalta Oulunkyläntienkentän on katsottu olevan tähän sopiva ja riittävän lähellä. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa koulun pihan toteuttamisen niin, että se houkuttelee koululaiset liikkumaan ja mahdollistaa luontokosketuksen. Koulun välituntipiha sijoittuu kaavassa merkitylle yleisten rakennusten tontille, ei puistoon.

Koira-aitaus

Koira-aitaukselle ei ole löydetty sopivaa paikkaa tätä lähempää nykyistä koira-aitausta. Koirapalvelulinjauksen mukaan hiljaisilla ja väljillä esikaupunkialueilla meluhaittojen vuoksi koira-aitaus tulisi sijaita yli 100 m päässä asunnoista. Vuonna 2014 toteutetun koirapalvelukyselyn tulosten mukaan valtaosa koiranomistajista pitää kohtuullisena koira-aitauksen etäisyytenä 1-2,9 kilometriä. Vuonna 2016 valmistuneen, ja yleisten töiden lautakunnassa 11.10.2016 hyväksytyn, Hel-

singin kaupungin koirapalvelulinjauksen mukaan tavoitteena on ylläpitää koira-aitausten verkostoa, jossa kävelymatka asunnoilta lähimpään aitaukseen on enintään kolme kilometriä.

Uuden koira-aitauksen sijainti on voimassa olevan ja lautakunnassa hyväksytyyn Oulunkylän ja Maunulan aluesuunnitelman 2020-2029 mukainen. Koira-aitaus parantaa uudessa sijainnissa julkisten koirapalvelujen saavutettavuutta myös Koskelan alueelta. Luonnetesteihin ja muihin tapahtumiin koirat tuodaan tyypillisesti autolla, joten näkemyksemme mukaan luonnetestialue voi hyvin sijaita myös hieman syrjäisemmässä paikassa Helsingin kaupunkirakenteessa tai muualla pääkaupunkiseudulla.

Helsingissä on tarvetta uusille koirankoulutusalueille ja muille tilaa vaativille koirapalveluille täydennysrakentamisen ja muiden maankäytön muutosten vuoksi. Tarkemmin tutkitaan parhaillaan uusien koirankoulutusalueiden sijoittamista eri puolille kaupunkia. Uusi pieni koulutuskenttä on rakenteilla Uutelaan. Kaupungin tavoitteena on vuokrata eri yhdistyksille ja muille alan toimijoille koirankoulutusalueita Helsingissä myös jatkossa yhteensovittaen muut maankäytön tavoitteet.

Liito-oravan elinympäristö

Koulurakennus ja koulunpiha on sijoitettu niin, että koulutontin eteläosassa oleva liito-oravan ydinalueen puusto pystytään säilyttämään ja turvaamaan yhteys Kirkkoherrantien yli Pikkukosken puistometsään. Liito-oravan ydinaluetta koskien on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin Ympäristöpalveluiden kanssa ja ELY-keskuksen kanssa, jotta liito-oravan tunnistetut kolopuut turvataan niin, että liito-oravan elinolosuhteet eivät vaarannu.

Liikenne ja liikkuminen

Liikennelaskentojen tekeminen korona-aikana ei olisi antanut parempaa tietoa autoliikenteen todellisista määristä kaavaratkaisun valmistuttua. Yleisestikin noin viisi vuotta vanhaa liikennelaskentaa on pidettävä melko tuoreena tietona.

Kaavaratkaisun kaikilla tonteilla on noudatettu asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta vuodelta 2015 soveltuvien osin. Kaava-alueelle on osoitettu pysäköintitalo, jonka tehtävänä on tyydyttää suurin osa kaava-alueen pysäköintitarpeesta. Mitä tulee mahdollisesti muiden kuin asukkaiden pysäköintiin Oulunkyläntiellä ja muilla lähialueen kaduilla, ei se ole asemakaavan yhteydessä ratkaistava asia. Mahdollisesti maksullinen asukaspysäköinti laajenee Oulunkylään lähivuosina.

Kaavaratkaisun osalta Kirkkoherrantielle osoitetaan korotettu suojatie tulevan koulun eteläpuolelle ja yksisuuntaiset pyöräkaistat jalkakäytävien ja ajoradan väliin kummallekin puolelle ajorataa.

Kaavaratkaisussa koulu on pyritty tekemään mahdollisimman lähestyttäväksi kävellen tai pyörällä kaikista suunnista. Koulun itäpuolella kulkee puistoraitti, josta pääsee kouluun Veräjämäen suunnasta. Seurahuoneenkujan ja Kirkkoherrantien risteyksissä Oulunkyläntiellä on suojatiet, Kirkkoherrantien kohdalla risteys on liikennevalo-ohjattu. Lisäksi Kirkkoherrantielle tulee korotettu suojatie koulun itäpuolen puistoraitin jatkeeksi.

Kääntymiskaistat vasemmalle todettiin tarpeellisiksi Oulunkyläntielle Käpykujan ja Seurahuoneenkujan risteykseen. Koulun saattoliikenne on yksi syy kääntymiskaistojen tarpeellisuudelle. Toinen on autoliikenteen sujuvuus. Kyseessä on bussireitti, joten autoliikenteen sujuvuus tulee ottaa huomioon. Jokainen suojatieylitys on korkeintaan kahden kaistan yli. Pyörätietä Käpykujalta Seurahuoneenkujalle ei katsottu tarpeelliseksi vähäiseksi oletettujen liikennemäärien takia. Reitti ei myöskään ole pyöräliikenteen kannalta tärkeä pyöräliikenteen tavoiteverkossa. Pyöräliikenteen paikka Käpykujalla ja Seurahuoneenkujalla on ajoradalla. Bussiliikenteen reiteillä pyritään välttämään hidastustyssyjä ja korotettuja suojateitä. Oulunkyläntiellä on pyöräliikenteen tavoiteverkossa yksisuuntaiset pyörätiet. Lohkopellontien ja Käpykujan tien risteyksessä jalankulkijoilla on liikennesuunnitelmassa ylityspaikka suojatien asemesta jalankulkijoiden kadunylitysjärjestelyjen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Käpykujalle tutkittiin pysäköinti ja/tai lastauspaikkoja, mutta katutilan lyhyiden takia niitä ei sinne mahtunut.

Käpykuja on tarpeellinen sekä asuintonttien huoltoliikenteen kannalta, että pysäköintitalon liikenteen kannalta. Oulunkyläntie on alueellinen kokoojakatu, eikä alueelliselta kokoojakadulta ole tarkoituksenmukaista hoitaa tonttien huoltoliikennettä. Huoltoajo Oulunkyläntien länsipuolen taloihin on kaavaratkaisussa tarkoitus hoitaa tonttien kautta. Tämä otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Oulunkyläntien ja Kirkkoherrantien risteyksessä pyöräliikenteen järjestelyt Kirkkoherrantien suunnasta tullessa on suunniteltu siten, että vasemmalle kääntyvälle pyöräilijälle on oma kaista ja oikealle kääntyvä pyöräilijä voi seurata ajoradan oikeanpuoleista reunakiveä ja kääntyä ajoradalla ajaen Oulunkyläntien pyörätielle. Oikealle kääntyvä autoilija on väistämisvelvollinen vasemmalle kääntyvää pyöräkaistaa ylittäessään. Pyöräkaistat on tarkoitus merkitä punaisella asfaltilla. Oulunkyläntien ja Kirkkoherrantien risteyksessä on ensisijaisesti halettu panostaa kävelijöiden turvallisuuteen koulun läheisyyden takia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. liito-oravan elinalueeseen, liikennemeluun, johtoihin, bussipysäkkien sijaintiin ja asuinkerrostalojen räystäslinjaan. Kaupunginmuseo piti kaavaratkaisua hyvänä erityisesti Asukastalo Oulunkylän Seurahuoneen, sen ympäristön avoimuuden ja muiden tonttien vihemääräysten osalta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin kaupunginmuseo

Helen Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Vastineet lausuntoihin

Kaavaratkaisu mahdollistaa bussipysäkkien sijoittaminen lausunnossa kuvatulla tavalla tarvittaessa. Helsingin seudun liikennettä pyydetään olemaan yhteydessä Kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelupalveluun riittävän ajoissa, jotta tarvittavat muutokset saadaan tehtyä.

HSYn näkemykset on otettu asemakaavassa huomioon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Helsingin Kaupunginmuseon kannassaan esiin nostaman puistoalueen kehittämisen avaraksi Seurahuoneen ja Veräjämäen suuntaan ja myös yleisen vehreyden ja näkymien säilyttämisen, kun puistosta tehdään tarkempaa suunnittelua. Asuinkerrostaloille on lisätty määräys yhtenäisestä räystäslinjasta.

Meluntorjunta ja ilmanlaatu

Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvasta liikennemelusta johtuen kaavakarttaan on merkitty laaditun meluselvityksen perusteella määräykset julkisivun kokonaisääneneristävydestä. Näillä varmistetaan VNp 993/92 mukaisten melutason ohjearvojen saavuttaminen sisällä asunnoissa eikä kaavaratkaisussa nähty tarvetta antaa asuntojen aukeamissuuntaa koskevia määräyksiä melun vuoksi.

Kaavaratkaisuissa ei arvioitu tarpeelliseksi kieltää oleskeluparvekkeita Oulunkyläntien suunnalta. Annetulla kaavamääräyksellä varmistetaan melutason ohjearvojen saavuttaminen oleskeluparvekkeilla. Mikäli jatkosuunnittelussa osoittautuisi, ettei äänitasoeroa ole mahdollista saavuttaa, ei oleskeluparvekkeita ole välttämätöntä rakentaa.

Laaditun meluselvityksen mukaan suunniteltu koulurakennus suojaa koulun piha-alueita siten, että valtaosalla koulun piha-alueesta alitetaan melutason päiväajan keskiäänitason ohjearvo 55 dB. Jotta koulun leikki- ja oleskelupihaan suojaamisen meluntorjunnallinen perusajatus varmasti välittyy jatkosuunnitteluun, on kaavaan lisätty määräys:

- *Tontilla 28411/1 rakennuksen ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen Oulunkyläntien liikennemelun leviämistä estävä arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus siten, että niiden itäpuolelle muodostuu melulta suojattu leikki- ja oleskelupiha.*

Lisätty määräys ja liikennemelulta suojassa olevalle alueelle osoitettu ohjeellinen le-merkintä varmistavat riittävällä tavalla koulun leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden sijoittumisen meluselvityksen mukaisille ohjearvot alittaville alueille.

Kaavaselostuksen ilmanlaadun arviointia on täydennetty lausunnon johdosta. Käytettävissä olevan HSY:n tuottaman ilmanlaatuaineiston perusteella voidaan arvioida, että typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus jää kaava-alueella Oulunkyläntien puolella alle $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ tulevasakin kaavaratkaisun mukaisessa tilanteessa, vaikka päästötaso pysyisi ennallaan. Tämä vastaa ilmanlaatuvohykkeiden asuntojen suositusetasyyden mukaista tasoa, jossa ilmanlaadun raja- ja ohjearvot alittuvat. Tällöin asumisen suunnittelussa ei ole tarpeen kiinnittää erikseen huomiota ilmanlaatuksymyksiin.

Koulua voidaan pitää ns. herkkänä kohteena, jossa oleskeleva väestöryhmä, lapset, ovat erityisen alttiita ilmansaasteiden haittavaikutuksille. Vaikka ilmanlaadun ohjearvojen arvioidaan alittuvan kaava-alueella, on herkän kohteen huomioimiseksi kaavaan lisätty Y-korttelialueelle määräys, jossa kielletään tuloilmanotto Oulunkyläntien puolelta.

Liito-oravan elinalue

VL-käyttötarkoituksimerkintä Kirkkoherrantien pohjoispuolella on muutettu VL-1-merkinnäksi, jolla on liito-oravan elinaluetta koskeva lisämääräys: *Osalla aluetta sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Sellaisilla alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka johtavat siihen, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain hulevesien hallinnan, luonnon- tai maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.*

Lähivirkistysaluetta on lausunnon johdosta laajennettu niin, että tunnetut liito-oravan kolopuut ovat em. määräyksen sääntelemällä lähivirkistysalueella VL-1 eikä aitaamisesta ole sen vuoksi annettu kaavamääräystä. ELY-keskuksen lisäksi lausunnossaan edellyttämää si-merkintää erillisille puille (ELY-keskuksen mukaan merkinnän tulisi olla halkaisijaltaan n. 20-30 m) ei ole merkitty kaavakarttaan, koska

ne mm. ulottuisivat yksityiselle tontille. Näkemyksemme mukaan asemakaavan laajennetun VL-1:n määräys yhdessä kaupunkitasoisen liito-oravaverkoston kanssa riittävät asemakaavatasoisesti turvaamaan liito-oravan elinolot alueella.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.

Ely-keskus otti kantaa tärinäselvitykseen, joka valmistui kaavan nähtävilläolon jälkeen. Ely-keskus piti esitettyjä muutoksia, kuten puurakenteisuuden velvoittamisen poistamista, hyvänä.

Ely-keskuksen kanssa keskusteltiin koulun pihan melusuojaamisesta ja liito-oravan elinalueen turvaamisesta.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 20.12.2022

Kaupunkiympäristölautakunta palautti Oulunkyläntien ympäristön asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluun 20.12.2022 (§ 726). Lautakunta päätti palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun seuraavilla tavoitteilla: katualue muuttuu nykytilaa ja käsittelyssä ollutta ehdotusta selkeästi kapeammaksi ja viihtyisämmäksi, tästä syntyvää lisätilaa voidaan käyttää siihen, että rakentamisen kerrosalaa lisätään maltillisesti. Palautetun kaavaehdotuksen rajausta oli alkuperäistä OAS-rajausta pienempi. Palautuksen jälkeen OAS-rajausta laajennettiin Kirkkoherrantien suuntaan.

Täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 29.1.– 16.2.2024

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saatu kannanottoja asiantuntijaviranomaisilta.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Kirkkoherrantie 6 uudisrakennukseen, Veräjämäen liikenneturvallisuuteen ja liikennesuunnitteluun, Lohkopellontien liikenteeseen, Oulunkyläntien varren pysäköintilaitokseen, Lohkopellontie 9 tonttiin sekä lintuihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Kirkkoherrantien tontin suunnitelmaa on tarkennettu mm. määräämällä rakennuksen korkeudesta kaavaratkaisussa, lisäksi Kirkkoherrantiestä ja Lohkopellontien alkupäästä on laadittu liikennesuunnitelma.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Kirkkoherrantie 6 uudisrakennus

Liikerakennuksen purkaminen ja sen korvaaminen asuinrakennuksella saa kannatusta, mutta rakentamisen korkeutta ja sen liittymistä ympäristöönsä kritisoidaan. Tontille toivotaan suunnitelmissa esitettyä matalampaa rakentamista, joka istuisi paremmin pientaloympäristöönsä. Tontille ehdotetaan kerrostalon sijaan rivitalo- tai omakotitalo-tyyppistä rakentamista.

Uusi rakentaminen vaikuttaisi merkittävästi olemassa olevien asuntojen yksityisyyteen, kun uusien asuntojen ikkunoista näkisi vanhojen ikkunoiden sisään. Kaavaratkaisut eivät saa heikentää nykyasumisen laatua.

Rakennuksen ja kadun väliin Kirkkoherrantien puolelle ei jää tilaa kasvillisuudelle, mitä pidetään ongelmallisena ja ympäristöstään poikkeavan ratkaisuna, rakennusta toivotaan vedettävän kauemmaksi kadunrajasta ja säilyttämään tontilla kasvavaa puustoa.

Liiketilan tarvetta Kirkkoherrantien varressa kyseenalaistetaan.

Vastine

Yleiskaava mahdollistaa Kirkkoherrantien varrelle kerrostalorakentamista. Jatkosuunnittelussa on tutkittu tarkemmin Kirkkoherrantien varren rakentamisen korkeutta. Uusi rakennus on nelikerroksinen, ja se vastaa mittakaavaltaan Kirkkoherrantien eteläpuolen kerrostaloja: rakennus on vastapäistä rakennusta hieman lyhyempi ja kapeampi sekä hieman korkeampi. Kattomuotoa on muutettu matalammaksi, ja rakennuksen maksimikorkeudesta on määrätty antamalla rakennukselle kaavakartalla ylin vesikattokorko. Mansardikatto ja julkisivun puuverhous sopivat Veräjämäen huvilaympäristöön.

Kirkkoherrantien ja Veräjämäentien risteysalue tontilla tulee istuttaa puin ja pensain, samoin tontin länsireuna. Olemassa olevien rakennusten ja uudisrakennusten väliin jää etäisyyttä vähintään 20 m, mitä voidaan tiivistyvässä kaupungissa pitää varsin kohtuullisena. Rakennuksen liiketilaan voi sijoittaa monenlaista liiketoimintaa, esim. ravintola tai toimistotilaa.

Veräjämäen liikenneturvallisuus ja liikennesuunnittelu

Kirkkoherrantien kautta ohjautuu kaikki Veräjämäen alueen liikenne Oulunkyläntieltä Jokiniementielle ja Veräjälaksoon. Kirkkoherrantien liikennemäärä on lisääntynyt merkittävästi Raide-Jokerin rakentamisen jakeen ja liikenneturvallisuus on merkittävästi heikentynyt. Alueelle esitetty uusi rakentaminen (Kirkkoherrantie, Jokiniementie) lisää entisestään liikennettä.

Mielipiteen jättäjät esittävät huolensa erityisesti päiväkotij- ja koulumatkojen liikenneturvallisuudesta. Kirkkoherrantie ja Jokiniementie ovat kriittisiä solmukohtia ja alueen liikennettä tulisi tarkastella kokonaisuutena. Kaavaehdotus ei ota huomioon reittiä Jokiniementielle saakka, mutta Jokiniementien liikennejärjestelyt tulisi katsoa yhdessä Oulunkyläntien kaavan kanssa. Suunnittelussa tulee huomioida nykyiset vaaranpaikat, tehdä lisärakentamisen vaikutusten arviointi liikennemääristä ja liikenneturvallisuudesta. Toimenpiteinä ehdotetaan mm. hidasteiden ja stop-merkkien, päiväkotij- ja koulureiteiltä puuttuvien jalkakäytävien sekä yksisuuntaisten pyöräteiden lisäämistä sekä koulun ja päiväkodin kohdalla nopeusrajoitusten madaltamista.

Kirkkoherrantielle suunnitellaan yksisuuntaisia pyöräkaistoja kadun molemmin puolin, mikä edellyttäisi tien leventämistä. Tien leventäminen entisestään todennäköisesti lisää houkutusta ylinopeuden ajamiseen. Käytännössä tien levennys kaventaisi Kirkkoherrantie 3 ja 5 etupihoja, mikä osaltaan heikentää liikenneturvallisuuutta. Myös Kirkkoherrantien nykyinen geometria, suora ja leveä tie, houkuttelee ylinopeuteen. Tien nopeutta tulee alentaa rakenteellisesti esim. hidastustyösyillä ja pyörätiet tulisi toteuttaa tietä leventämättä tai pyöräkaistojen edellyttämä levennys tulee toteuttaa liikerakennusten tonteille. Pyöräteitä esitetään toteuttavaksi korotettuina yksisuuntaisina pyöräteinä ja lisäksi niitä esitetään rakennettavaksi Jokiniementielle.

Toista ajoyhteyttä Veräjämäkeen ja Veräjälaksoon tulisi selvittää. Kaupungin tulisi harkita Veräjän avaamista tontillekulkuliikennettä varten, mikä pienentäisi merkittävästi Kirkkoherrantiehen kohdistuvaa autoilun painetta.

Vastine

Päivitetty Oulunkyläntien liikennesuunnitelma ulottuu Kirkkoherrantiellä Jokiniementien risteykseen saakka. Laajemmin Jokiniementien järjestelyjä tutkitaan erikseen. Veräjämäelle laaditaan liikenneturvallisusselvitys arviolta vuosien 2024-2025 aikana. Lisäksi Oulunkyläntien ja Kirkkoherrantien risteuksen liikennelaskenta tehdään arviolta kevään 2024 aikana.

Veräjämäen alue on 30 km/h nopeusrajoitusalue ja Oulunkyläntie 40 km/h. Nopeuksia tullaan hillitsemään suojateiden kohdilla rakenteellisin keinoin, kuten hidastein, ajoradan kavennuksin ja keskisarekkein. Kirkkoherrantielle Myrskyläntien ja Oulunkyläntien välille suunnitellaan yksisuuntaisia pyöräteitä jalkakäytävän tasoon, jolloin nykyinen ajoradan leveys kapenee, mikä osaltaan hillitsee moottoriajoneuvoliikenteen ajonopeuksia. Kirkkoherrantiellä Oulunkyläntien päässä nykyisen asemakaavan katualueen tilantarvetta tarkistetaan ja muulla Kirkkoherrantien osuudella kadun muutostyöt tehdään nykyisen asemakaavassa määritellyn katualueen sisällä. Kirkkoherrantie 3-

5 edustalla olevat puut on haluttu säilyttää, minkä johdosta tällä osuudella pyöräliikenne on sekaliikenteessä. Larin Kyöstin tielle suunnitellaan uutta jalkakäytävää.

Veräjämäen nykyisten liikennejärjestelyiden ja täydennysrakentamisen lisäävän moottoriajoneuvoliikenteen määrän on katsottu olevan sillä tasolla, että se ei vakuta merkittävästi moottoriajoneuvoliikenteen sujuvuuteen Jokiniementiellä ja Kirkkoherrantiellä. Siksi Veräjämässä ei ole katsottu olleen tarpeen tutkia uutta katuyhteyttä alueelle. Lisäksi uusi katuyhteys saattaisi lisätä läpiajoliikennettä Veräjämäen läpi.

Lohkopellontien liikenne

Lohkopellontielle esitetään liikennesuunnitelman laatimista lisääntyvän liikenteen ja pysäköinnin selvittämiseksi. Samalla tulisi selvittää Lohkopellontien korkeustaso ja hulevesien johtaminen, nykytilanteessa hulevedet kerääntyvät Lohkopellontien ja Käpytien risteykseen. Rakentamisaikainen liikenne tulisi ohjata Lohkopellontien tonteille Oulunkyläntieltä, Lohkopellontie ei sovellu raskaalle liikenteelle edes rakennusajaksi.

Vastine

Lohkopellontielle laaditaan liikennesuunnitelma, joka käsittää Lohkopellontie 2–4 edustan ja Käpytien risteyksen. Muilla Lohkopellontien osilla järjestelyt säilyvät nykyisellään. Lohkopellontien ja Käpytien pinnan tasausta suunnitellaan katu- ja rakennussuunnitteluvaiheessa.

Lohkopellontie 17 rakentamisen aikainen raskas liikenne joudutaan todennäköisesti järjestämään Lohkopellontien kautta korkeuserojen vuoksi, minkä lisäksi Oulunkyläntien varren talojen rakentamisen vaiheistus vaikuttaa työmaan liikenteeseen. Lohkopellontie 7:n rakentamisen aikaisen raskaan liikenteen ajoreitti riippuu Oulunkyläntien pysäköintilaitoksen rakentamisen aikataulusta.

Oulunkyläntien varren pysäköintilaitos

Oulunkyläntien varrelle suunnitellun pysäköintilaitoksen paikkaa tulisi selvittää HOASin tontille (Lohkopellontie 1) ja vastaavasti HOASille voisi tarjota tonttia lähempää Oulunkylän asemaa. Pysäköintilaitos istuisi täällä paremmin ympäristönsä, eikä sille tarvitsisi rakentaa uusia liittymiä. Jos pysäköintilaitos rakennetaan esitetylle paikalle, tulisi halliin ajaa ainoastaan hallin eteläpuolelta tai Oulunkyläntien puolelta, jolloin hallin länsipuoli olisi vehreä ja liikenteeltä rauhoitettu. Pysäköintilaitoksen yhteyteen sijoittuvalle päivittäistavarakaupalle parempi sijainti olisi Lohkopellontie 1 ja 3 tonttien rajalla. Päivittäistavarakaupan tarpeellisuus alueella ylipäänsä on kysymysmerkki.

Vastine

Pysäköintilaitos sijainti kaava-alueen keskialueella on perusteltu sekä suhteessa etäisyyksiin asunnoista että kaupunkikuvallisesta näkökulmasta. Jos pysäköintilaitos sijaitsi Lohkopellontie 1 kohdalla, Oulunkyläntien kaava-alueen pohjoisosan rakennusten pysäköinti pitäisi järjestää omalla tontillaan tai toisessa pysäköintilaitoksessa, sillä matkat Lohkopellontien pysäköintilaitokseen kasvaisivat pitkiksi. Lisäksi Lohkopellontie 1 tontti muodostaa tärkeän kaupunkikuvallisen kohdan ja alkupisteen Oulunkyläntien alueen rakentamiselle Koskelan suunnalta lähestyttäessä. Pysäköintilaitos on kaupunkikuvallisesti muulle rakentamiselle alisteinen, kun se sijoittuu rakennusten keskelle.

Viitesuunnitelmassa pysäköintilaitoksen sisäänajot on suunniteltu rakennuksen etelä- ja länsipuolelle, jolloin länsipuolelta on kulku ensimmäiseen kerrokseen ja eteläpuolelta kerroksiin 2–4. Toteutus suunnittelun yhteydessä tutkitaan tarkemmin ajoyhteyksien sijainnit. Kaavaratkaisussa LPA-tontille on osoitettu puin ja pensain istutettava alue naapuritontin rajaa vasten.

Päivittäistavarakaupalle on arvioitu alueella olevan kysyntää. Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupan rakentamisen, mutta ei velvoita sitä.

Lohkopellontie 9

Taloyhtiö toivoo kaupungin selvittävän kehitysmahdollisuuksia yhtiön käyttämättömälle tontinosalle. Lisäksi yhtiö toivoo huomioitavan suunnitelmassa kaupungilta vuokraamansa maa-alueen tontin ulkopuolella. Yhtiö toivoo informaatiota lähiyhtiöiden aikeista osallistua kaavamuutokseen.

Vastine

Taloyhtiöllä on halutessaan mahdollista tutkia tontin kehittämistä itse, kaupungilla ei ole tässä kohtaa kiinnostusta ottaa kyseistä tontin osaa osaksi jo käynnissä olevaa asemakaavamuutosta. Kaavaratkaisussa yhtiön tonttia on hieman suurennettu nykyisestä.

Linnut

Kaava-alueella liikkuu laaja kirjo lintulajeja. Rakenteet on toteutettava lintuturvallisen rakentamisen ohjeen mukaisesti ja turvattava kolopesijälintujen rakennuspesintämahdollisuuksien ja rakennettujen elinympäristöjen säilyminen.

Vastine

Helsingin kaupungin rakennusvalvonta on julkaissut helmikuussa 2024 ohjeen lintuturvallisesta rakentamisesta. Ohjeessa kerrotaan rakennusten suunnittelijoille, miten lintujen törmäyksiä rakennukseen

voidaan vähentää. Lintujen pesintä rakennuksissa ei ole asemakaavallinen kysymys. Kaikilla lintulajeilla on luonnonsuojelulain mukaan pesimäaikainen rauhoitus. Linnunpesien tuhoutumisen estäminen rakentamis- ja korjaustöissä on toiminnanharjoittajan vastuulla. Pesäkojen mahdollinen lisääminen rakennuksiin on omistajan toimivaltaan kuuluva asia.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.5.–11.6.2024

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 14 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 45). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 3 kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen määrään ja mittakaavaan, Lohkopellontie 7 ja 17 tontteihin, kouluun, pysäköintiin, liikennesuunnitelmaan, kävely- ja pyöräyhteyksiin, viheralueisiin, luontoarvoihin, hulevesiin, palveluihin sekä vuorovaikutukseen.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat luontoarvoihin ja liikennesuunnitelmaan.

Vastineet aihepiireittäin

Rakentamisen määrä ja mittakaava

Kaavoitettavan alueen laajentumista sekä rakentamisen kasvanutta määrää ja rakentamisen korkeutta verrattuna vuoden 2022 kaavaehdotukseen kritisoidaan muistutuksissa. Rakennusten korkeuden koetaan olevan liian suuri suhteessa nykyiseen rakennuskantaan. Rakentamiselta toivotaan panostusta rakentamisen laatuun ja arkkitehtuuriin, laadukkaisiin viheralueisiin sekä pyrkimykseen säilyttää vanhat puut mahdollisimman laajasti. Rakennusten massoittelua tulee maltillistaa ja rakennuksia vähentää.

Oulunkyläntien varren rakentamisen todetaan katkaisevan keskeiset näkymät Oulunkylän asemalta ja Maexmontanin puiston suunnasta. Myös näkymälinja Lohkopellontien varren suojellusta huvilasta seuraahuoneelle typistyy kapeaksi kuiluksi. Uusista rakennuksista olisi suorat näkymät naapuritonttien asuntoihin, lisäksi rakentamisen todetaan varjostavan naapuritonttien rakentamista. Rakennusten korkeusasemien suhdetta on vaikea arvioida, kun aineistossa ei ole leikkauskuvaa. Oulunkyläntien varren rakennuksia esitetään kaavoitettavan korkeintaan nelikerroksiseksi siten, että Lohkopellontien huvilatontti kävisi paremmin keskustelua uudisrakentamisen kanssa. Puuston säilyminen tulisi turvata leveämällä puuvyöhykkeellä tonttien välissä.

Muistutuksessa kritisoidaan kaupungin suosivan omille tonteilleen rakentamista. Kaupunki ei saa soveltaa omassa omistuksessa olevalle

maalleen eri sääntöjä kuin yksityisessä omistuksessa olevalle. Kaupungin maalle ei tule kaavoittaa sellaista rakentamistehokkuutta, mitä rajanaapureille ei koskaan ole sallittu.

Vastine

Alun perin asemakaavanmuutos on käynnistetty kaavaehdotuksen mukaiselle alueelle v. 2019. Edellisen kaavaehdotusprosessin aikana päätettiin, että rataa lähinnä oleva alue kaavoitetaan myöhemmin. Kun kaupunkiympäristölautakunta palautti kaaehdotuksen valmisteluun vuonna 2022, päätettiin palata alkuperäiseen suunnittelualuerajaukseen. Varsinaisesti kaavoitettava alue ei siis ole laajentunut, mutta kaavaprosessi on elänyt matkan varrella.

Rakentaminen noudattaa yleiskaavassa osoitettua rakentamisen tehokkuutta. Yleiskaavassa alue on pääosin asuntovaltaista aluetta A2 (korttelitehokkuus 1,0-2,0), osin asuntovaltaista aluetta A3 (korttelitehokkuus 0,4-1,2) ja vähäisiltä osin asuntovaltaista aluetta A4 (korttelitehokkuus < 0,4). Kaavaratkaisussa tonttitehokkuus AK-korttelialueilla on keskimäärin $e=1,3$. Lähinnä asemaa olevassa korttelissa tehokkuus on $e=1,6$ ja Käpytien eteläpuolella olevassa korttelissa tehokkuus on $e=1,1$. Rakentaminen Oulunkyläntien varressa on IV-VIII kerroksista, maaston luontaisten korkeuserojen vuoksi rakennusten korkeudet Lohkopellontien suuntaan ovat IV tai VI, lähinnä rataa sijaitseva asuinrakennus on VIII. Olemassa olevien rakennusten ja uudisrakennusten väliin jää etäisyyttä koko kaava-alueella pääosin vähintään 20 m, mitä voidaan tiivistyvässä kaupungissa juna-aseman välittömässä läheisyydessä pitää varsin kohtuullisena. Suurelta osin uuden ja vanhan rakentamisen väliin 25-30 m. Poikkeuksen tekee Lohkopellontie tontin 15 lähempänä Oulunkyläntietä sijaitsevan rakennuksen etäisyys Lohkopellontie 17 rakennukseen, joka on n. 13 metriä.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa tontin 17 rakennuksen korkeutta on porrastettu rakennuksen päissä yhdellä kerroksella, eli rakennuksen matalimmat osat ovat korkeudeltaan IV kerrosta V kerroksen sijaan. Rakentamisen korkeutta on kaavaratkaisussa rajoitettu ylimmällä sallitulla vesikattokorolla. Olemassa olevien rakennusten vieressä rakennukset ovat n. 17-23 metriä korkeita, joten rakennukset eivät juurikaan yletä varjostamaan naapureita, etenkin kun naapurit sijoittuvat rakentamisen länsipuolelle. Lisäksi Oulunkyläntien varren uusien tonttien rajalle edellytetään kaavassa istutettavaa vyöhykettä vasten naapuritontteja.

Nykytilassaan Oulunkyläntien varren puusto peittää Lohkopellontien varren rakentamisen Oulunkyläntien suuntaan. Suojeltu huvila ei kesäaikaan erotu maisemassa lainkaan ja lehdettömään aikaankin tontin uudisrakennus hallitsee näkymiä. Kaavaratkaisussa on huomioitu suojellun huvilan ja Seurahuoneen välinen näkymäsektori. Kaavaeh-

dotusaineistossa oli leikkaus huvilatontin kohdalta. Aineistoa on täydennetty mm. Lohkopellontie 17 tontin leikkauspiirrosten sekä Oulunkyläntien varren näkymien osalta.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta maanomistajasta riippumatta. Suunnitelmaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Lohkopellontie 7 ja 17

Mielipiteissä kritisoidaan erityisesti Lohkopellontie 7 ja 17 rakentamisen korkeutta. Uuden rakentamisen koetaan heikentävän yksityisyydensuojaa ja kotirauhaa naapuritonteilla sekä muuttavan huvilayhdyskunnan aikaisia näkymiä merkittävästi. Vanhan huvilarakennuksen suojelustatuksen merkityksen koetaan muuttuvan oleellisesti. Mielipiteessä ehdotetaan rakentamisen madaltamista Lohkopellontie 17 tontilla 2-3-kerroksiseksi ja ikkunoiden suuntaamista siten, että naapuritontin rakennuksille taataan asumiskäyttö ja yksityisyydensuoja. Myös Lohkopellontie 7 tontilla rakentamista esitetään muutettavan vähentämällä talojen määrää, kerroksia ja massaa. Rakentamisen todetaan varjostavan naapuriasukkaiden pihoja erityisesti iltapäivän tunteina.

Lohkopellontie 17 tontilla uuden rakennuksen pysäköintiin ajetaan naapuritontin rajassa kiinni olevaa ramppia, mikä aiheuttaa vanhalle rakennukselle merkittävää meluhaittaa.

Pysäköinnin sijoittamista tonteille ehdotetaan siten, että se sijoittuisi kaavaehdotuksen LPA-alueelle ja ajo tapahtuisi Oulunkyläntieltä. Työmaat tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että Lohkopellontien kautta ei kulkisi työmaaliikennettä.

Vastine

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa tontin 17 rakennuksen korkeutta on porrastettu rakennuksen päissä yhdellä kerroksella, eli rakennuksen matalimmat osat ovat korkeudeltaan IV kerrosta kaavaehdotuksen V kerroksen sijaan. Rakennuksen massoittelua on myös hieman muutettu, jolloin etäisyys vanhaan huvilaan on hieman kasvanut. Rakennus sijoittuu merkittävilta osin kauemmas tontin rajasta kuin tontilla sijaitseva nykyinen, purettavaksi suunniteltu, asuinrakennus. Tontin 15 uudemman asuinrakennuksen etäisyys tontin 17 rakennukseen (pohjoiseen) on n. 13 m, Oulunkyläntien suuntaan (itään) etäisyyttä uusiin rakennuksiin on n. 28 m. Rakennuksen pääikkunat avautuvat pääasiallisesti itään, etelään ja länteen, joten rakentamisen vaikutuksia voidaan pitää kohtuullisena. Tontin 15 suojellun huvilarakennuksen ja tontin 17 rakennuksen väliin etäisyyttä jää n. 26-30 metriä. Olemassa olevien rakennusten vieressä rakennukset ovat n. 16-24 metriä korkeita, joten rakennukset eivät juurikaan yletä varjostamaan naapureita, etenkin kun naapurit sijoittuvat uuden rakentamisen etelä- ja länsipuolelle.

Lohkopellontie 17 tontin uuden rakennuksen pysäköinnin rampin ajoneuvoliikenne aiheuttaa vain vähäisesti melua, koska sen 28 autopaikan aiheuttama liikennemäärä on pieni ja ajonopeudet ovat pieniä, enintään 10-20 km/h. Autokannan sähköistyminen vähentää entisestään mahdollista vähäistä meluhaittaa, koska sähköautoista ei kuulu moottorimelua ja koska pienillä ajonopeuksilla rengasmelua ei ole.

Lohkopellontie 7 ja 17 pysäköinti on esitetty tonteille, sillä koko kaava-alueen pysäköintipaikkojen keskittäminen korottaisi pysäköintitaloa kerroksella, mikä ei ole kaupunkikuvallisesti toivottava ratkaisu. Lisäksi Lohkopellontie 7 -hanke on toivonut pysäköintiä tontilleen ja Lohkopellontie 17:n etäisyys pysäköintitaloon kasvaisi pitkäksi. On arvioitu, että Lohkopellontie 7 ja 17 tuottama autoliikenteen määrän lisäys verrattuna nykyiseen ei ole kovin merkittävä (yhteensä noin 70 uutta automatkaa vuorokaudessa).

Työmaaliikenteen järjestelyt ratkaistaan tarkemman suunnittelun vaiheessa ja ajoyhteyksiin vaikuttavat muun muassa kaavan talojen rakentamisen vaiheistus. Todennäköisesti ainakin Lohkopellontie 17:n työmaaliikenne joudutaan järjestämään Lohkopellontien kautta maastonmuotojen ja tontin muodon vuoksi.

Koulu

Kaavaehdotuksessa koulussa on tosiasiallisesti neljä kerrosta (kolme + ullakkotilat) ja sen rakentamisen yhteydessä kaadetaan liito-oravametsää. Rajanaapureiden näköalat ja yksityisyys sekä asuntojen rahallinen arvo kärsivät ratkaisusta. Oulunkyläntien itäpuolella on yli sata vuotta rakennettu matalia rakennuksia. Uudisrakennuksia on Oulunkylässä tehty periaatteella yksi kerros lisää vs. naapurit ja samaa periaatetta tulee soveltaa tässä kaavaehdotuksessa. Oulunkylän itäpuolella uudisrakentamisen korkeuden tulisi olla maksimissaan kolme kerrosta. Koulun iltakäyttö aiheuttaa naapureille jatkuvaa haittaa, sillä käyttäjät voivat nähdä suoraan naapureiden asuntoihin ja pihoihin. Uudisrakentaminen ei saa muuttaa radikaalisti olemassa olevien rakennusten näkymiä ja puustoa tulee jättää reilusti rakentamisen ja olemassa olevien rakentamisen väliin. Koulun piha tulee sijoittaa paikkaan, missä meluhaitat ovat mahdollisimman pieniä naapureille ja koulun käyttäjillä ei ole suoraa näköyhteyttä naapureiden taloihin sisälle.

Koulun koko vaikuttaa olevan ylimitoitettu alueen kasvuennusteeseen nähden. Laskelmat koulun todellisesta tarvittavasta koosta tulee jakaa asukkaille läpinäkyvästi ennen kaavan hyväksymistä. Tähän asti asukkaille on ainoastaan kerrottu, että 500 oppilaan koulu tarvitaan ilman tarkempia perusteluita.

Vastine

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueella oleva liito-oravien ydinalue. Kaavaratkaisu mahdollistaa koululle kolme kerrosta, mahdolliset ullakotilat eivät korkeudeltaan vastaa tavallista kerrosta. Koulurakennuksen kerroskorkeus on suurempi kuin asuinrakennuksessa. Koulun koko ja korkeus tarkentuvat lopullisesti rakennuslupavaiheessa. Koulutontin ja naapureiden väliin jää kapeimmillaan viheraluetta n. 12 metriä, pääosin väli on leveämpi. Viheralueella puusto säilytetään. Kaavaratkaisussa on myös annettu määräys tontin rajaamisesta kulua estävällä tavalla viheralueesta. Koulun piha sijoittuu rakennuksen itäpuolelle ja eteläosaan. Rakennus täytyy sijoittaa mahdollisimman lähelle Oulunkyläntietä, jotta koulupihan toiminnot saadaan suojattua mm. Oulunkyläntien liikennemelulta.

Oulunkylän alueen palveluverkkoa tarkastellaan ja kehitetään kokonaisuutena ja Oulunkyläntien varteen suunniteltu uusi peruskoulu on osa tätä kokonaisuutta. Oulunkylän peruspiirissä peruskouluikäisten lasten määrän ennustetaan kasvavan tulevina vuosina ja alueen palveluverkkoa kehitetään kysynnän ja tarjonnan tasapainottamiseksi. Palveluverkon kehittämiseen liittyy oppilaaksiottoalueiden rajojen tarkastelu ja mahdolliset muutokset oppilaaksiottoalueissa.

Tällä hetkellä Oulunkylän peruspiirissä alakouluna toimii Oulunkylän ala-aste, joka toimii kahdessa toimipisteessä osoitteissa Teinintie 12 ja Otto Brandtin tie 13. Koulu on nykyisellään noin 800 oppilaan koulu ja sen ennustetaan kasvavan nykyisillä oppilaaksiottoalueen rajoilla lähes tuhannen oppilaan kouluksi 2030-luvun loppupuolella. Tällä hetkellä Oulunkylän ala-asteen molemmissa toimipisteissä osa oppilaista opiskelee väliaikaisissa paviljongeissa. Alueen peruskouluikäisten lasten yläkouluna toimii yksityinen kaupungin sopimuskoulu Oulunkylän yhteiskoulu, jossa opiskelee noin 500 yläkouluikäistä oppilasta.

Oulunkyläntien varteen suunniteltu noin 500 oppilaan koulurakennus mahdollistaa toiminnan järjestämisen ja johtamisen näkökulmasta taroituksenmukaisten koulujen muodostamisen Oulunkylän peruspiirin alueella ja väliaikaisista paviljongeista luopumisen. Alueen palveluverkon kehittämisessä tullaan osallistamaan alueen asukkaita, huoltajia, oppilaita ja koulujen henkilöstöä.

Pysäköinti

Pysäköintilaitoksen kokoa kritisoidaan ja ehdotetaan pysäköinnin jakamista useampaan pienempään halliin yhden sijaan. Halleja voisi kytkeä toisiinsa, sijoittaa asuinrakennuksien maantasokerrokseen tai kellareihin ja myös radan varteen siten, että ajoyhteyksiä Oulunkyläntieltä olisi useampi. Pysäköintilaitosta ehdotetaan myös toteuttavaksi

osin maanalaisena. Pysäköintinormia ehdotetaan lievennettävän. Pysäköintilaitoksen yhdessä Lohkopellontie 7 pysäköintialueen kanssa kritisoidaan myös heikentävän Käpykujan nykyistä suoraa kävely- ja pyöräyhteyden sujuvuutta ja turvallisuutta. Lohkopellontie 7 pysäköintialuetta ehdotetaan siirrettäväksi pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitokselle varatun alueen pohjoisosa tulisi kaavoittaa asuinrakennukselle siten, että Käpykujan ympärillä olisi vehreyttä ja korttelipiha. Luontevin paikka pysäköintilaitokselle olisi Kirkkoherrantien risteuksen vierellä, kauppa voisi sijoittua Kirkkoherrantien risteuksen taloihin. Pysäköintisuunnitelmassa tulee varmistaa, ettei uusien asukkaiden pysäköinti levittäydy vanhoille alueille. Muistutuksissa todetaan, että Oulunkyläntieltä voitaisiin ottaa suoraan parkkihalleihin ajo ilman erillisiä pistokujia.

Rauhanyhdistyksen seuratilaisuuksien aiheuttama liikenteen lisääntyminen on otettava huomioon. Tilaisuuksiin kokoontuu n. 300 henkeä, joista suuri osa saapuu autolla ja kadut täyttyvät sunnuntaisin. Täydennysrakentamisen myötä puute pysäköinnistä tulee olemaan entistä isompi.

Pysäköintiongemat tulee ratkaista esim. asukaspysäköinnillä ja valvonnalla.

Vastine

Asemakaavassa käytetty pysäköintinormi perustuu Helsingin kaupungin pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeisiin. Laskentaohjeessa juna-aseman läheisyys antaa mahdollisuuden lieventää autopaikanormia, mikä tässä asemakaavassa on huomioitu. Asukkaiden pysäköinti on lähtökohtaisesti tonteilla tai keskitetyssä pysäköintilaitoksessa, jolloin kadun varsien pysäköintipaikat jäävät vierailijoille ja muille pysäköijille.

Pysäköintilaitoksia esitetään Oulunkyläntielle yksi useamman sijasta, koska näin saadaan mahdollisimman paljon tonttimaata asuinrakentamiselle. Pysäköintilaitosta ei voida viedä etelämmäs, sillä kaava-alueen pohjoisosan asukkaiden matka pysäköintilaitokselle kasvaisi liian pitkäksi ja toisaalta etäisyys olemassa oleviin naapurirakennuksiin kaventuisi liian pieneksi. Oulunkyläntien varressa kellarirakentaminen ei ole mahdollista maaperäolosuhteiden takia. Pysäköinnin keskittäminen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen mahdollistaa myös maanvaraiset pihat Oulunkyläntien varren tonteille. Pysäköintilaitoksen sisäänajo ei voi olla suoraan Oulunkyläntielle, sillä järjestely olisi turvaton Oulunkyläntien jalankulkijoille ja pyöräilijöille laitoksen suuaukon huonon näkemien vuoksi.

Lohkopellontie 7 ja 17 pysäköinti on esitetty tonteille, sillä lisääntynyt pysäköintipaikkojen määrä korottaisi pysäköintitaloa kerroksella, mikä

ei ole kaupunkikuvallisesti toivottava ratkaisu. Lisäksi Lohkopellontie 7 -hanke on toivonut pysäköintiä tontilleen.

Lohkopellontieltä säilyy Käpykujan jalankulun ja pyöräilyn yhteys Oulunkyläntielle. Kaavaratkaisussa on myös määrätty jalankulun ja pyöräilyn reitti Käpykujalta Oulunkyläntielle pysäköintilaitoksen länsi- ja eteläreunaa pitkin. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus tai sujuvuus Käpykujalla ei heikkene nykyisestä.

Asukaspysäköintijärjestelmän laajentamista Oulunkylän aseman ympäristöön selvitetään.

Alueen toimijoiden tilaisuuksien aikaisia pysäköintitarpeita ei pystytä huomioimaan kaduilla olevien pysäköintipaikkojen määrässä.

Liikennesuunnitelma

Lohkopellontie on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle, vaikka kaavoitushankkeen vaikutukset ulottuvat kadun alueelle. Lohkopellontieltä ja Käpytieltä puuttuu tai on vain toispuoleinen jalkakäytävä ja pihoista kuljetaan suoraan ajoradalle. Turvallisuus heikkenee merkittävästi kasvavan liikennemäärän vuoksi, kun Lohkopellontie 17 tontille tulee 28 autopaikkaa. Asuntojen sisäänkäynnit ovat lähellä katualuetta, lasten ja vanhusten turvallisuus tulee olemaan kyseenalainen. Olemassa olevien asuntojen ikkunoista kulkeutuu pienhiukkasia ja pakokaasuja helposti asuintiloihin. Lohkopellontiestä ei ole tehty meluselvitystä. Päättävä kadunosa tulee muodostumaan pysäköintipaikaksi vieraspysäköinnin sekä niiden autoilijoiden osalta, jotka eivät lunasta taloyhtiön autohallipaikkaa. Pysäköinnin määrän riittävyys myös mietittävää.

Lohkopellontien ja Käpytien risteykseen muodostuu vaaran paikka, kun noppatalo Lohkopellontie 7 tontilla muodostaa vakavan näkemäesteen. Risteykseen toivotaan suojatietä tai jotain muuta kävely- ja pyöräliikenteen turvallisuutta parantavaa rakennetta.

Käpytiellä pysäköinti ja liikennemäärä tulee lisääntymään täydennysrakentamisen myötä. Käpytien matala jalkakäytävä häviää talvisin ja autoilijat käyttävät jalkakäytävää oikaisuun. Kadun leventäminen ei ole kannatettavaa, mutta kohtaamisen tulisi olla nykyistä helpompaa. Liikenteen kasvaessa Kotoniityn-, Lohkopellon- ja Käpytiellä on iso riski, ettei pelastuslaitoksen ajoneuvot mahdu kulkemaan.

Suojatien postaminen Käpytieltä heikentää asemalle kävelevien turvallisuutta. Suojatien poiston sijaan jalkakäytävä tulisi siirtää Käpytiellä pohjoisreunaan, jotta ylityksien määrä vähenesi. Käpytien ja Käpykujan risteyksen pohjoispuolelle piirretty pysäköintipaikka estää ajamisen tontille isolla autolla, pysäköintipaikan paikkaa tulisi siirtää kauemmas liittymästä.

Muistutuksissa ehdotetaan liikennesuunnitelman tekoa koko Lohkopellontielle. Liikennesuunnitelmassa tulisi varmistaa turvallisia paikkoja kohdata vastaan tuleva auto, turvallinen pääsy kiinteistöille ja suojatieylitykset Käpy- ja Lohkopellontien yli. Lohkopellontien loppupäätä esitetään myös muutettavan pihakaduksi siten, että se sisältää muutamia lyhytaikaiseen pysäköintiin soveltuvia paikkoja.

Muistuksissa ehdotetaan Oulunkyläntien ja Kirkkoherrantien risteykseen kiertoliittymää, jotta Veräjämäen alueen asukkaat eivät jää mottiin liikenteen lisääntyessä Oulunkyläntiellä ja Kirkkoherrantiellä.

Vastine

Liikennesuunnitelman alue on ulotettu koko Lohkopellontien pituudelle.

Lohkopellontien toiselle reunalle ei mahdu jalkakäytävää.

Lohkopellontie 17 asukkaiden tuottama autoliikennemäärän lisäys nykyisestä on noin 50 automatkaa vuorokaudessa. Lisääntyneen autoliikenteen määrä on maltillinen, minkä johdosta melu- ja lähipäästöjen lisääntyvä määrä ja vaikutus liikenneturvallisuuden heikkenemiseen on pieni.

Pysäköintien rajoitukset ja tarkempi järjestely määritellään liikenteen ohjaussuunnitelmassa, joka laaditaan katujen muutosten yhteydessä. Oulunkylän juna-aseman ympäristöön selvitetään asukaspysäköintijärjestelmää. Uusien asuintalojen pysäköinti on järjestetty tonteilla tai pysäköintilaitoksessa.

Lohkopellontie 7 uusi talo ei luo merkittävää näkemäestettä Käpytielle. Lohkopellontien ja Käpytien risteykseen on suunniteltu jalankulkijan ylityspaikkaa, jollainen kohdassa jo nykyisin on. Järjestely on Helsingin tonttikaduilla tyypillinen, suunnitteluohjeiden mukainen ratkaisu. Jalankulkijan turvallisuutta on parannettu kaventamalla ajorataa ylityspaikan kohdalta ja korottamalla risteysalue, jolloin autojen ajonopeudet ovat matalia.

Pelastusajoneuvot mahtuvat kulkemaan Kotoniiyntyntien, Lohkopellontien ja Käpytien kaduilla. Tarvittaessa pelastusajoneuvot ottavat käännyessään lisätilaa jalkakäytävän puolelta.

Lohkopellontiellä ja Käpytiellä on pysäköintiä jaksottavia tonttiliittymiä, jotka toimivat samalla kohtauspaikkoina. Näissä voi tarvittaessa väistää vastaan tulevaa liikennettä.

Käpytien nykyisen suojatien poistamisen myötä kadunylittäjien turvallisuuden ei arvioida heikentyvän. Käpytien ollessa vähäliikenteinen tonttikatu on suojatietön jalankulkijan ylityspaikka perusteltu ja turvalli-

nen ratkaisu. Jalankulkijan turvallisuutta parannetaan ajoradan kaventamisella, mikä madaltaa ajoneuvojen nopeuksia. Jalkakäytävän siirto Käpytien pohjoisreunalle vaatisi todennäköisesti suuria kunnallisteknisiä töitä kadulla ja Käpytietä länteen päin kulkeva jalankulkija joutuisi tällöin todennäköisesti joka tapauksessa ylittämään kadun jossain kohtaa.

Käpytien pohjoispuoleinen Lohkopellontien osa ei sovellu pihakaduksi, sillä sinne ei pysty katualueen kapeuden vuoksi toteuttamaan pihakadun tunnelman kannalta olennaisia rakenteita, kuten istutuksia ja oleskelupaikkoja. Pysäköintipaikkojen rajoituksia tarkastellaan liikenteen ohjaussuunnitelman laatimisvaiheessa.

Oulunkyläntien ja Kirkkoherrantien risteykseen tutkittiin yhtenä vaihtoehtona liikenneympyrää, mutta siitä luovuttiin liikenneympyrän suuren tilantarpeen vuoksi.

Kävely- ja pyöräyhteydet

Kirkkoherrantiellä pyöräilyn erottamista ajoneuvoliikenteestä vain osittain pyörätiellä kritisoidaan. Nykyinen liikennemäärä Kirkkoherrantiellä on yli 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja olettavasti liikennemäärät kasvavat täydennysrakentamisen myötä, todennäköisesti lähelle 7000 ajoneuvoa/vrk. Muistutuksissa esitetään, että pyörätiet toteutetaan molemmin puolin Kirkkoherrantielle koko matkalta. Ajorataa ja jalkakäytäviä kaventamalla, sekä katualuetta hieman leventämällä kadulle mahtuisi yksisuuntainen pyörätie molemmin puolin katua. Muutosten todetaan todennäköisesti onnistuvan ilman, että puita tarvitsee kaataa. Vähintäänkin pyörätien tulisi jatkaa itä-länsi-suuntaisesti Kirkkoherrantien ja Jokiniementien risteuksen yli Veräjälakson suuntaan, mikä onnistuu puita kaatamatta. Kirkkoherrantien eteläreunan bussipysäkin voi tarvittaessa siirtää Jokiniementielle.

Larin Kyöstin tien uusi jalkakäytävä on tarpeellinen, mutta sen sijoittuminen eteläreunalle on ongelmallinen, etenkin, kun toiselle reunalle sijoittuu pysäköintipaikkoja. Ajorata on hyvin kapea tehden lähes 90 asteen mutkan mäen alapäässä, jossa näkyvyys on jo nykyisellään heikko ja suunnitelmaratkaisun myötä heikentyy entisestään. Jalkakäytävän sijoittaminen mäessä Larin Kyöstin tien pohjoisreunalle ja sen johtaminen korotetun suojatien kautta mutkassa kadun toiselle puolelle parantaisi näkemiä mutkassa merkittävästi. Pysäköinnin poistamista mäessä tulisi harkita. Talvisin moottoriajoneuvot jäävät mäkeen usein jumiin mäen jyrkkyyden ja liukkauden takia.

Veräjänkorvan kadulle jalkakäytävän lisääminen mahdollistaisi katkeamattoman liikkumisen jalkakäytäviä pitkin koululaisille pääväyliltä.

Kortteleihin 28036 ja 28038 tulisi merkitä säilytettäväksi yleinen kävelyreitti, jolta pääsisi Baanalle ja sitä kautta juna-aseman alikululle.

Vastine

Huhtikuussa 2024 suoritettun liikennelaskennan perusteella Kirkkoherrantien nykyinen liikennemäärä on noin 4 900 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Veräjänmäkeen tuleva suunniteltu ja vielä rakentumaton maankäyttö Maaherrantien ja Otto Brandtin tien varteen tuottaa Kirkkoherrantielle noin 200 moottoriajoneuvoa lisää vuorokaudessa.

Liikennesuunnitelmassa Kirkkoherrantien pyöräliikenne on esitetty eroteltavan autoliikenteestä Myrskyläntien ja Oulunkyläntien välillä, jossa jyrkähkön mäen vuoksi on erityisen suuri tarve kulkumuotojen erottelulle. Veräjämäentien ja Jokiniementien välillä pyöräily on molempiin suuntiin ajoradalla, jolloin Kirkkoherrantie 3-5:n edustan puut ja viherkaista säilyvät. Katutilassa ei ole tilaa kovin laadukkaalle pyöräkaistarakaisulle, vaikka viherkaista poistettaisiin. Autoliikenteen nopeuksia hillitään Kirkkoherrantiellä ja Jokiniementiellä kavennuksella ja hidastetöyssyllä, mikä parantaa pyöräilyn turvallisuutta ja miellyttävyyttä nykyisestä.

Larin Kyöstin tien jalkakäytävä on suunniteltu kadun etelä-/länsipuolelle, sillä näin jalkakäytävältä on paremmat kulkuyhteydet puistoraitteille; jos jalkakäytävä olisi kadun toisella puolella, niin Larin Kyöstin tie 3a kohdan mutkassa puistoraitti liittyisi suoraan ajorataan. Kyseisen mutkan järjestelyjä on nähtävillä olleeseen liikennesuunnitelmaan verrattuna parannettu lyhentämällä kadunvarsipysäköintiä, jolloin näkemät ja kohtaamistilat paranevat. Pysäköinnin poistamista Larin Kyöstin tie 1-3a väliltä ei nähdä tarkoituksenmukaisena. Talvisin mäen liukkautta voidaan torjua talvikunnossapidon keinoin.

Veräjänkorva on lyhyt ja vähäliikenteinen tonttikatu, joten jalkakäytävälle ei ole tässä vaiheessa nähty tarvetta.

Oulunkyläntieltä radan varren Pohjoisbaanalle toteutetaan luiska, jota pitkin jalankulkijat ja pyöräilijät pääsevät kulkemaan. Kortteleihin 28036 ja 28038 ei näin ollen ole tarpeen merkitä luiskalle rinnakkaista reittiä.

Viheralueet

Muistutuksissa ollaan huolissaan vehreyden vähenemisen vaikutuksista alueella ja nykyisen viheralueen päälle rakentamisesta. Rakentamisen tieltä tullaan kaatamaan suurin osa täyskasvuisista puista, mikä pitkäksi aikaa muuttaa alueen vehreän luonteen. Viheralueiden väheneminen vaikuttaa negatiivisesti pienilmastoon ja erityisesti kuumuuteen, hulevesiin, viihtyvyyteen ja turvallisuuteen.

Vastine

Rakentaminen muuttaa alueen nykyistä luonnetta, mutta raideliikenteen välittömään läheisyyteen on perusteltua rakentaa uusia asuntoja. Maexmontaninpuistoa tullaan kunnostamaan ja koulun piha parantaa leikkipalveluja alueella, jolloin viihtyisyys ja toiminnot julkisessa ulkotilassa monipuolistuvat. Helsingin kaupungin uusi rakennusjärjestys ohjaa aiempaa paremmin hulevesien hallintaa tonteilla. Lähtökohtana on hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen tonteilla ennen johtamista hulevesiviemäristöön. Kaavamääräyksellä mahdollistetaan koulutontilta kertyvien hulevesien johtamisen hallitusti Maexmontaninpuistoon suunniteltavaan viivytysaltaaseen tai kosteikkoon. Tällä tavoitellaan hulevesien laatua parantavaa vaikutusta.

Muistutuksissa esiin nostettuun tarpeeseen säilyttää asemakaava-alueen puustoa on vastattu tarkentamalla puin ja pensain istutettavan alueenosan merkintää tavoitteella säilyttää alueella oleva hyväkuntoinen puusto. Ks. myös aiempien vaiheiden vastaukset viheralueiden vähenemistä koskien.

Luontoarvot

Suunnitelmassa ei huomioida kunnolla Kirkkoherrantien etelä- ja pohjoispuolella paikallistettua liito-oravan ydinaluetta. Kaavaehdotuksessa yleisten rakennusten korttelialue sivuaa suoraan ydinaluetta, jättäen jäljelle hyvin kapean metsäalueen, mikä vähentää liito-oravien ruokailumahdollisuuksia ja tulevia pesimä- ja lepomahdollisuuksia sekä lisää lajiakohdistuvia häiriöitä. Ydinalueiden ajallisen ja laadullisen säilyvyyden pirstominen ei ole hyväksyttävää. Korttelia esitetään poistettavaksi. Maexmontaninpuiston kehittäminen on toteuttava mahdollisimman paljon olemassa olevaa luontoa säästämällä ja sen monimuotoisuutta lisäten.

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeiden lintualueiden läheisyyteen. Lintujen pesinnän rakennuksessa tulisi kuulua ympäristövaikutusten arviointiin. Mahdolliset olemassa olevat pesintäyhdykskunnat tekevät mistä tahansa alueesta tärkeän lintualueen.

Vastine

Asemakaavaehdotuksessa Y-tontille mahdollistettua rakennusala tai pihaa varten varattua tontin aluetta ei ole sijoitettu liito-oravan ydinalueelle. Tunnettu pesäpuu on rajattu Y-tontin ulkopuolelle VL-1-alueelle. VL-1-alueen määräyksillä on pyritty turvaamaan puuston ja muun kasvillisuuden säilyminen ja hoito luonnon monimuotoisuutta vahvistavasti. Tarkistettuun asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys koulunpihan erottamisesta VL-1-alueesta aidalla tai muulla kulkua rajoitettavalla ratkaisulla. Liito-oravalla ei ole hyviä mahdollisuuksia levitä

pohjoiseen pääradan yli. Asemakaavaehdotuksen pääkäyttötarkoituksmerkinnän täsmennyksessä määrätään latvussyhteyden säilyttämisestä laajempiin viheralueisiin, eli käytännössä Kirkkoherrantien yli etelään Pikkukosken puistometsään.

Asemakaavamuutosalueelle ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu tärkeitä lintualueita. Lähimpänä Maexmontaninpuiston rakentamisaluetta oleva tärkeä lintualue Koskelan metsät on yli 200 m päässä. Kaavaratkaisulla pyritään siihen, että rakennettunakin ympäristö ja tontit olisivat vehreitä ja tarjoaisivat elinympäristöjä myös linnulle.

Hulevedet

Hulevedet alueella tukkivat jo nykyisin viemäreitä ja uuden rakentamisen myötä ongelman todetaan pahenevan. Erityisesti nostetaan esiin Lohkopellontien ja Käpytien tulviminen rankkasateilla.

Vastine

Katujen tarkemmat kuivatusratkaisut suunnitellaan katujen jatkosuunnittelun yhteydessä. Selostukseen on lisätty maininta, että katujen kuivatuksen ja hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.

Palvelut

Uusiin rakennuksiin toivotaan palveluja. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon erilaisten toimijoiden erikoisvaatimukset kuten rasvahormit.

Vastine

Kaavaratkaisussa edellytetään Oulunkyläntien varren lähinnä asemaa sijaitseviin asuinrakennuksiin sekä Kirkkoherrantien asuinrakennukseen liiketiloja maantasokerrokseen. Vähintään yksi liiketila per tontti on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Vuorovaikutus

Naapuriyhtiöt ovat aiemmin saaneet tiedon kirjeellä uudesta kaava-aineistosta sekä muistutuksen laadinnan aikataulusta, mutta ei tällä kertaa. Lisäksi rakentamisen valmistelutyöt ovat käynnissä vaikka kaavasta ei ole olemassa edes valituskelpoista päätöstä.

Muistutuksissa kritisoidaan myös kaava-aineistoa ja sitä, että suunnitelmia esitellään vain karttapiirroksen avulla. Aineistoon toivotaan kunnollisia havainnekuvia katutasosta ja julkaisimisen jälkeen on jatkettava kommentointiin annettua aikaa.

Vastine

Kaupunki tiedottaa osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) – vaiheessa kirjeellä. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ei erikseen lähetetä kirjeitä, vaan asiasta tiedotetaan mm. kaupungin nettisivuilla. Alueella mahdollisesti käynnissä olevat rakennustyöt eivät liity asemakaavan toteuttamiseen, vaan ovat jotain muita rakentamistöitä. Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa vasta sitten, kun asemakaava on lainvoimainen.

Kaavaehdotuksesta oli havainnekuvan lisäksi nähtävillä leikkauspiirustuksia sekä 3D-kaupunkimalli karttapalvelussa. Tarkistettuun kaava-aineistoon on lisätty havainneaineistoa Oulunkyläntien varren rakentamisesta.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kulttuuriympäristöön, radan läheisyyteen rakentamiseen, sähköverkkoon, kaukolämpöön, vesihuoltoon, jätehuoltoon, joukkoliikenteeseen, meluun, liito-oraviin ja ilmastovaikutuksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Vastineet lausuntoihin

Kulttuuriympäristö

Asemakaavaehdotuksen uusi, suunnittelualueen luoteisosaan esitetty, muuta kokonaisuutta selvästi tehokkaampi ja korkeampi rakentaminen vaikuttaa alueen vehreän ja väljän ominaisuutensa kannalta liian korkealta ja poikkeavalta. Lohkopellontien varrelle sijoittuvan suojellun huvilan viereen ja eteen esitetty, näkymät ja visuaalisen yhteyden Seurahuoneelle katkaiseva kerrostalorakentaminen ei vastaa kaupunginmuseon alueen täydennysrakentamisen mittakaavalle ja sijoittumiselle asettamia tavoitteita.

Vastine

Oulunkyläntien ympäristön rakentaminen jatkaa kaupunkikuvallisesti tulevaisuudessa keskustan rakentamista, keskustaan on suunniteltu nykyistä selkeästi tehokkaampaa rakentamista. Kaava-alueen eteläosassa rakentaminen on 4-kerroksista ja lähinnä rataa / keskustaa 6-8-kerroksista. Oulunkyläntie laskee kohti asemaa siten, että 6-7 kerroksisten rakennuksen vesikatot sijoittuvat samalle korkeusasemalle. 7-kerroksisten rakennusten ensimmäinen kerros sijoittuu rinteeseen. Nähtävilläolon jälkeen Lohkopellontie 17 tontin rakennusta on porrastettu rakennuksen päissä yhdellä kerroksella, eli rakennuksen matalimmat osat ovat korkeudeltaan IV kerrosta V kerroksen sijaan.

Rakennusten sijoittelussa on huomioitu Lohkopellontien vanhan huvilan ja Seurahuoneen välinen näkymäsektori. Tosiasiallisesti huvilarakennus ei nykytilassa juuri näy Oulunkyläntielle: kesäaikaan kasvillisuus peittää rakennuksen ja lehdettömään aikaankin rakennus piiloutuu pääosin muun rakentamisen ja puuston taakse. Myös Seurahuone jää puuston taakse piiloon silloin, kun puissa on lehdet.

Radan läheisyyteen rakentaminen

Ratalain mukainen rautatie suoja-alue tulee huomioida rakentamisessa. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat, selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on huomioitava alueen jatkosuunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

Vastine

Radan stabiliteetin huomioimisesta jatkosuunnittelussa on lisätty maininta kaavaselostukseen.

Sähköverkko

Tonttien 28036/21 ja 28038/8 säilyvien rakennusten liittymisjohdot sijaitsevat muodostettujen tonttien rakennusalueilla. Liittymisjohdoille on tehtävä korvaava kaapelointi ennen rakennusten purkamista tai tonttien maarakennustöiden aloittamista. Helen Sähköverkko esittää, että liittymisjohdoille tehdään korvaava ratkaisu Lohkopellontien suunnasta. Helen Sähköverkko tekee muutostyön ja laskuttaa tilaajaa.

Asemakaavan eteläreunalla kulkee 110 kV voimajohto, jonka 30 m leveällä johtoaukiolla ei saa kasvattaa puita eikä pystyttää 2 metriä korkeampia rakenteita ilman johdon omistajan lupaan. Puumerkinät johtoalueelta tulee poistaa kaavaehdotuksesta.

Vastine

Kaavaselostukseen on lisätty maininta tonttien 28036/21 ja 28038/8 säilyvien rakennusten sähkön liittymisjohtojen korvaamisesta uudella kaapeloinnilla Lohkopellontien suunnasta.

Kaavakartalta on poistettu puumerkinnyt 110 kV voimajohdon 30 m leveältä johtoaukiolta.

Kaukolämpö

Yleisten rakennusten korttelialue tulee huolestuttavan lähelle nykyistä Oulunkyläntien itäreunassa sijaitsevaa kaukolämpöjohtoa. Johdon toivotaan saavan jäädä nykyiselle sijainnille, mikä tulisi huomoida kaavan rakennusalan määrittelyssä ja kaavaratkaisussa sekä Oulunkyläntien uusien puiden ja istutusten lajien ja kasvualustan suunnittelussa.

Vastine

Konsultti on kaupungin teettämän kunnallisteknisen yleissuunnitelman (Ramboll Finland Oy, 2024) yhteydessä arvioinut, että Oulunkyläntien itäreunan kaukolämpöjohto mahtuuleisten rakennusten korttelialueiden viereen. Tilan varmistamiseksi koulun tontin rakennusalan rajaa on tarkistettu vielä tarkistettuun kaavaehtokseen siten, että rakennusalan rajan ja Oulunkyläntien puoleisen korttelirajan väliin jää 0,5 m tilaa.

Kaukolämpöjohdon on mahdollista jäädä myös nykyiselle sijainnilleen, mutta tämä vähentää mahdollisesti merkittävästi kaavassa osoitettuun Oulunkyläntien itäiseen puuriviin sijoitettavissa olevien puiden määrää kaukolämpökaivannon ja puiden tarvitseman tilan vuoksi. Tästä johdun kaava-aineistossa on esitetty arvio kaukolämpöjohdon siirrosta ja sen kustannuksista. Mikäli kaukolämpöjohto siirretään, kohdistuvat siirrosta aiheutuvat kustannukset kaupungille.

Vesihuolto

Rakentamisen vaiheistusta tulee tarkastella jatkosuunnittelussa. Mikäli rakentamisjärjestyksen vuoksi joudutaan rakentamaan väliaikaisia vesijohto- tai viemärijärjestelyitä ennen varsinaista kadun ja vesihuollon rakentamista, tulee väliaikaiset järjestelyt toteuttaa vesilaitostominnan ulkopuolisella rahoituksella. Asemakaavan johtokuja-alueille ei saa ilman HSY:n suostumusta sijoittaa kiinteitä tai muutoin raskaita rakenteita, eikä suuria puita tai pensaita, jotka voivat vaikeuttaa vesihuoltolinjojen käyttöä tai kunnossapitoa.

Vastine

Rakentamisen vaiheistus suunnitellaan jatkosuunnittelussa.

Jätehuolto

Suunnittelussa tulee huomioida jätehuoltomääräykset. Jätepisteen koko tulee olla oikeassa suhteessa asukkaiden jätteiden tuoton kanssa ja jäteautolle tulisi aina varata rauhallinen paikka tyhjennystyötä varten. Suunnitelmassa on esimerkiksi syväkeräysastiat sijoitettu niin, että tyhjennystyö tulisi tehdä tontin sisäänajoväylältä.

Vastine

Syväkeräysastioiden tyhjennys on ensisijaisesti tonteilla.

Joukkoliikenne

Kaikki esitetyt bussipysäkkien paikat eivät tue joukkoliikenteen sujuvuutta tai esteettömyyttä. Risteysalueella pysäkki tulisi lähtökohtaisesti sijoittaa aina risteuksen jälkeen, jotta turhilta pysähtymisiltä välttyttäisiin. Kaava-alueen ulkopuolelle sijoitettu pysäkki tulisi sijoittaa muualle kuin kaarteeseen.

Vastine

Kirkkoherrantien alkuun ei saisi hyvin toimivaa pysäkkiä ja Kirkkoherrantien alun pituuskaltevuus (enimmillään noin 4,5 %) ylittää pysäkin ohjearvon. Oulunkyläntien pohjoisen suunnan pysäkki siirtyisi noin 120 m suunnitelmassa esitetyltä paikalta, jos sen toteuttaisi risteuksen pohjoispuolelle. Tältä pysäkiltä matka seuraavalle pysäkillä (Oulunkylän aseman kohdalla) olisi noin 170 m, mikä on pysäkkien etäisyydelle toisistaan pieni.

Jokiniementien ja Kirkkoherrantien kaarteessa olevan pysäkin reuna voidaan suunnitella mahdollisimman suorana, jotta esteettömyys toteutuu. Tämä ratkaistaan tarkemmassa katusuunnittelussa.

Melu

Meluserveys on pääosin riittävä, mutta selvityksestä ei selviä, miten kaavaratkaisuun on päädytty ja millä tavalla alueen voimakkailla melutasoilla on ollut vaikutusta tehtyyn ratkaisuun. Uusien asuinrakennusten kaavamääräyksissä tulisi huomioida julkisivuihin kohdistuva voimakas melu määräämällä kaikki asunnot avautumaan myös hiljaisen, ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan.

Piha-alueiden ja olemassa olevien asuntojen ääniympäristön kannalta olisi ollut parempi, että rakennukset olisivat muodostaneet Oulunkylän suuntaan yhtenäisen muurin tai melun eteneminen rakennusten väliin jäävistä aukoista olisi muutoin estetty. Kaavassa tulisi antaa määräys siitä, että Oulunkyläntien tai päädan puoleisille julkisivuille ei tule sijoittaa oleskeluparvekkeita.

Maexmontaninpuisto on jätetty täysin ilman meluntorjuntaa. Mikäli meluntorjuntaa ei tehdä, tulee määräyksillä varmistaa, ettei mitään olsekuluun tarkoitettuja toimintoja sijoiteta melualueelle.

Korttelin 28410 pysäköinnin sijoittaminen on epäselvää, mikä vaikuttaa piha-alueiden sijoittamiseen sekä siihen, ovatko piha-alueet riittävän kokoiset ulkoiluun ja miten ne ovat suojustavissa.

Tärinää ja runkomelua koskevissa määräyksissä olisi syytä esittää saavutettavat arvot eri rakennuksissa.

Tontilla 28410/1 tuloilmanotto Oulunkyläntien puolelta on kielletty. Saman määräyksen antamista on syytä harkita myös muille Oulunkyläntien varren korttelialueille.

Vastine

Kaavaselostuksissa pyritään esittämään kaikki päätöksenteon ja vuorovaikutuksen kannalta tarpeellinen ja oleellinen tieto. Meluselvityksessä ei ole tarpeen esittää kaikkia suunnittelun välivaiheita ja miten kaavaratkaisuun on päädytty. Kaavaratkaisun meluntorjunta perustuu siihen, että rakennusmassat suojaavat piha-alueita melulta ja että rakennusten ulkovaipan äänieristys on riittävän suuri varmistamaan terveellinen ja viihtyisä ääniympäristö asuntojen sisätiloissa. Kaavaratkaisun mukaisen melutilanteen esittäminen meluselvityksessä on nähty riittäväksi. Ehdotusvaiheen kaavaselostus liitteineen on 238 sivua pitkä ja meluselvitys 33 sivua, joten aineisto olisi valtava ja vaikeasti luettava, jos selvitykset olisivat laajempia kuin on tarpeen.

Kaavassa ei ole nähty tarpeelliseksi esittää Oulunkylän suuntaan yhtenäistä rakennusten tai muiden rakenteiden muodostamaa melumuuria, koska kaavaratkaisun mukainen melutilanne on riittävän hyvä. Kaavamääräyksellä edellytetään, että leikki- ja oleskelupihoilla saavutetaan melutason ohjearvot. Laaditun meluselvityksen mukaan rakennusten muodostaman katveen puolelle muodostuu alueita, joilla ulkomelutason ohjearvot alittuvat, ja jonne voidaan sijoittaa leikki- ja oleskelualueet. Kaavaratkaisussa rakennusten sijoittelussa on yhteensovitettu monia tavoitteita ja suunnittelun reunaehdoja. Ratkaisussa on huomioitu mm. kunnallistekniikan johtokujat, pelastustiet ja Lohkopelontien vanhan huvilan ja Seurahuoneen välinen näkymäsektori.

Kaavassa ei ole nähty tarvetta antaa asuntojen aukeamissuuntaa koskevia määräyksiä melun vuoksi. Rakennusten julkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat melulaskennan mukaan enimmillään 66 dB ja ne eivät ole kaupunkiympäristössä poikkeuksellisen suuria melutasoja. Kaavakarttaan on merkitty määräykset julkisivujen kokonaisääneneristävyydestä, joilla varmistetaan VNp 993/1992 mukaisten melun ohjearvojen alittuminen sisätiloissa. Annetut äänieris-

tysmääräykset mahdollistavat huonetilojen vapaan sijoittelun asuinrakennusten sisällä. Kaavan tarkistettuun ehdotukseen on lisätty enemmän varmuusvaraa rakennusten ulkovaipan äänieristysmääräyksiin raitiotien mahdollisen kaarrekirkunnan meluhaittojen vuoksi.

Kaavaratkaisuissa ei arvioitu tarpeelliseksi kieltää oleskeluparvekkeita Oulunkyläntien ja pääradan suunnalta. Annetulla kaavamääräyksellä varmistetaan melutason ohjearvojen alittuminen oleskeluparvekkeilla. Mikäli jatkosuunnittelussa osoittautuisi, ettei melutason ohjearvoja ole mahdollista saavuttaa, ei oleskeluparvekkeita ole välttämätöntä rakentaa.

Maexmontaninpuiston yli 55 dB melualuille on tarkoitus sijoittaa melulle vähemmän herkkiä toimintoja. Maexmontaninpuistoon ei ole suunnitteilla liikennemelulle erityisen herkkiä toimintoja, kuten uusia lasten leikkipaikkoja, koska kortteliin 28410 suunnitellun koulun melulta suojattavalle takapihalle on tulossa leikki- ja liikuntavälineitä ja Oulunkylän alueen muut jo olemassa olevat leikkipaikat ovat hyvin saavutettavissa. Kaavaan on lisätty jatkosuunnittelussa laadittavaa puistosuunnitelmaa ohjaava melumääräys koskien puiston meluntorjuntaa: "Maexmontaninpuiston meluntorjuntaan ja toimintojen sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa." Puistosuunnitelmassa voidaan vaikuttaa esimerkiksi toimintojen sijoitteluun etäämmälle Oulunkyläntiestä. Lisäksi voidaan tutkia muita paikallisia meluntorjuntaratkaisuja kuten esimerkiksi viherseinäkkeitä tai maaston muotoilua. Alueelle ei voida kuitenkaan rakentaa korkeita maavalleja maaperän painumisen vuoksi, koska alueen maaperä on pehmeikköä. Katualueelle ei voida myöskään toteuttaa järkevästi rakenteellisia meluesteitä, koska meluseinät ja betonikaiteet ovat toiminnallisesti ongelmallisia, ja katualueella on niukasti tilaa katupuiden ja kunnallistekniikan vuoksi. Meluesteet eivät ole toivottavia myöskään kaupunkikuvallisista ja maisemallisista syistä. Kaavaselostukseen on lisätty tekstiä Maexmontaninpuiston melutilanteesta ja meluntorjunnan jatkosuunnittelusta.

Mikäli Oulunkyläntien nopeusrajoitusta on jatkossa mahdollista laskea 40 km/h:stä 30 km/h:iin, niin tämä vähentää melutasoa arviolta 2...4 dB.

Selostuksen liitteenä olevassa havainnekuvassa pysäköintialueet ovat tontin luoteiskulmassa ja koulun leikki- ja oleskelualueet on sijoitettu melulta suojaan koulurakennuksen ja pyöräkatosten suojaiselle puolelle. Koulutontin eteläosassa/lounaiskulmassa melutasot ovat osittain yli 55 dB ja alueelle voisi sopia esimerkiksi pieni pelialue, jonka voidaan katsoa olevan melulle vähemmän herkkä toiminto. Koulun piha-alueen lopulliseen laajuuteen ja piha-alueiden toimintoihin vaikuttaa myös koulurakennuksen lopullinen massoittelu. Pitkänomaisen pihan

suunnittelu edellyttää tiivistä yhteistyötä koulun toiminnan ja pihasuunnittelun kanssa. Koulun pelikenttänä käytetään läheistä Oulunkyläntien kenttää.

Kaavamääräyksissä ei ole tarkoituksenmukaista esittää tärinän ja runkomelun tavoitearvoja, koska Suomessa ei ole virallisia raja- tai ohjearvoja runkomelulle tai tärinälle. Annetut kaavamääräykset ohjaavat riittävästi huomioimaan tärinän ja runkomelun torjunnan jatkosuunnittelussa. Jatkosuunnittelussa tulee soveltaa alueen rakentamisajan kohtana voimassa olevia määräyksiä ja ohjeita. Sovellettavia tavoitearvoja on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa värähtelyselvityksessä.

Kaavaratkaisussa ei arvioitu tarpeelliseksi antaa asuinrakennusten tuloilmanottoa koskevia määräyksiä, koska ilmanlaadun ohjearvojen arvioidaan alittuvan kaava-alueella. Käytettävissä olevan HSY:n tuottaman ilmanlaatuaineiston perusteella voidaan arvioida, että typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus jää kaava-alueella Oulunkyläntien puolella alle $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ tulevassakin kaavaratkaisun mukaisessa tilanteessa. Tämä vastaa ilmanlaatuvyöhykkeiden asuntojen suositusetasojen mukaista tasoa, jossa ilmanlaadun raja- ja ohjearvot alittuvat. Koulua voidaan pitää ns. herkkänä kohteena, jossa oleskeleva väestöryhmä, lapset, ovat erityisen alttiita ilmansaasteiden haittavaikutuksille. Vaikka ilmanlaadun ohjearvojen arvioidaan alittuvan kaava-alueella, on herkän kohteen huomioimiseksi kaavassa annettu tontin 28410/1 Y-korttelialueelle määräys, jossa kielletään tuloilmanotto Oulunkyläntien puolelta.

Liito-oravat

Koulun piha-alue tulee erottaa sen itäpuolella sijaitsevasta liito-oravan ydinalueesta aidalla. Tästä on oltava yksiselitteinen määräys asemakaavassa. Ilman aittaa koulun niukka piha-alue rajautuu suoraan kapeaan liito-oravan ydinalueeseen muuttaen kapean metsikön koulun ja ulkoilutien välissä vähitellen väistämättä osaksi koulun pihaa. Tästä aiheutuu metsän pohjakasvillisuuden voimakasta kulumista, mikä pidemmällä aika välillä aiheuttaa puuston hoitotarpeita ja poikkamislupahakemuksia liito-oravan suojelusta koululaisten turvallisuuteen vedoten. VL-1 alueella sijaitsevat kolopuut tulee kaavan määräyksillä pystyä myös pidemmällä aikavälillä säilyttämään metsässä pystyssä siinäkin tilanteessa, että ne muuttuvat vanhetessaan kaatumavaaralliseksi.

Vastine

VL-1-alueen määräyksillä on pyritty turvaamaan puuston ja muun kasvillisuuden säilyminen ja hoito luonnon monimuotoisuutta vahvistavasti. Tarkistettuun asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys kou-

lunpihan erottamisesta VL-1-alueesta aidalla tai muulla kulkua rajoittavalla ratkaisulla. Asemakaavassa ei ole mahdollista määrätä puiden säilyttämisestä, jos ne on todettu yleisellä alueella tai koulupihalla liikkuville hengenvaarallisiksi. Kaupunki on velvollinen poistamaan yleisiltä alueilta vaaralliseksi todetut puut.

Ilmastovaikutukset

Kaavaratkaisussa perustamistavan vaikutus päästöihin on erittäin merkittävät, rakentamisen päästöt ovat poikkeuksellisen suuret. Kaavan viimeistelyssä tulee pienentää myös käytön ajan haitallisia vaikutuksia erityisen tehokkaasti. Kaavaratkaisulla tulee varmistaa, että alueen liikkuminen perustuu kävelyyn, pyöräilyyn ja julkiseen liikenteeseen.

Vastine

Kaavaehdotuksesta tehdyssä HAVA-arvioinnissa oli tapahtunut laskuvirhe. Esirakentamisen 50 vuoden ajanjakson päästöjä oli verrattu rakentamisen yhden vuoden ajanjakson päästöihin, minkä vuoksi esirakentamisen päästöt olivat poikkeuksellisen suuret suhteessa rakentamisen päästöihin. Laskelma on korjattu kaavaselostukseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

27.11.2019

Kaupunkiympäristön toimiala

Uutta Pohjois-Helsinkiä -asukastilaisuus

**Esittely- ja keskustelutilaisuus 21.11. klo 16-19 Maunula-talossa,
Metsäpurontie 4**

Tilaisuudessa oli esillä useita hankkeita ja kiinnostuneita asukkaita n. 250.

Tämä muistio koskee kolmea kaavahanketta Oulunkylään ja Maunulaan:

Oulunkyläntien ympäristö Patolan kerrostalotontit Lampuotilantie 34 ja 36

Helsingin kaupungilta em. kolmen hankkeen
suunnittelijoista paikalla olivat:

Sari Ruotsalainen, arkkitehti
Antti Varkemaa, arkkitehti
Kari Tenkanen, liikennesuunnittelija
Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti
Niina Strengell, maisema-arkkitehti
Jaana Collanus, suunnitteluavustaja

Mukana olivat myös ja Kivipadontie 6:n edustajat Viivi
Siikasmaa ja Karla Sivula.

Tilaisuudessa oli mukana myös muita kaupungin edustajia
muihin hankkeisiin liittyen sekä Raide-Jokerin
suunnittelijoita.

27.11.2019

Kaupunkiympäristön toimiala

Tilaisuuden kulku

Tilaisuus koostui tiivistä, noin 15 minuutin mittaisista tietoiskuista liittyen mm. ajankohtaisiin kaavoitus- ja liikennehankkeisiin. Lisäksi talon aulatilassa oli mahdollisuus vierailta omatoimisesti hankeiständeillä kuulemassa lisää hankkeista ja keskustelemassa suunnittelijoiden kanssa.

Kaiken kaikkiaan tilaisuus sai positiivista palautetta, tunnelma oli kokonaisuutena arvioiden myönteinen ja tämän tilaisuuden kaltaiset laajemmat alueillat koettiin hyödyllisiksi.

Jokaisesta kolmesta Oulunkylän ja Maunulan asemakaavatyöstä oli oma pöytänsä, joissa oli paikalla hankkeiden suunnittelijoita ja Kivipadontie 6:n hankkeen edustajat.

Yleistä täydennysrakentamisesta Oulunkylään ja Maunulaan

Täydennysrakentamista pidettiin pääosin tervetulleena. Koettiin, että hissillisiä kerrostaloja tarvitaan, koska niitä alueella on vähän. Kysyttiin myös mahdollisuutta tonttikohlaiseen täydennysrakentamiseen suunnittelualueen ulkopuolella. Keskusteltiin myös Oulunkylän uusien asemakaavojen aikatauluista ja ratkaisuista.

Oulunkyläntien ympäristö

- Ehdotettiin kadun varteen saman muotoisia, mutta isompia rakennuksia kuin Oulunkyläntien varrella Koskelan puolella.
- Toivottiin umpinaisia kortteleita, koska niissä olisi suojaisia pihvoja.
- Toivottiin isoja pientaloja.
- Toivottiin Oulunkyläntien itäpuolelle rakennuksia, jotka eivät peitä metsäisiä näkymiä asunnoista.
- Oltiin huolissaan vehreyden ja väljyyden häviämisestä.
- Liikenteen johtamista uusille tonteille Lohkopellontien kautta ei pidetty hyvänä vaihtoehtona.
- Uuden tonttikadun yhdistäminen Larin Kyöstin tiehen jakoi mielipiteitä: toisaalta se vähentäisi Jokiniementien ja Kirkkoherrantien liikennemääriä, mutta toisaalta

27.11.2019

Kaupunkiympäristön toimiala

sen pelättiin tuovan läpiajoliikennettä Larin Kyöstin tielle ja ruuhkauttavan seurahuoneen edustan. Puistoyhteyden katkeamistakin pidettiin huonona.

Patolan kerrostalotontit

- Mainittiin mm. lumenkaatopaikan läheisyys ja huoli kovasta rekkaliikenteestä silloin, kun lunta tulee paljon. Otetaanko huomioon liikennejärjestelyissä?
- Kysyttiin Kivipadontie 6:n uusien asuintalojen asunto- ja asukasmäärästä, asuntojen koosta ja paljonko alueelle tulee uutta liikennettä hankkeen myötä.
- Kivipadontie 6:n suunnitelman kuvien kaltaisia taloja pidettiin sopivina alueelle.
- Hirsipadonpolun puukuja toivottiin säilytettävän.
- Hirsipadontien tyhjien rakennusten purkamista pidettiin hyvänä. Vaarallinen paikka, joka kiinnostaa lapsia.
- Oltiin kiinnostuneita hulevesien käsittelystä.
- Oltiin huolissaan lisääntyvästä asukasmäärästä ja sitä myötä lisääntyneestä liikennemäärästä alueella, varsinkin pientaloalueella.
- Ajonopeudet huolestuttivat yleisesti, 30 km/h liikennemerkki ei kuulema "pure".

Lampuotilantie 34 ja 36

- Oltiin huolissaan uusien kerrostalojen mahdollisesta 2-kerroksisesta pysäköintikannesta tontin itäosaan.
- Toivottiin, ettei pysäköintipaikkoja lähellä Raide-Jokeria tarvittaisi.
- Toivottiin enintään 4-kerroksisia taloja.
- Toivottiin, että uudet rakennukset sijoittuvat enemmän Maunulanpuistoon ja etäälle nykyisistä rakennuksista. Toisaalta toivottiin, että puisto säilyy mahdollisimman suurena. Puisto koettiin liian ahtaaksi sen suuren käyttäjämäärän vuoksi. Oltiin myös huolissaan puiston kulumisesta käyttäjämäärän kasvaessa.
- Oltiin tyytyväisiä pyrkimyksistä säästää piha-alueiden suuria puita.
- Toivottiin toimivaa kevyenliikenteenreitit ohjausta Lampuotilantien itäpäässä, ettei reitti menisi autotien tai parkkipaikan läpi.
- Tontin itäpuolella sijaitsevan naapuritontin asukkaat toivoivat, että mahdollisimman paljon suuria puita säästetään, koska varjostavat ja viilentävät iltapäivisin asuntoja.