

Oulunkylän tori 1

28. kaupunginosa kortteli 28045 tontti 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12644
PÄIVÄTTY 19.5.2020

Asemakaavan muutos koskee:

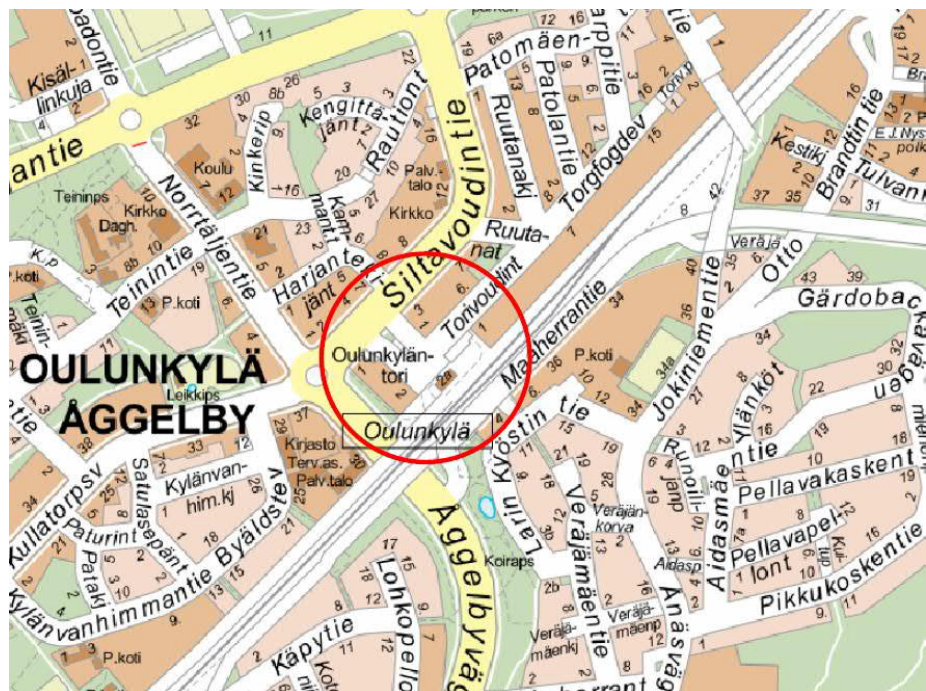
Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola)
korttelin 28054 tonttia 3

Kaavan nimi:
Oulunkylän tori 1

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.11.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 3.3. - 1.4.2020
Kaupunkiympäristölautakunta: 19.5.2020
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Oulunkylän tori 1 sijaitsee Oulunkylän keskustassa, Oulunkylän torin laidalla.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Sari Ruotsalainen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Jaana Collanus, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Kari Tenkanen, liikenneinsinööri ja Eetu Saloranta, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lämsä, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Peter Haaparinne

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut)

Rakennusvalvontapalvelut: Pontus Högström, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginmuseo: Anne Salminen, tutkija

Kaupunginkanslia: Ari Karjalainen, projektipäällikkö ja Elina Ahde-oja, arkkitehti

Hakijataho

Kojamo Oy

Hankesuunnittelu

Mika Päivärinne, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialue	6
Liikenne.....	9
Palvelut	10
Esteettömyys.....	10
Luonnonympäristö.....	10
Ekologinen kestävyys.....	11
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	12
Ympäristöhäiriöt	12
Pelastusturvallisuus.....	13
Vaikutukset.....	14
TOTEUTUS.....	15
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	15
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	17

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Liikennemeluserveys, 1611307.2d, A-insinöörit, 9.1.2020

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Runkomelu- ja tärinäselvitys, 143088-01, Akukon Oy, 18.12.2014
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Oulunkylän tori 1:n tonttia Oulunkylän keskustassa.

Oulunkylän keskustaa kehitetään nykyistä tiiviimmäksi ja vetovoimaisemmaksi kaupunginosakeskukseksi. Kyseessä on ensimmäinen Oulunkylän keskustan kehittämiseen liittyvä kaavamuutos Oulunkylän torin ympäristössä. Tavoitteena on mahdollistaa tontille nykyistä kaupunkimaisempi suunnitteluratkaisu, joka sopii kaupunkikuvallisesti viereisen vanhan aseman läheisyyteen. Tontille suunnitellaan asuinrakennusta, jonka maantasokerroksessa on liiketilaa. Joustava käyttötarkoitusmerkintä mahdollistaa tontille myös toimistorakennuksen.

Uutta kerrosalaa on 1 888 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 80.

Kaavaratkaisun toteuttaminen muuttaa Oulunkylän torin laidan kaupunkimaisemmaksi kivijalkaliiketiloinen.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa pidettiin hyvänä alueen kehittymistä tiiviimmäksi ja vetovoimaisemmaksi ja liiketilojen määrän lisäämistä, mutta oltiin huolissaan rakennuksen sopivuudesta alueelle ja mahdollisen kadunvarsipysäköinnin lisääntymisestä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Kaupunginmuseo pitää erityisen tärkeänä torialueen luonteen vahvistamista alueen sydämenä ja Oulunkylän vanhan asemarakennuksen ja asemapuiston asemaa torin vehreänä päätteenä. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän huomautus kohdistui kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Muut tahot ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Oulunkylän keskustaa kehitetään nykyistä tiiviimmäksi ja vetovoimaisemmaksi kaupunginosakeskukseksi. Oulunkylässä on tulevaisuudessa entistä sujuvampaa asioida ja liikkua ja siellä on mahdollisuus asua lähellä monipuolisia palveluja.

Tavoitteena on mahdollistaa tontille nykyistä kaupunkimaisempi suunnitteluratkaisu, joka sopii kaupunkikuvallisesti viereisen vanhan aseman läheisyyteen. Tontille suunnitellaan asuinrakennusta, jonka maantasokerroksessa on liiketilaa. Joustava käyttötarkoituserkintä mahdollistaa tontille myös toimistorakennuksen.

Vuonna 2018 lopussa valmistui Oulunkylän kaupallinen selvitys, joka on lähtökohtana alueen asemakaavamuutosten suunnitteluratkaisuille. Selvityksen mukaan Oulunkylässä ja erityisesti keskusta-alueella tarvitaan tulevaisuudessa nykyistä enemmän liiketilaa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että uusia asuntoja- ja / tai toimistoja sekä liiketiloja rakennetaan liikenteen solmukohtaan Oulunkylän juna-aseman ja tulevan Raide-Jokerin pysäkin viereen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 263 m².

Tontilla on kerrosalaa 3 350 k-m², josta vähintään 250 k-m² tulee olla liiketilaa.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 888 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialue

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee Oulunkylän torin laidalla. Toria rajaavat pääosin nelikerroksiset kerrostalot ja Oulunkylän vanha asema. Torilla on Tapio Rautavaaran puisto sekä katu- ja puistoalueita liityntä-pysäköinnin käytössä. Torilta on ramppi junaradan alittavaan alikulkuun ja junalaitureille.

Oulunkylän tori 1:n tontilla on kolmikerroksinen tyhjiällä oleva toimistorakennus vuodelta 1976. Rakennuksessa ei ole liiketiloja.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Viisi- osittain kuusikerroksisen rakennuksen rakennusala on merkitty Oulunkylän torin ja Torivoudintien kulmaan. 1. kerrokseen veloitetaan rakentamaan vähintään 250 k-m² liike- ja /tai toimistotilaa.

Kaava edellyttää uuteen rakennukseen asukkaille riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja, vähintään 1 talopesulan, joka avautuu pihalle ja 1 talosaunan, joka ulkotiloineen tulee rakentaa ylimpään kerrokseen. Tontille saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste- ja vastaavia yhteistiloja kerrosalan lisäksi. Tontille saa kerrosalan lisäksi rakentaa ajorampin autohalliin, joka tulee sovittaa pihaan ja julkisivuun.

Enintään 50 k-m²:n talousrakennuksen esim. polkupyöriä varten saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Asunnoista vähintään puolet tulee olla perheasuntoja, joissa on vähintään kolme asuinhuonetta ja keittiö tai keittotila.

Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kaupunkimaisuuteen. Rakennuksen tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja aukotukseltaan rauhallinen ja arvokas. Liiketilaja tulee korostaa suunnittelemalla 1. kerros omaksi vyöhykkeekseen ja vähintään 4 m korkeaksi. Liiketilajoissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti kadulta.

Rakennuksen julkisivut on muurattava paikalla tiilestä tai rapattava paikalla muuratun tiilen päälle. Myös puuverhous on mahdollinen. Pääosin sisäänvedetyn ylimmän kerroksen tulee erottua muusta rakennuksesta, mikä keventää rakennuksen ilmettä naapurirakennusten suuntaan.



Oulunkylän torin puolella tavoitteena on yhtenäinen parvekevyöhyke, joka läpinäkyvine kaiteineen ja isoine asuntoikkunoineen muodostaa valaistun julkisivun pimeällä. Torivoudintien puolella rakennuksen ilme on umpinaisempi, siellä edellytetään sisäänvedettyjä parvekkeita.

Rakennuksen viisikerroksinen pohjoispääty rajoittuu pääosin naapuritontin yksikerroksiseen liikerakennukseen. Tulevaisuudessa matalan liikesiiven paikalle saattaa rakentua korkeampi rakennus. Pääty tulee ainakin toistaiseksi olemaan kaupunkikuvassa varsin näkyvä Siltavoudintien suunnasta katsottuna.



Vain päädyn länsireunassa voi olla ikkunoita. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee tutkia, millä keinoin päädyn voi sovittaa mahdollisimman hyvin kaupunkikuvaan.

Liikenne

Lähtökohdat

Oulunkylän tori ja Torivoudintien lounaisosa ovat vähäliikenteisiä katuja, joilla on kuitenkin suhteellisen paljon Oulunkylän aseman liityntäpysäköintiä ja siitä syntyvää liikennettä, joka kuormittaa lähikatuja erityisesti aamulla. Oulunkylän tori -niminen katu liittyy Siltavoudintiehen, joka on alueellinen kokoojakatu. Siltavoudintien liikennemäärä on noin 8 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Siltavoudintieltä, Oulunkylän torin kulmalta, lähtee etelään Oulunkyläntie, joka on myös alueellinen kokoojakatu, sekä länteen Mäkitorpantie ja pohjoiseen Norrtäljentie. Kaksi viimeksi mainittua ovat paikallisia kokoojakatuja.

Oulunkylän asemalta on hyvät yhteydet yhtäältä Pasilan ja Helsingin keskustan suuntaan ja toisaalta Malmin, Puistolän ja Tikkurilän suuntaan. Oulunkyläntietä idän suuntaan ja Norrtäljentietä länteen suuntaan kulkee pikaraitiotie Raide-Jokeri.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta merkittävästi alueen liikenneolosuhteisiin. Uuden asuinrakentamisen arvioidaan lisäävän Oulunkylän torin ja Torivoudintien autoliikennettä noin 60 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Tontti kuuluu esikaupunkien asemanseuduilla käynnissä olevan viisivuotisen kokeilun alueeseen. (kaupunkisuunnitteluviraston johtoryhmä 21.6.2016.) Tavoitteena on edistää asemanseutujen täydennysrakentamista vähentämällä autopaikkamäärää tonteilla. Autopaikkojen vähentämiselle haetaan poikkeamispäätöstä asemakaavan tultua voimaan. Kokeilu päättyy 21.6.2021 ja poikkeamista on haettava viimeistään silloin. Hanke voi hakea perusteltua poikkeamista kaikille tai osalle autopaikoista.

Jos hanke saa luvan pienemmälle autopaikkamäärälle, sen vaikutuksia mm. kohteen ja sen lähialueen asukas- ja muun palautteen määrää seurataan. Pysäköinninvalvonta saa tiedon asiasta. Se valvoo tehostetusti kohteen pysäköintiä ainakin alkuvaiheessa vaikutusten selvittämiseksi. Pysäköinnin toimivuutta seurataan tarvittaessa maastokäynneillä. Lisäksi voidaan olla yhteydessä taloyhtiöön, esimerkiksi isännöitsijään, pysäköinnin toimivuuden selvittämiseksi. Kaupunki osoittaa tarvittavat resurssit seurannalle.

Jos pihakantta ei rakenneta, maanvaraiselle pihalle voi sijoittaa enintään 4 autopaikkaa.

Asemakaava on toteutettavissa myös autopaikkaohjeen mukaisella autopaikkamäärällä.

Palvelut

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee Oulunkylän keskustassa kaupallisten- ja julkisten palvelujen läheisyydessä. Nykyisessä rakennuksessa ei ole liiketilaa.

Kaavaratkaisu

Tontille on rakennettava vähintään 250 k-m² liiketilaa, josta puolessa on oltava ravintolan mahdollistava tekniikka.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tontista n. puolet on maavaraista pihaa. Tontin rajalla on kookasta puustoa. Suuri osa pihasta on asvaltoitua.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu kansipihaan, jolloin tontille ei tule isoja puita.



Hyvin suunniteltu kansipiha voi olla vehreä.



Tontin itärajalla on istutuskaista, joka mahdollistaa kansipihan vehreän liittymisen naapuritonttiin ja mahdollisen meluaidan ja ta-lousrakennuksen rakentamisen vehreänä köynnösseinäisenä naapurin suuntaan.

Hankkeelle myönnettävä poikkeamispäätös (ks. kohta Liikenne) mahdollistaisi maavaraisen pihan. Silloin pihalle on istutettava puita.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Nykyinen 1970-luvulla rakennettu toimistorakennus on tyhjillään.

Kaavaratkaisu

Rakennus on tarkoitus purkaa ja rakentaa tontille nykyistä suu-rempi rakennus. 1. kerroksessa on lähipalveluiden parantumisen mahdollistavaa liiketilaa.

Tontilla edellytetään uusiutuvan energian tuottamista, ja tontin vi-hertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoite-luku. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontilla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen rakennukset liitetään olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella on noin +20 (N2000). Kaava-alueen ylimmät maakerrokset ovat pääosin täyttömaata, jonka alla maaperä on monin paikoin savea, savikerroksen paksuuden vaihdellessa. Kaava-alueella joiltakin osin täyttömaakerroksen alapuolinen maaperä on myös silttiä ja hiekkaa, tai moreenia.

Kaava-alueella on olemassa olevien tietojen perusteella pohjavedenpinta paikoin lähellä maanpintaa.

Kaava-alueella oleva toimistorakennus on olemassa olevien tietojen perusteella perustettu osin maanvaraisesti ja osin paalujen varaan.

Alueella ei ole tiedossa maaperää mahdollisesti pilannutta toimintaa.

Kaavaratkaisu

Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee tutkia uuden rakentamisen pohjarakentamiseen liittyvät asiat. Korkea pohjavedenpinnan taso on otettava huomioon.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueen merkittävin liikennemelulähde on pääradan rautatieliikenne. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan melutason ohjearvot ylittyvät pääosalla kaava-aluetta. Lähialueen katuverkon vilkkaimpien katujen Siltavoudintien ja Oulunkyläntien

sekä muiden pienempien katujen aiheuttama liikennemelu ei ylitä nykytilanteessa ohjearvoja.

Tärinä ja runkomelu

Pääradan junaliikenteestä aiheutuu radan lähiympäristöön lisäksi värähtelyä, joka voi olla havaittavissa radan läheisyyteen sijoituvissa rakennuksissa runkoäänenä tai tärinänä. Kaava-alueelle kohdistuvaa värähtelyä on arvioitu Oulunkylän alueelle aiemmin maankäytön suunnittelua varten tehdyn mittauksiin perustuvan runkomelu- ja tärinäselvityksen perusteella (Oulunkylän aseman ympäristö, Runkomelu- ja tärinäselvitys, 143088-01, Akukon Oy, 18.12.2014). Selvityksen perusteella junaliikenteen aiheuttama värähtely ei aiheuta kaava-alueella tärinän tai runkomelun torjuntatarvetta.

Kaavaratkaisu

Kaavan viitesuunnitelman perusteella alueelta on laadittu liikennemeluserveys (Oulunkyläntori, Liikennemeluserveys, 1611307.2d, A-insinöörit, 9.1.2020) Selvityksessä on mallintamalla arvioitu pääradan rautatieliikenteestä, rakenteilla olevan Raide-Jokerin liikenteestä ja katujen ajoneuvoliikenteestä kaava-alueelle kohdistuvaa melua sekä keskiäänitasojen että raideliikenteen enimmäisäänitasojen kannalta.

Kaavassa annetut äänitasovaatimukset eivät ole poikkeuksellisen suuria. Äänitasovaatimukset on annettu sillä perusteella, että asuintiloissa saavutetaan melutason ohjearvot LAeq 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä. Lisäksi raideliikenteen enimmäisäänitasoon osalta äänitasovaatimuksen perusteena on ollut asuintiloissa tavoiteltava L_{max} 45 dB. Näin on pyritty varmistamaan yöaikainen riittävän hyvä asuinviihtyvyys, vaikka makuuhuoneita sijoittuisikin pääradan suuntaan.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet ovat suojattavissa riittävästi liikennemelulta meluserveysesityksessä esitetyin ratkaisuin melusteella ja piharakennuksella. Oleskeluparvekkeiden äänitasovaatimukset jäävät kohtuullisiksi. Kaavamääräyksellä on varmistettu, että ulko-oleskelualueiden meluntorjuntavoitteet täytetään jatkosuunnittelussa.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Olemassa olevassa purettavassa toimistorakennuksessa on kolme kerrosta.

Kaavaratkaisu

Uuden rakennuksen pelastusajoneuvon paikat on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa. Pelastautuminen pihan puolella on mahdollista hoitaa omatoimisesti parveke-
luukkujen kautta.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille mahdollisesti vähäisiä kustannuksia, jos suojatie rakennetaan uudelleen.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen muuttaa Oulunkylän torin laidan kaupunkimaisemmaksi kivijalkaliiketiloiineen. Kaavaratkaisu ei muuta oleellisesti viereisen historiallisesti merkittävän asemarakennuksen kaupunkikuvallista asemaa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavaratkaisun meluntorjuntaa koskevat määräykset luovat edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaava luo edellytykset korkeatasoisen teknisen huollon palvelujen tuottamiselle alueelle.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Nykyisen rakennuksen tilalle rakennetaan tehokkaampi rakennus. 1. kerroksessa on lähipalveluiden parantumisen mahdollistavaa liiketilaa.

Tontilla edellytetään uusiutuvan energian tuottamista ja viherkerrointa.

TOTEUTUS

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Tontti kuuluu kaupunginkanslian Raide-Jokeri-projektiin.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

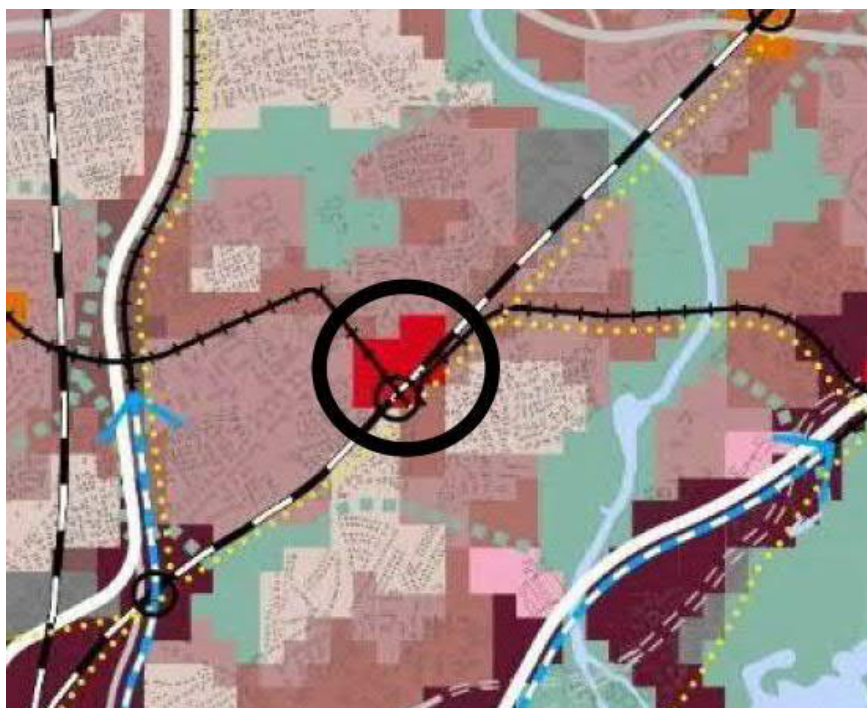
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialue.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskuksen aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallio-alueetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 3313 (vahvistettu 5.10.1953). Kaavan mukaan tontilla on rakennusala enintään kolmikerroksista ja enintään 11 m korkea rakennusta varten. Asemakaavassa ei ole käyttötarkoituserkintää, mikä mahdollistaa eri käyttötarkoituksia kuten asuin-, liike- ja toimistokäytön. Facta-rekisterissä kerrosalaksi on merkitty 1 462 k-m².

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuoneisto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Suunnittelualueeseen kuuluivat Oulunkyläntori 1:n ja 2a:n (asema) tontit, yleinen pysäköintialue sekä katu- ja liikennealueita. Tarkoituksena oli tutkia uutta kerrostaloa Oulunkylän tori 1:een ja osittain Torivoudintien katualueelle sekä pysäköintialueelle. Ratkaisu olisi edellyttänyt Torivoudintien katkaisua autoliikenteeltä.

Kaavamuutos tehdään tässä vaiheessa vain Oulunkylän tori 1:n tontille. Torin ja sen ympäristön suunnittelusta on tavoitteena järjestää suunnittelukilpailu, eikä ennen sitä ole tarkoituksenmukaista päättää Siltavoudintien katkaisusta eikä pysäköintialueen maankäytöstä. Vanha asemarakennus on tarkoitus suojella asemakaavalla myöhemmin.

Vastineet muihin kuin Oulunkylän tori 1:tä koskeviin mielipiteisiin ka kannanottoihin annetaan ao. asemaakaavojen muuttamisen yhteydessä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 4.12.2017–8.1.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 14.12.2017 Oulunkylän ala-asteella.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Oulunkylän tori 1:n rakennukseen sekä uuden rakennuksen sopivuuteen vanhan aseman läheisyyteen. Kaavaratkaisu on laadittu niin, ettei se muuta oleellisesti vanhan asemarakennuksen kaupunkikuvallista asemaa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. liikenteeseen, pysäköintiin, kävely- ja pyöräily-yhteyksiin ja asuntokokoon. Pienen osan suunnittelua erillään koko keskusta-alueen suunnittelusta pidettiin huonona ratkaisuna. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuutos tehdään nyt vain Oulunkylän tori 1:n tontille. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.3.–1.4.2020

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa pidettiin hyvänä alueen kehittymistä tiiviimmäksi ja vetovoimaisemmaksi ja liiketilojen määrän lisäämistä, mutta oltiin huolissaan rakennuksen sopivuudesta alueelle ja mahdollisen kadunvarsi-pysäköinnin lisääntymisestä.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Kaupunginmuseo pitää erityisen tärkeänä torialueen luonteen vahvistumista alueen sydämenä ja Oulunkylän vanhan asemarakennuksen ja asemapuiston asemaa torin vehreänä päätteenä. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän huomautus kohdistui kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Muut tahot ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Parvekemääräykseen on lisätty mahdollisuus ulottaa parvekkeita rakennusalan ulkopuolelle Oulunkylän torin puolella.
 - Melusuojausmääräykseen on lisätty pihan suojaustapoja, esimerkiksi piharakennus ja köynnöksin verhottu aita enimmäiskorkeuksineen.
 - Pihakansimääräykseen on lisätty kannen enimmäiskorkeus.
-

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostukseen on tehty vähäisiä teknisluonteisia korjauksia.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 19.5.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12644 hyväksymistä.

Helsingissä 19.5.2020

Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	09.04.2020
Kaavan nimi	28.Oulunkylä, Oulunkylän tori 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.11.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	0912644
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1263	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1263

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1263	100,0	3350	2,65		1888
A yhteensä	0,1263	100,0	3350	2,65		1888
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

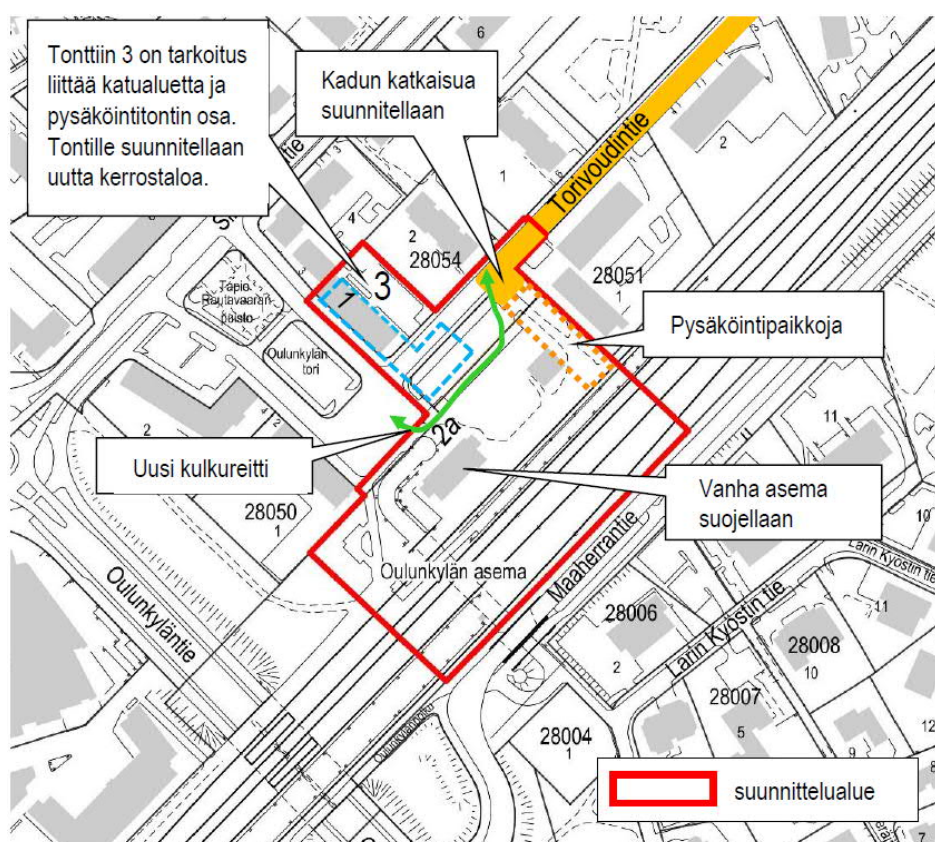
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1263	100,0	3350	2,65		1888
A yhteensä	0,1263	100,0	3350	2,65		1888
AL	0,1263	100,0	3350	2,65		1888
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

OULUNKYLÄNTORI 1 JA VANHA ASEMA**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Oulunkyläntorin laidalle suunnitellaan uutta asuinrakennusta ja vanha asema on tarkoitus suojella. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Oulunkylän ala-asteella 14. joulukuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Suunnittelualueeseen kuuluvat Oulunkylän tori 1:n ja 2a:n (asema) tontit, yleinen pysäköintialue sekä katu- ja liikennealueita. Tarkoituksena on tutkia uutta asuinrakennusta nykyisen toimistorakennuksen paikalle ja osittain Torivoudintien katu- ja pysäköintialueelle. Ratkaisu edellyttäisi Torivoudintien katkaisua auto liikenteeltä. Kävelyn ja pyöräilyn yhteys siirtyisi nykyistä etelämmäksi. Vanha asemarakennus on tarkoitus suojella ja yleisen pysäköinnin paikkoja suunnitellaan alueen koillisosaan.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Oulunkylän ala-asteella (Teinintie 12)
14.12.2017 klo 17.30–19.30.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (ideasuunnitelmia) on esillä 4.12.2017–8.1.2018 seuraavissa paikoissa:

- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavatyön etenemisestä ilmoitetaan myös Raide-Jokerin uutiskirjeellä. Sen voi tilata omaan sähköpostiin osoitteesta raidejokeri.info.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 8.1.2018**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Oulunkylä-Seura, Ogeli-klubi, Okara-ryhmä, Pro Patola
 - Kumppanuustalo Oulunkylän seurahuone
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaite (HKL)
-

- kaupunginmuseo
- pelastuslaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, palveluihin, liikenteeseen ja yhdyskuntatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa katualueet sekä yleisen pysäköinnin tontin. Muut tontit ovat yksityisomistuksessa. Valtio omistaa liikennealueen. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajien hakemuksesta sekä kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontin-omistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Vuoden 1953 asemakaavassa Oulunkyläntori 1:n tontti on osoitettu asunnoille ja/tai liiketiloille, enimmäiskerrosluku on kolme. Vuoden 1995 asemakaava koskee yleisen pysäköinnin tonttia.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty liike- palvelukeskuksen alueeksi C1.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Oulunkylän liikenneturvallisuus selvitys (Ksv, 2012)
 - Oulunkylän ja Koskelan viheraluesuunnitelma 2003–2012 (Hkr, 2003) Raide-Jokerin alustava yleissuunnitelma, (WSP Finland Oy, 2009)
 - Raide-Jokeri, Hankearviointi 2011 (Strafica Oy, 2011)
 - Raide-Jokerin raideleveys selvitys, (WSP Finland Oy, 2014)
 - Raide-Jokerin hankesuunnitelma (WSP Finland Oy, Ramboll Finland Oy, 2015)
-

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, p. (09) 310 37373, sari.ruotsalainen@hel.fi

Liikenne

Kari Tenkanen, insinööri, p. (09) 310 37132, kari.tenkanen@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37347, karri.kyllastinen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37085, maija.lounamaa@hel.fi

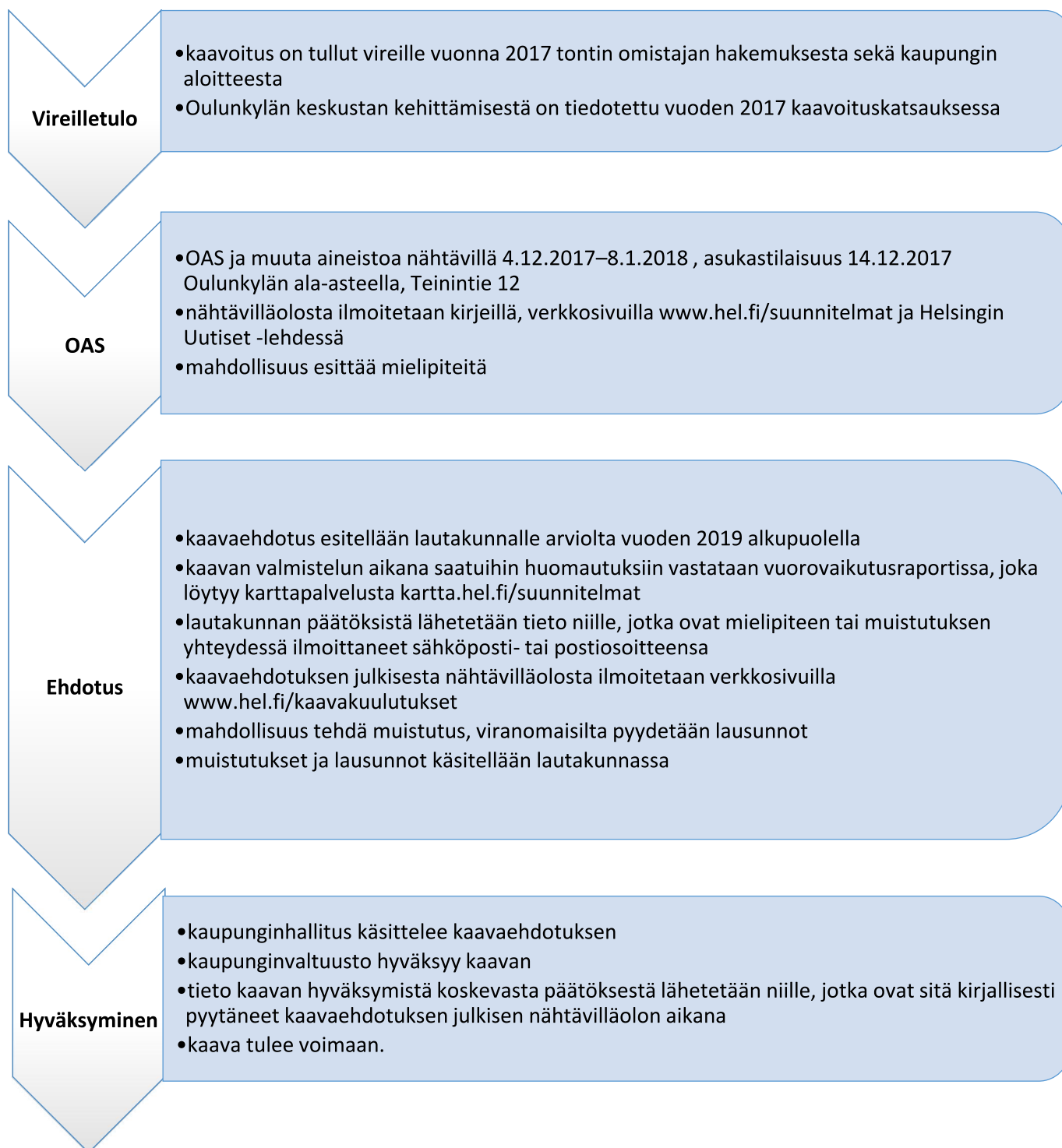
Vuorovaikutus

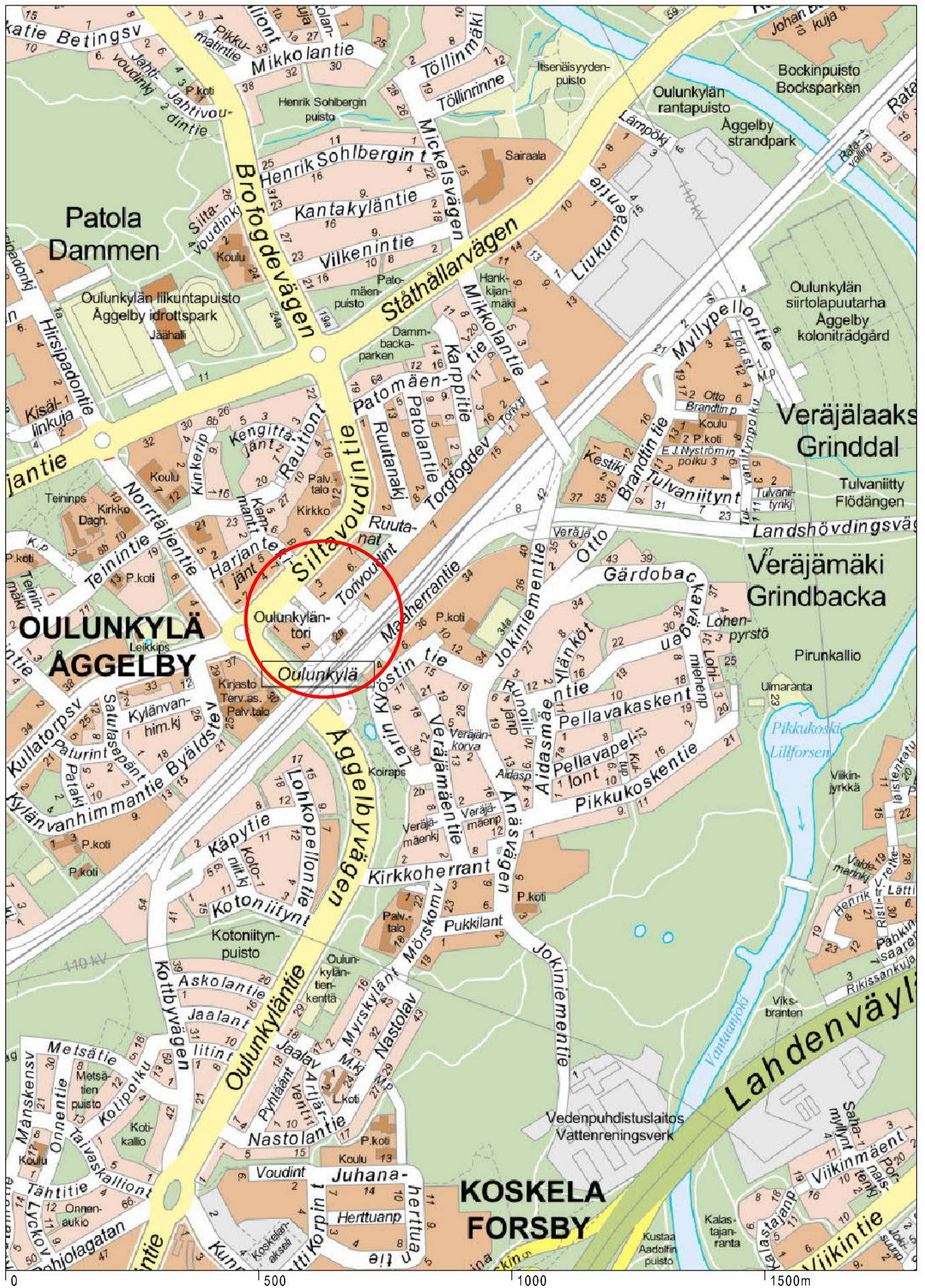
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37436, tiina.antila-lehtonen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/HelsinkiKymp, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

Kaavoituksen eteneminen





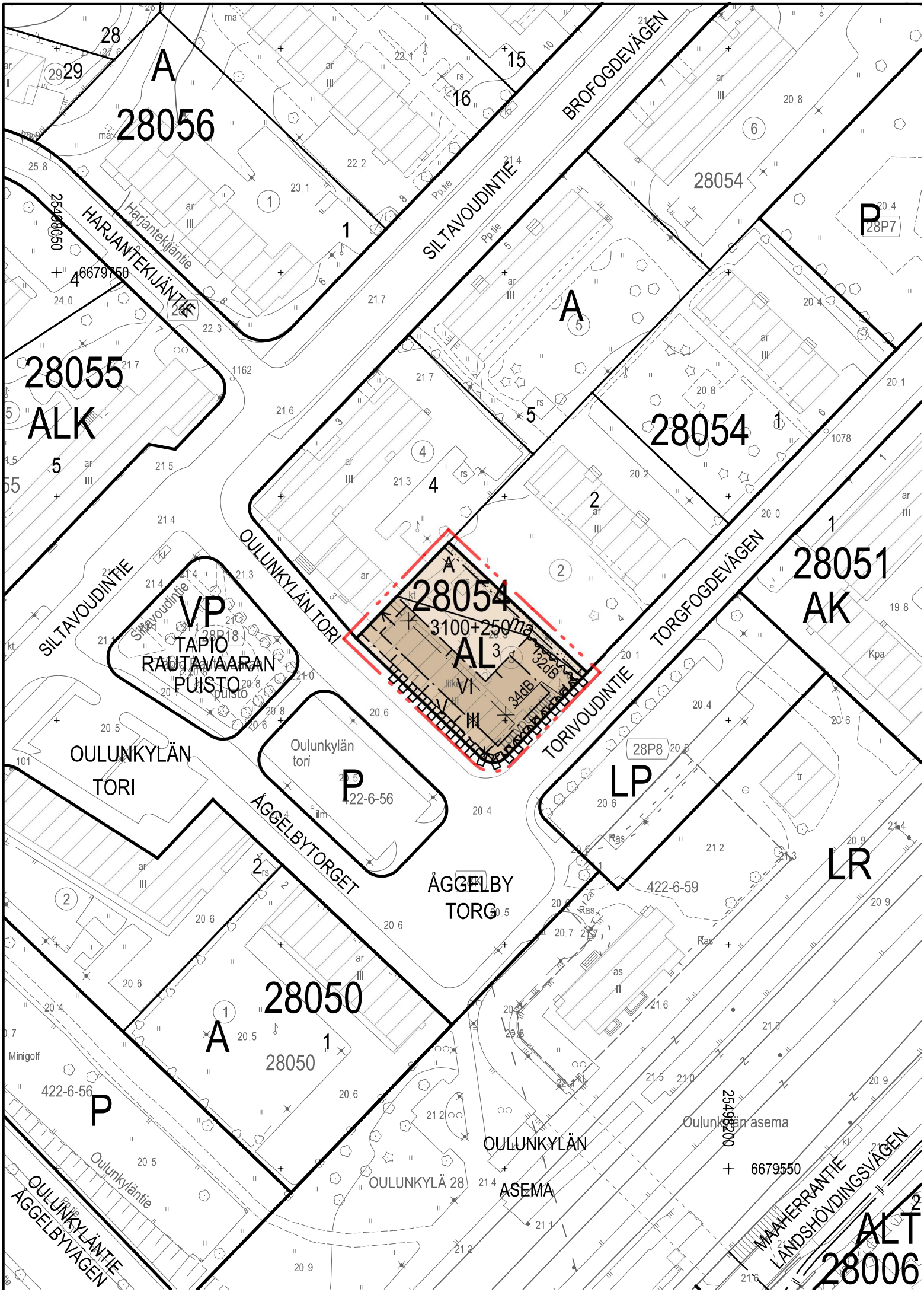
Sijaintikartta
 Oulunkylä
 Oulunkyläntori 1

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Pohjoinen yksikkö



Ilmakuva
Oulunkylä
Oulunkyläntori 1

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



28056

28055
ALK

28054

28054

28051
AK

28050

ALT
28006

VP
TAPIO
RAUTAVAARAN
PUISTO

OULUNKYLÄN
TORI

ÄGGELBYTORGET

ÄGGELBY
TORG

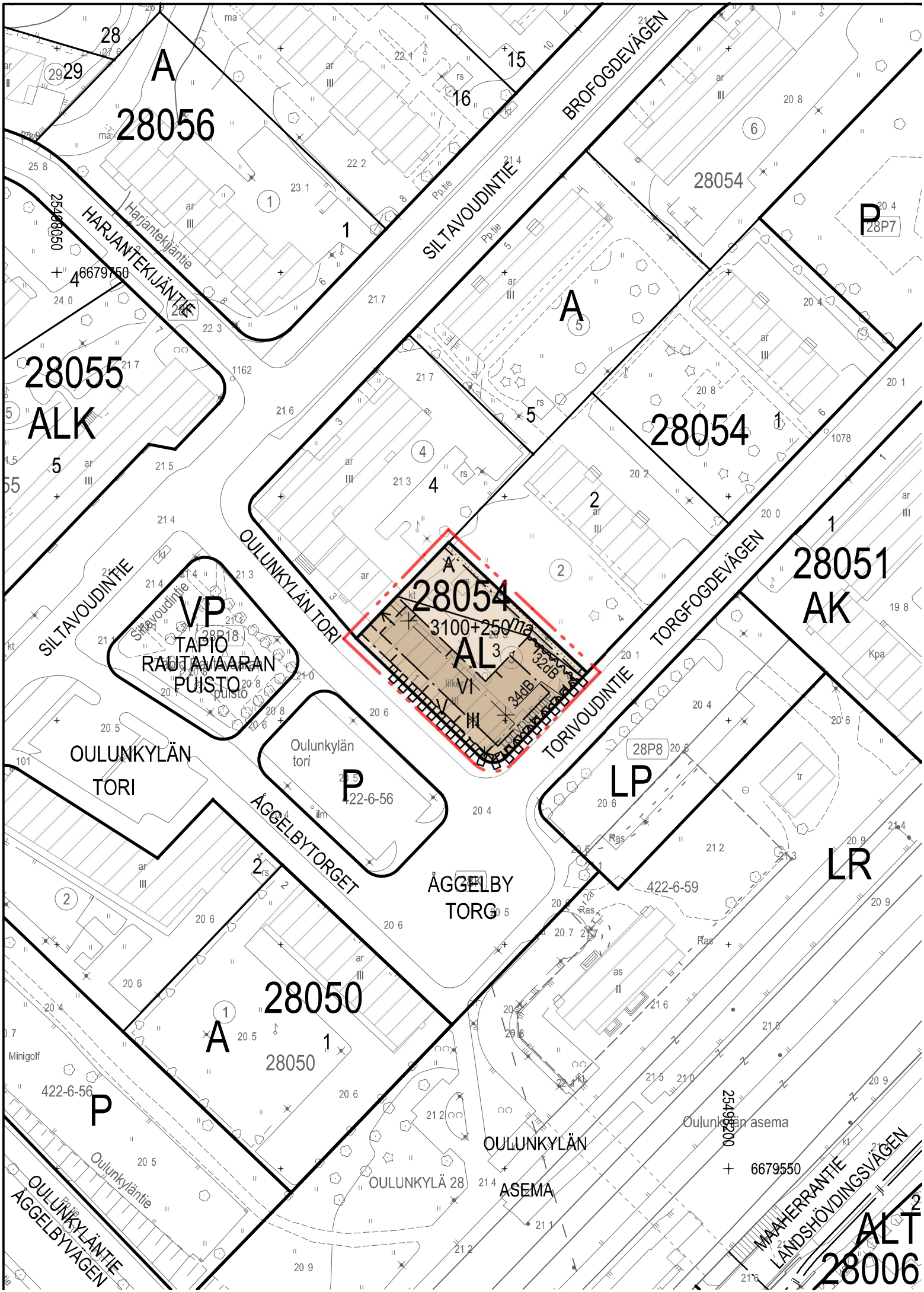
LP

LR

OULUNKYLÄN
ASEMA

Oulunkylän asema

MAHERRANTIE
LÄNDSHÖVDINGSVÄGEN



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



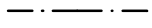
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



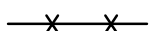
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

28054

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

3100+250

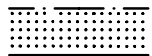
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun asuintilojen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike- ja toimistotilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

V

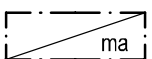
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



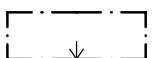
Rakennusala.



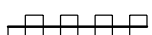
Istutettava alueen osa.



Maanalainen, enintään 2-kerroksinen tila, pääasiassa auton säilytystävarten. Kannen likimääräinen ylin korkeusasema on +21. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Tilojen maanpäälliset osat sekä ajoramppi on rakennettava pihaan ja rakennuksen julkisivuihin sopivaksi. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Ei koske huoltoajoliittymää.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaikissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja maantasoon pihan puolelle talopesula. Rakennuksen ylimpään kerrokseen on rakennettava talosauna ja siihen liittyvä ulkotila.

Tontille saa rakentaa talusrakennuksia enintään 50 k-m² rakennusalan ulkopuolelle.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

6. kerroksen asunnoissa tulee olla kattoterassi.

Vähintään puolet 1. kerroksen liike- ja toimistokerrosalasta tulee varustaa rasvanerotelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johtavalla poistoilmahormilla.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja.

1. kerroksen liike- ja toimistotilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4 m. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

1. ja 6. kerroksen tulee erottua muusta rakennuksesta.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Torivoudintien puolella parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä. Oulunkylän torin puolella parvekkeiden tulee muodostaa yhtenäinen vyöhyke, joka saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen, eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Pihan puolella maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Asuntojen oleskeluparvekkeet ja -terassit sekä leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata esimerkiksi talousrakennuksella ja köynnöksin verhotulla aidalla siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä. Aidan ylin korkeusasema on +24.5.

Pohjavedenpinnan tasoa ei saa muuttaa pysyvästi.

PIHA JA ULKOALUEET

Pihakansi on pääsääntöisesti rakennettava ja istutettava viihtyisäksi leikki- ja ulko-oleskelutilaksi. Kansirakenteen tulee kantaa riittävä kasvualusta pensaille ja nurmikolle

Jos tontilla on maanvaraista pihaa, sille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Maanvaraiselle pihalle saa sijoittaa enintään 4 autopaikkaa.

Rakennusten ja katu-alueen väliin jäävän tontin osan materiaalin on oltava luonnonkivi.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 ap / 140 k-m²

Autopaikkojen enimmäismäärä:

- liike- ja toimistotilat 1ap / 60 k-m²

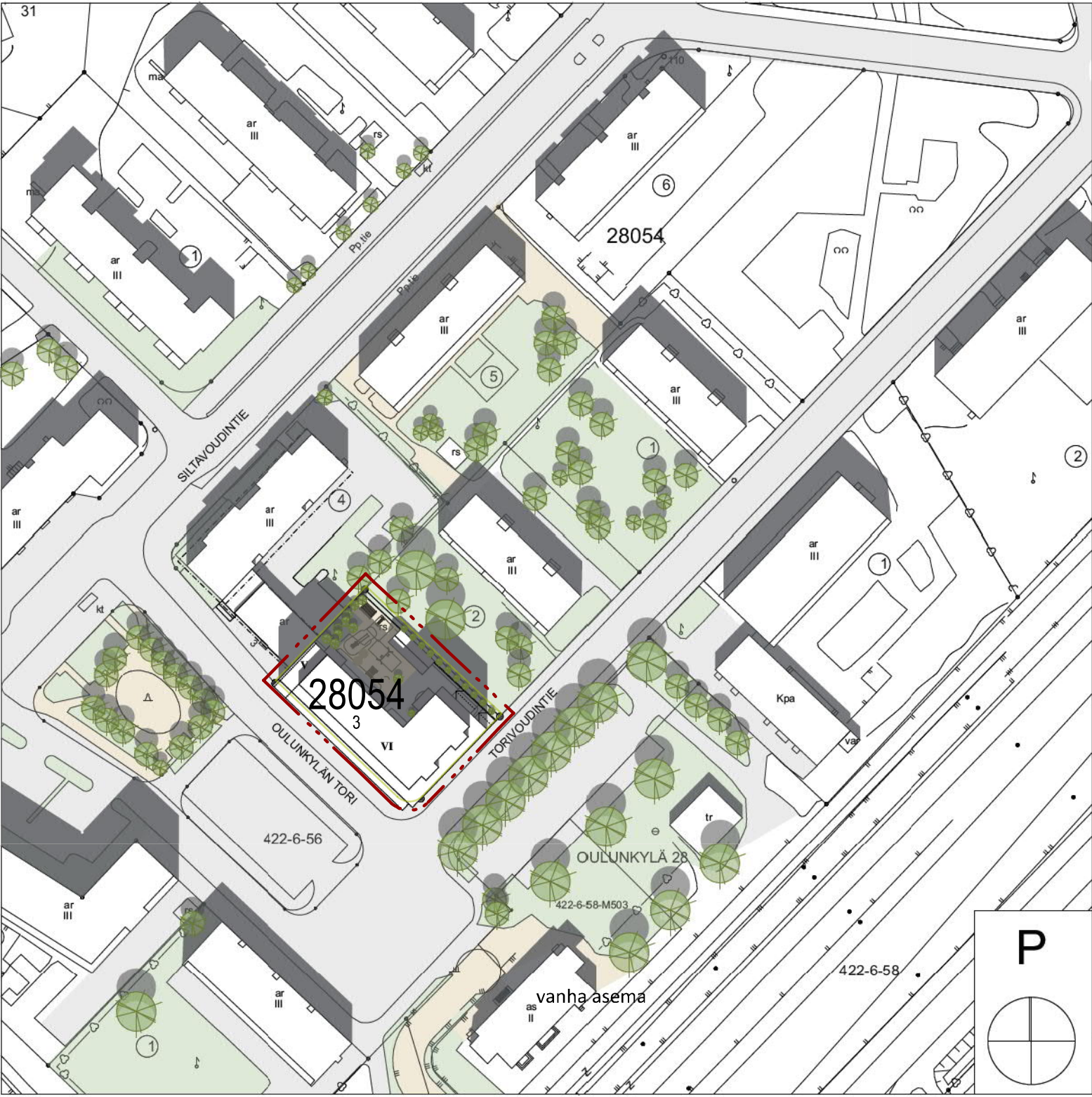
Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Polkupyörien vähimmäismäärä:

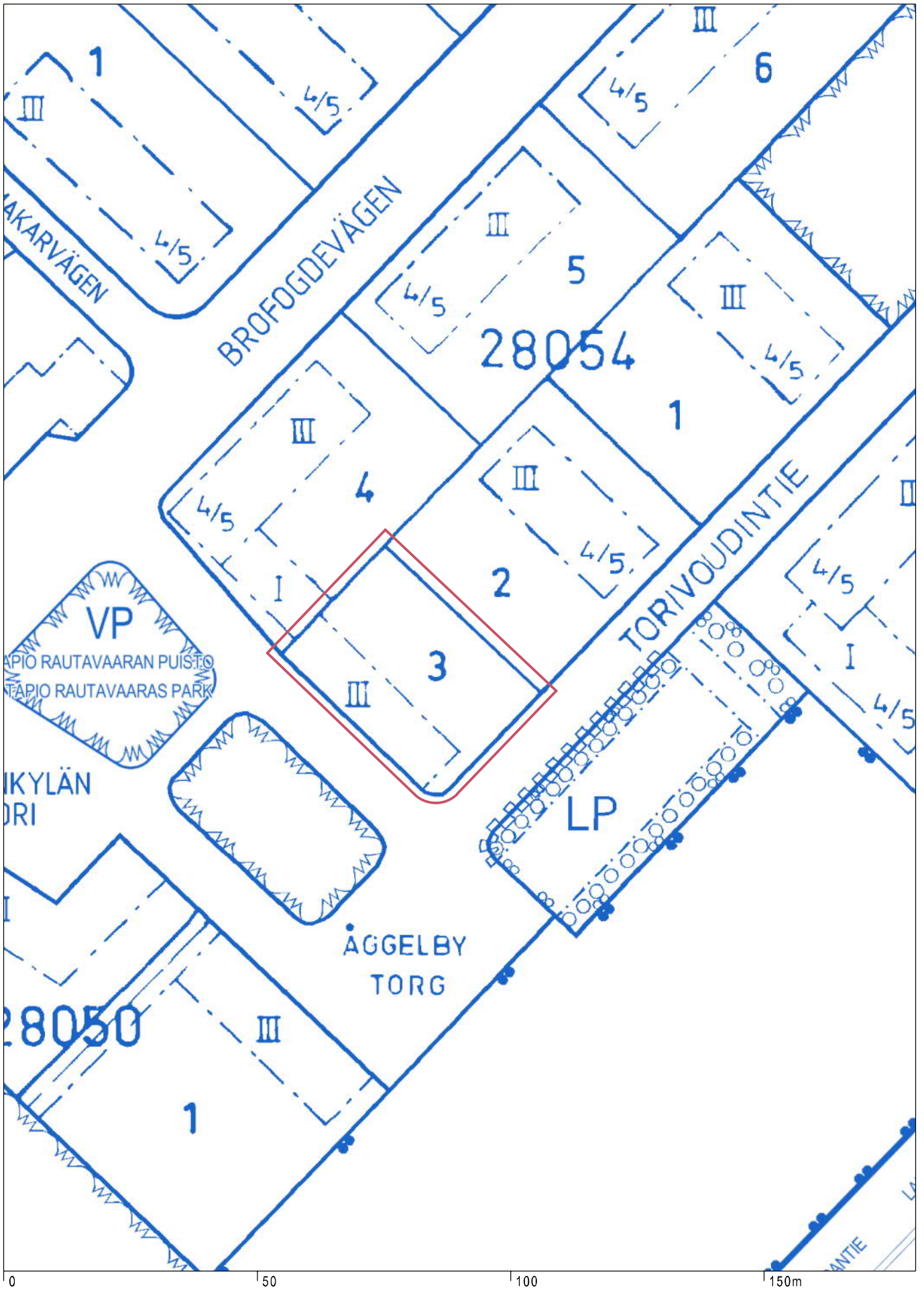
- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75% tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

- liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



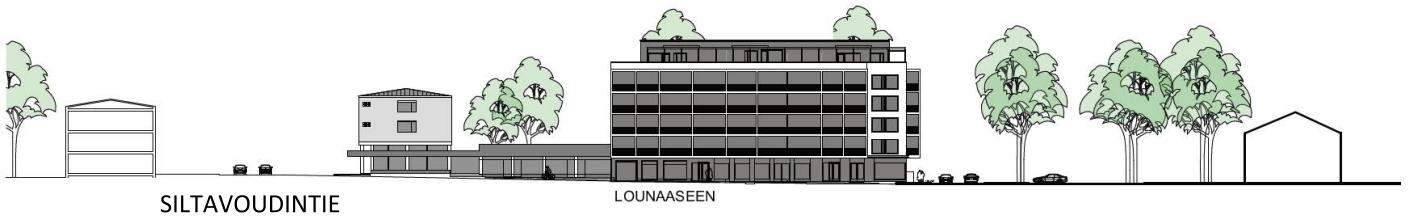
Oulunkylän tori 1
Havainnekuva



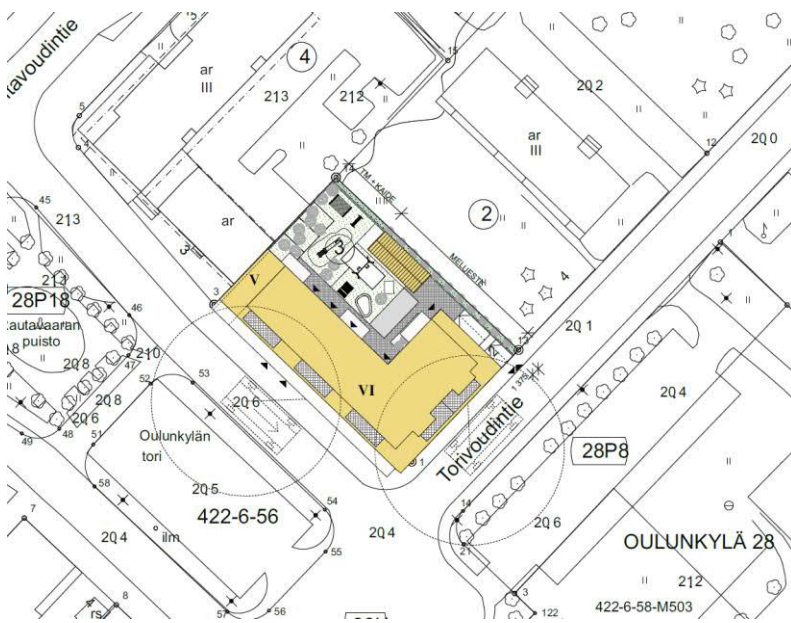
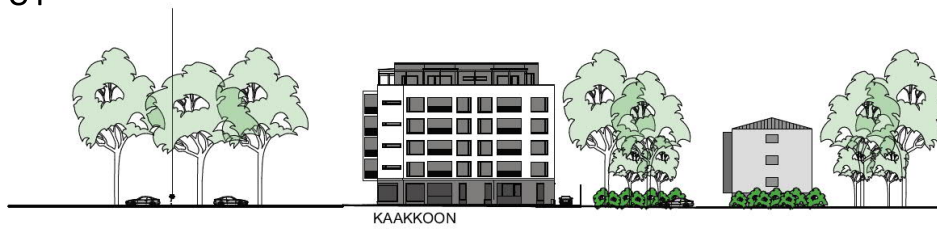
Ote ajantasa-asemakaavasta
 Oulunkylä
 Oulunkyläntori 1

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Pohjoinen yksikkö

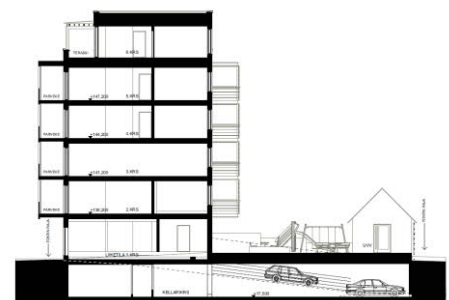
OULUNKYLÄN TORI 1 VIITESUUNNITELMA



KATUJULKISIVUT



PELASTUSAUTON NOSTOAIKAT



LEIKKAUS

Oulunkyläntori

Liikennemeluserveys

1611307.2d

9.1.2020

d	9.1.2020	Päivitetty raideliikenteen määrät ja tarkistettu Raide-Jokerin nopeudet
c	7.1.2020	Päivitetty rakennusmassoittelu, tarkistettu meluntorjunta, päivitetty vaatimukset
	8.4.2016	Alkuperäinen selvitys

TIIVISTELMÄ

Tässä selvityksessä tutkitaan tie- ja raideliikenteen aiheuttamia äänitasoja kohteen Kojamo Oulunkylän tori 1 julkisivuilla ja oleskelualueilla. Selvityksessä määritettiin myös kohteen ulkovaipan sekä parvekkeiden äänitasoerovaatimukset. Selvitys on laadittu asemakaavamuutosta varten

Tarkastelun kohde on 6-kerroksinen asuinkerrostalo Helsingin Oulunkylässä. Merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat Torivoudintie, Siltavoudintie, Oulunkyläntie sekä Pääradan raideliikenne. Oheisten väylien liikennemäärät on kuvattu kohdassa 2.2.

Kohteen pihan leikki- ja oleskelualueilla vallitsevat keskiäänitasot on esitetty liitteessä 1. Selvityksen perusteella todettiin, että kohteen pihan ulko-oleskelualueet tulee suojata meluesteellä sekä riittävän korkealla piharakennuksella, jotta oleskelualueen äänitaso-vaatimukset täyttyvät. Meluesteen sijainti on esitetty liitteessä 1 ja esteelle annettavat vaatimukset kohdassa 5.1.

Ulkovaipan äänitasoero-vaatimukset on esitetty kohdassa 5.2. Selvityksen perusteella todettiin, että Torivoudintien puoleiselle julkisivulle kohdistuu 78...79 dB yöaikaiset hetkelliset enimmäisäänitasot. Tälle julkisivulle annettava äänitasoero-vaatimus on tällöin $\Delta L_{A,vaad} = 34$ dB. Lisäksi kohteen koillisen puoleiseen päätyyn kohdistuu 77 dB yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso. Tälle julkisivulle annettava äänitasoero-vaatimus on tällöin $\Delta L_{A,vaad} = 32$ dB.

Kohteen oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä. Selvityksen tulosten perusteella parvekkeille annettava äänitasoero-vaatimus on välillä $\Delta L_{A,vaad} = 3...9$ dB

Selvityksen ovat laatineet DI Tuukka Lyly ja Ins. AMK Mirku Kauhanen A-Insinöörit Suunnittelu Oy:stä.

Turussa / Espoossa 9.1.2020

A-INSINÖÖRIT SUUNNITTELU OY

Oulunkyläntori

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	2
1 JOHDANTO	4
1.1 Tilaaja	4
1.2 Tekijät	4
1.3 Kohde ja selvityksen tarkoitus	4
2 LÄHTÖTIEDOT	4
2.1 Maastomalli ja rakennukset	4
2.2 Liikenne	5
2.2.1 Tieliikenne	5
2.2.2 Raideliikenne	6
3 VAATIMUKSET	7
3.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista	7
3.2 Hetkellinen enimmäisäänitaso $L_{A,max}$	7
4 MALLINNUS	7
5 TULOKSET	8
5.1 Äänitasot ulko-oleskelualueilla	8
5.2 Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset	9
5.3 Parvekkeiden meluntorjunta	10
LIITTEET	11
LÄHTEET	11

1 JOHDANTO

1.1 Tilaaja

Kojamo Oyj
Mannerheimintie 168a
PL 40, 00301 Helsinki

Urpo Koivusaari
urpo.koivusaari@kojamo.fi

p. 020 508 3620

1.2 Tekijät

A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Ilmarisenkatu 18 A, 2. krs, 20520 Turku
puh. 0207 911 888, fax. 0207 911 312

DI Tuukka Lyly
tuukka.lyly@ains.fi

p. 0207 911 839

A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Bertel Jungin aukio 9, 02600 Espoo
puh. 0207 911 888, fax. 0207 911 778

Ins. AMK Mircku Kauhanen
mirkku.kauhanen@ains.fi

p. 040 191 8579

1.3 Kohde ja selvityksen tarkoitus

Rakennuskohde: **Oulunkylän tori 1**
Osoite: Kortteli 28054, tontti 3
00640 Helsinki

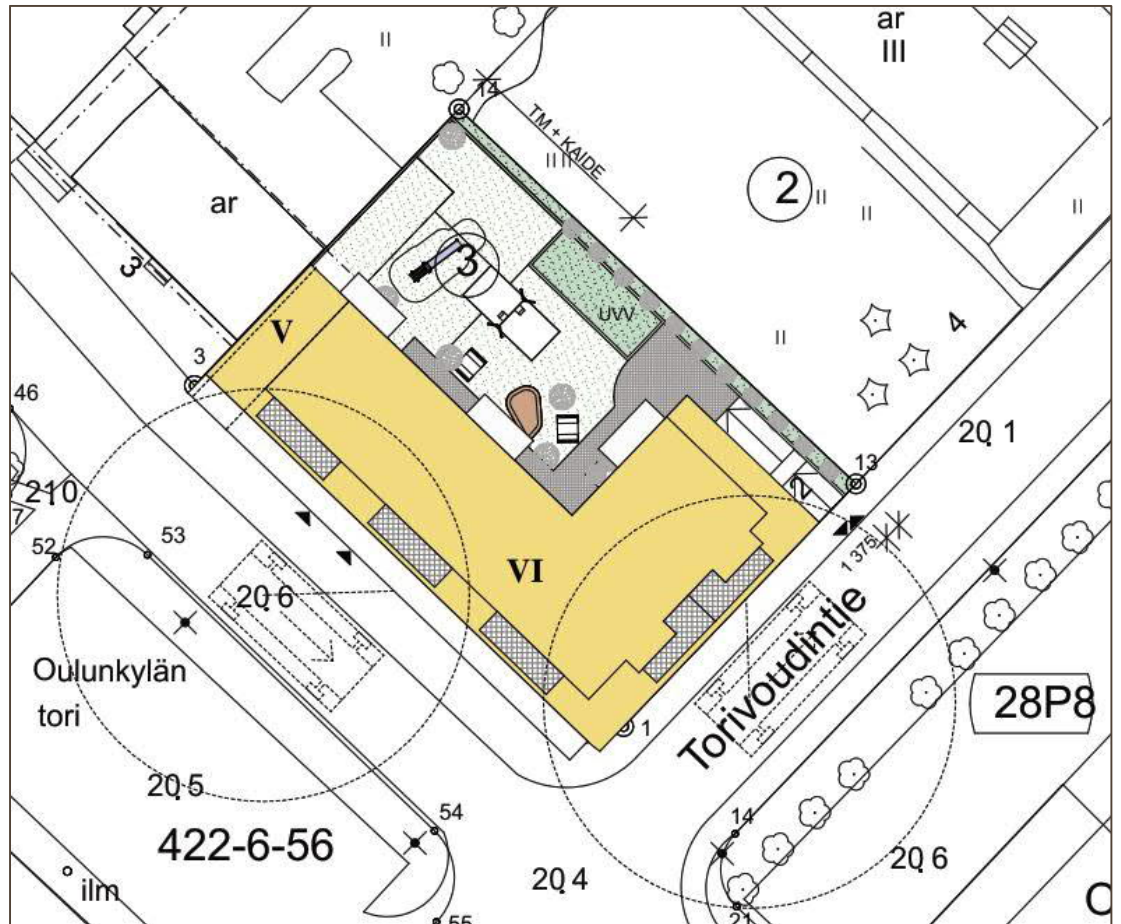
Tehtävä: Liikennemeluselvitys

Tässä selvityksessä tutkitaan tie- ja raideliikenteen tuottamia melutasoja kohteen Kojamo Oulunkylän tori 1 julkisivuille ja piha-alueille (asemakaavamuutos). Selvityksessä tarkastellaan piha-alueen sijoitusta sekä määritetään julkisivuilta ja parvekkeilta vaadittavat äänitasoerot siten, että melutasojen ohjearvot saavutetaan.

2 LÄHTÖTIEDOT

2.1 Maastomalli ja rakennukset

Selvitys perustuu Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy:n 21.11.2019 päivättyihin alustaviin pääpiirustuksiin sekä Maanmittauslaitokselta saatuun avoimeen pohjakartta-aineistoon. Kartta sisältää alueen korkeustiedot sekä rakennusten ja liikenneväylien sijainnit: <http://www.maanmittauslaitos.fi/avoimen-tietoaineiston-cc-40-lisenssi>. Kohteen asemapiirros on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Kohteen asemapiirros.

2.2 Liikenne

2.2.1 Tieliikenne

Kohteen läheisyydessä sijaitsevat merkittävät melulähteet ovat Torivoudintie, Siltavoudintie ja Oulunkyläntie. Kohteen läheisyydessä sijaitsevien teiden ennustetut liikennemäärät on saatu Helsingin kaupungin liikennesuunnitteluosastolta. Keskiarquivuorokauden liikennemäärät, nopeusrajoitukset sekä raskaan liikenteen osuus on esitetty eri tieosuuksille taulukossa 2.

Yö- ja päiväajan liikennemäärät lasketaan oletuksella, että 90 % keskiarquivuorokausiliikenteestä ajoittuu päiväajalle (klo 7–22) ja loput yöajalle (klo 22–7).

Taulukko 1. Melulaskennassa käytetyt keskiarokivuvuorokauden liikennemäärät

Tieosuus	KAVL Ennuste v. 2035 [ajon/vrk]	Nopeus- rajoitus [km/h]	Raskaan liikenteen osuus [%]
Torivoudintie	400	40	0 %
Ruutanantie	700	40	0 %
Siltavoudintie	10540	40	9 %
Harjantekijäntie	300	30	2 %
Norrtäljentie	4040	30	4 %
Mäkitorpantie	8570	40	6 %
Oulunkyläntie	13160	50 / 60	6 %

2.2.2 Raideliikenne

Kohteen kaakkoispuolella kulkevien Pääradan junien ennustetut liikennemäärät sekä junien nopeudet on saatu Helsingin kaupungin ohjeesta ”*Liikennemeluselityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun, 2019*” [1] aineistoista. Junien tyypit, lukumäärät, keskimääräiset pituudet ja arvioidut nopeudet kohteen kohdalla on esitetty erikseen yö- ja päiväajalle taulukossa 2.

Selvityksessä on huomioitu myös Raide-Jokeri-raitiovaunulinjaus kohteen kaakkoispuolella (liikennemäärä Helsingin kaupunki). Raitiovaunujen meluvaikutusten arvioinnissa on käytetty Akukon Oy:n mittaamia äänitasotietoja Artic-raitiovaunulle [2].

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt junaliikennetiedot

Junatyyppi	Junan pituus [m]	Junan nopeus [km/h]	Junien lukumäärä Päivä (klo 7-22) / Yö (klo 22-7)
			Ennuste v. 2035
Henkilöjunat			
Pendolinot	205	110	32 / 4
IC 2 -junat	156	110	87 / 13
Sm 4 sähkömoottorijunat	108	50	111 / 20
Sm 5 sähkömoottorijunat	75	50	391 / 70
ARTIC-raitiovaunu (Raide-Jokeri)	45	20...60	244 / 56

3 VAATIMUKSET

3.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [3] on määritelty melun A-painotetun ekvivalenttitason $L_{A,eq}$ enimmäisarvot ulko- ja sisätiloissa. Päätöksessä määritetyt suurimmat sallitut äänitasot on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset suurimmat sallitut ohjearvot

Sovellettava alue	Melun A-painotetun ekvivalenttitason enimmäisarvo $L_{A,eq}$	
	Päiväaikaan (klo 7-22)	Yöaikaan (klo 22-7)
Ohjearvot ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 / 50 dB*
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä		
Asuin, potilas ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

*Yöohjearvo vaihtelee riippuen siitä, onko kyseessä uusi vai vanha alue. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB ja vanhoilla alueilla 50 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3.2 Hetkellinen enimmäisäänitaso $L_{A,max}$

Ympäristöoppaan 108 [4] mukaan sisätilojen melutasoja voidaan tarkastella myös enimmäisäänitasoina toistuvien tie- ja raideliikenteen yöajan meluhuippujen osalta. Kun tarkastellaan rakennuksen julkisivuun kohdistuvaa yöaikaista äänitasoltaan toistuvan tyypillisen ohiajon enimmäisäänitasoa $L_{A,max}$ vastaavana sisätilojen ohjearvona käytetään asumiseen tarkoitettujen tilojen osalta arvoa 45 dB.

4 MALLINNUS

Meluselvityksissä käytettävä melumallinnusohjelmisto CadnaA 2019 sisältää pohjoismaiset tie-, raideliikenne- ja ympäristömelun laskentamallit. Ohjelmistosta on voimassa oleva ylläpitösopimus, joka takaa, että käytössä on aina viimeinen versio ohjelmistosta.

Melumallinnus perustuu pohjakartta-aineistosta luotavaan kolmiulotteiseen maastomalliin. Ohjelmisto ottaa huomioon maan ja rakennusten pintojen akustiset ominaisuudet. Laskennassa huomioon otettavien heijastusten määrä on 2. Mallinnuksessa rakennukset, tiet, pysäköintialu-

eet yms. ovat ääntä heijastavia pintoja. Ohjelmisto laskee melun leviämisen maastossa tai rakennetussa ympäristössä liikennemäärien, ajonopeuksien ja raskaan liikenteen suhteellisten osuuksien perusteella. Mallinnus on laadittu Helsingin kaupungin ohjeen ”*Liikennemeluselvi-tyksen laatiminen maankäytön suunnitteluun, 2019*” [1] mukaisesti.

Liikenteen aiheuttamat A-painotetut keskiäänitasot on laskettu päiväaikaan ($L_{A,eq,7-22}$) ja yöai-kaan ($L_{A,eq,22-7}$). Melun leviämisen havainnollistamiseksi liitteessä 1 on esitetty mallinnuksen tuloksena saadut melukartat, jotka tässä selvityksessä on laskettu käyttämällä 5 metriä tiheää laskentapisteverkkoa. Melukartat on laskettu 2 metriä maanpinnan yläpuolella.

Melukartoissa keskiäänitasot on esitetty erivärisinä vyöhykkeinä, joiden leveys on 5 dB. Vyö-hykkeet on lisäksi jaettu pienempiin osiin mustilla viivoilla 1 dB välein. Meluvyöhykkeet on piir-retty karttoihin silloin, kun A-painotettu keskiäänitaso ylittää 45 dB.

Liitteessä 1 on julkisivuille kohdistuvan melun suurimmat äänitasot esitetty numeroarvoina jul-kisivun pinnan kohdalla ilman julkisivusta tulevaa heijastusta. Laskenta on tehty rakennuksen jokaisen kerroksen korkeudella 2 m lattiatason yläpuolella. Liitteissä on esitetty ainoastaan kor-keussuunnassa suurimmat äänitasot. Liitteessä 2 on esitetty raideliikenteen aiheuttamat yö-ajan korkeimmat hetkelliset enimmäisäänitasot $L_{AF,max}$

5 TULOKSET

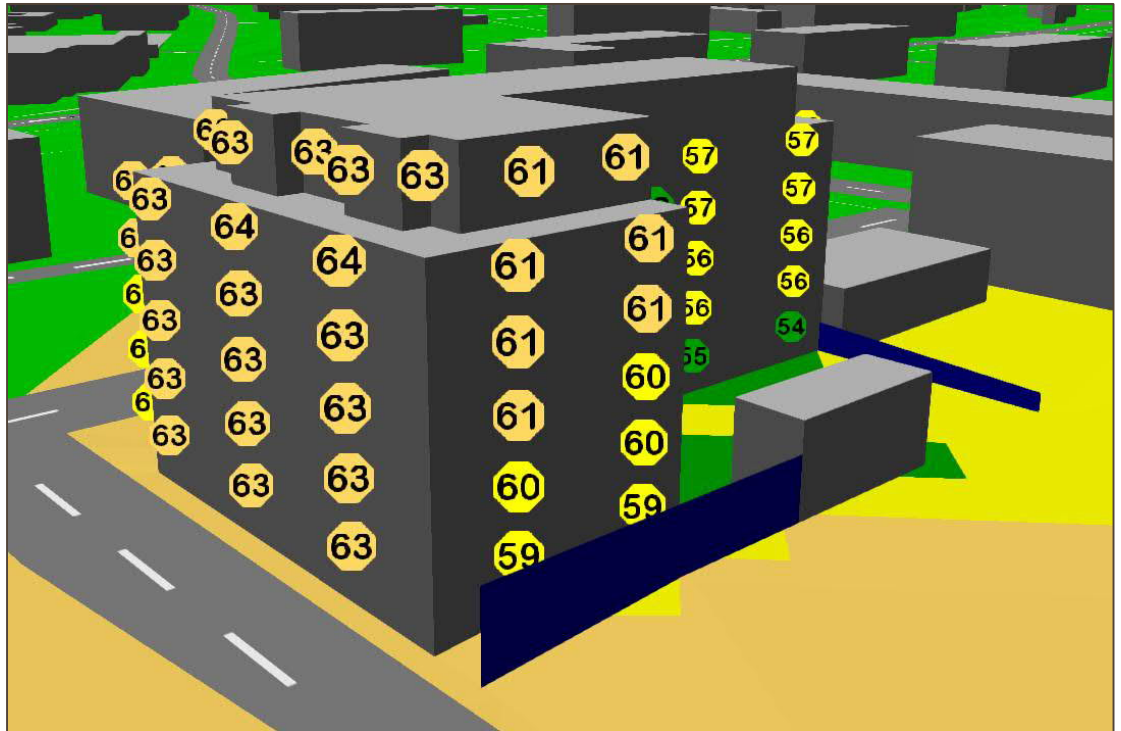
5.1 Äänitasot ulko-oleskelualueilla

Kohteen ulko-oleskelualueen sijaintsee kohteen sisäpihalla, rakennuksen suojan puolella. Maankäytön suunnittelussa oleskelualueilla sovelletaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoja, joiden mukaan oleskelualueilla liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikana ($L_{A,eq,7-22}$) 55 dB eikä yöaikana ($L_{A,eq,22-7}$) 50 dB (vanha alue) .

Ulko-oleskelualueilla vaatimustaso täyttyy mikäli kohteen koilliselle reunalle (ulkovarastolta kohti Torivoudintietä sijoitetaan korkeudeltaan noin 4,5 metriä korkea este/aita, jonka yläreu-nan korkeus on tasolla +24.5 (näkyä kuvassa 2).

Meluesteen sijainti ja korkeus, sekä vallitsevat äänitasot meluesteen kanssa on esitetty liit-teessä 1. Liitteestä nähdään, että meluesteen kanssa piha-alueen keskiäänitaso päivällä alit-taa melutason päiväajan ohjearvon 55 dB (Liite 1, s. 1).

Meluesteen neliömassan tulee olla vähintään 10 kg/m², jotta sillä saadaan tarvittava suojavai-kutus. Meluesteen tulee ulottua maasta melukartoissa esitettyyn korkeuteen saakka. Raken-teeltaan meluesteen tulee olla tiivis, rakennusaineksi soveltuvat betoni, tiili tai säänkestävät rakennuslevyt. Lauta-aita ei rakoja vuoksi sovellu meluesteeksi. Esteessä voi olla myös läpinäkyviä osia, kunhan niidenkin neliömassa ja liitosten tiivisyys täyttävät vaatimukset.



Kuva 2. 3D-näkymä kaakosta. Meluusteet esitetty kuvassa sinisellä.

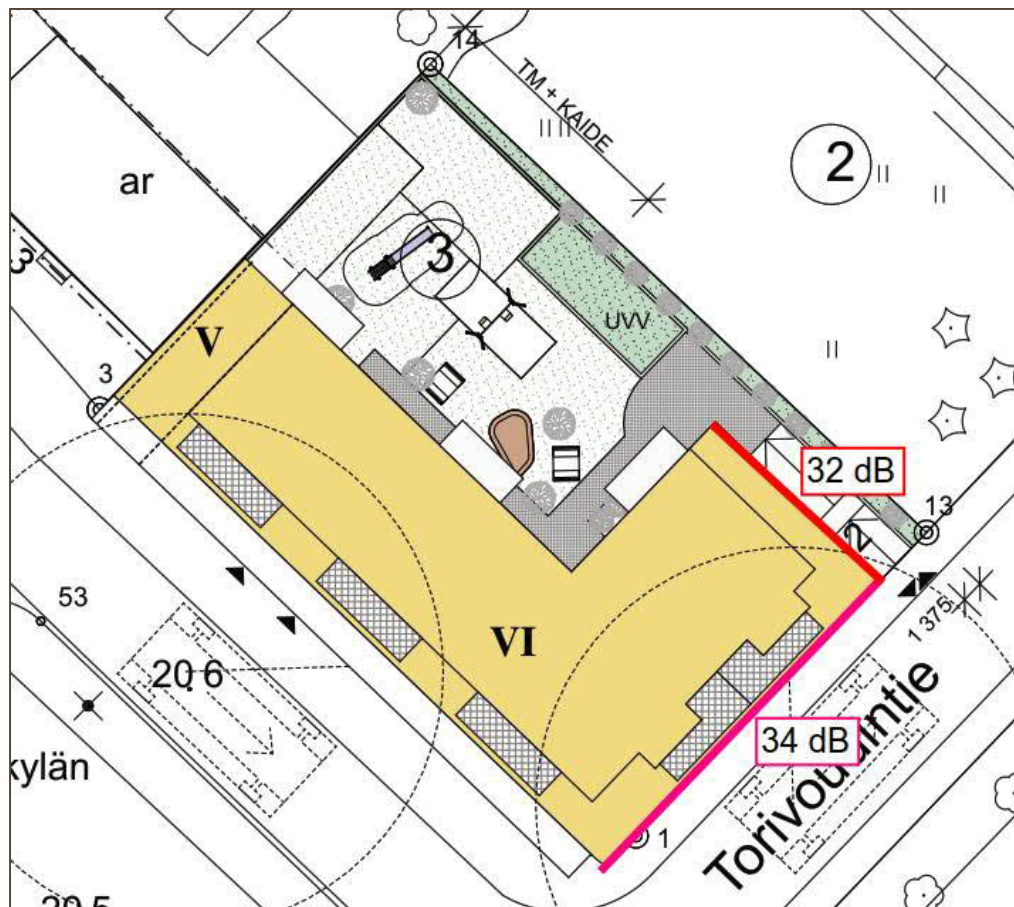
5.2 Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimus ilmoitetaan julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sisällä sallittavan äänitason erona $\Delta L_{A,vaad}$. Kohteen julkisivuille kohdistuvat, liikenteestä aiheutuvat suurimmat keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa. Melukartoista nähdään, että suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päiväaikaan 64 dB ja yöaikaan 58 dB. Näistä keskiäänitasoista muodostuva suurin äänitasoerovaatimus on $\Delta L_{A,vaad} = 29$ dB.

Liitteen 2 melukartasta nähdään, että Torivoudintien puoleiselle julkisivulle kohdistuu 78...79 dB yöaikaiset hetkelliset enimmäisäänitasot. Tälle julkisivulle annettava äänitasoerovaatimus on tällöin $\Delta L_{A,vaad} = 34$ dB.

Kohteen koillisen puoleiseen päätyyn kohdistuu 77 dB yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso. Tälle julkisivulle annettava äänitasoerovaatimus on tällöin $\Delta L_{A,vaad} = 32$ dB.

Kohteen ulkovaipan äänitasoerovaatimukset on esitetty kuvassa 3.

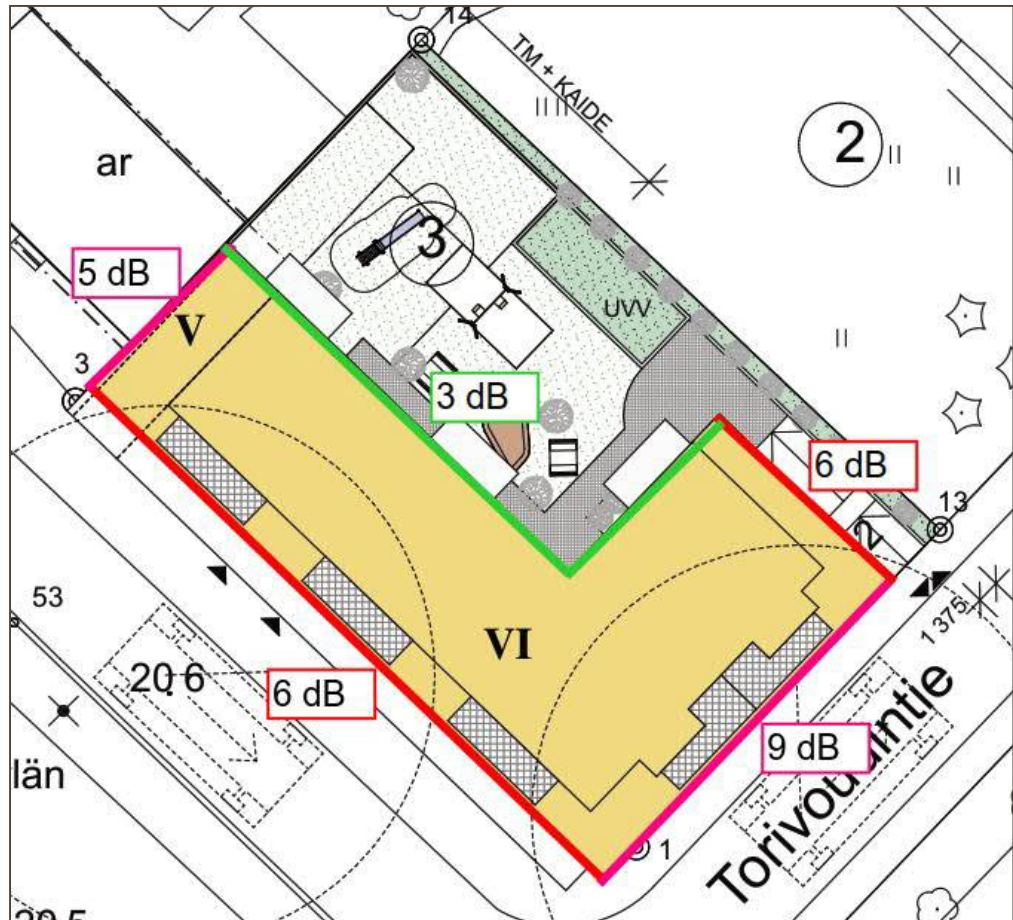


Kuva 3. Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset. Merkitsemättömillä julkisivuilla vaatimustaso on $\Delta L_{A,vaad}$ 30 dB.

5.3 Parvekkeiden meluntorjunta

Maankäytön suunnittelussa parvekkeille sovelletaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoja, joiden mukaan parvekkeilla liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikana ($L_{A,eq,7-22}$) 55 dB eikä yöaikana ($L_{A,eq,22-7}$) 50 dB (vanha alue).

Lasitetun parvekkeen äänitasoerovaatimus ilmoitetaan parvekelasitukseen kohdistuvan äänitason ja parvekkeella sallittavan äänitason erona $\Delta L_{A,vaad}$. Parvekkeille kohdistuvat, liikenteestä aiheutuvat suurimmat keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa. Selvityksen tulosten perusteella parvekkeille annettavat äänitasoerovaatimukset ovat $\Delta L_{A,vaad}$ 3...9 dB. Tuloksista lasketut äänitasoerot julkisivuittain on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4. Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset.

LIITTEET

1. Melukartat ja julkisivuille kohdistuvat äänitasot (2 s.)
2. Julkisivuille kohdistuvat yöajan hetkelliset enimmäisäänitasot (1 s.)

LÄHTEET

1. Helsinki, maankäytön yleissuunnittelu, Liikennemeluserivituksen laatiminen maankäytön suunnitteluun, 9.9.2019
2. Akukon, 2016. Artic raitiovaunu. Raideliikennemelun laskentamallin lähtöarvot. Akukon Oy, Raportti 160454-1, 23.5.2016
3. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista. Suomen säädöskokoelma, nro 993/1992
4. Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen. 2003. Helsinki, ympäristöministeriö, ympäristöopas 108.

Oulunkylän tori 1
Kortteli 28054, tontti 3
00640 Helsinki

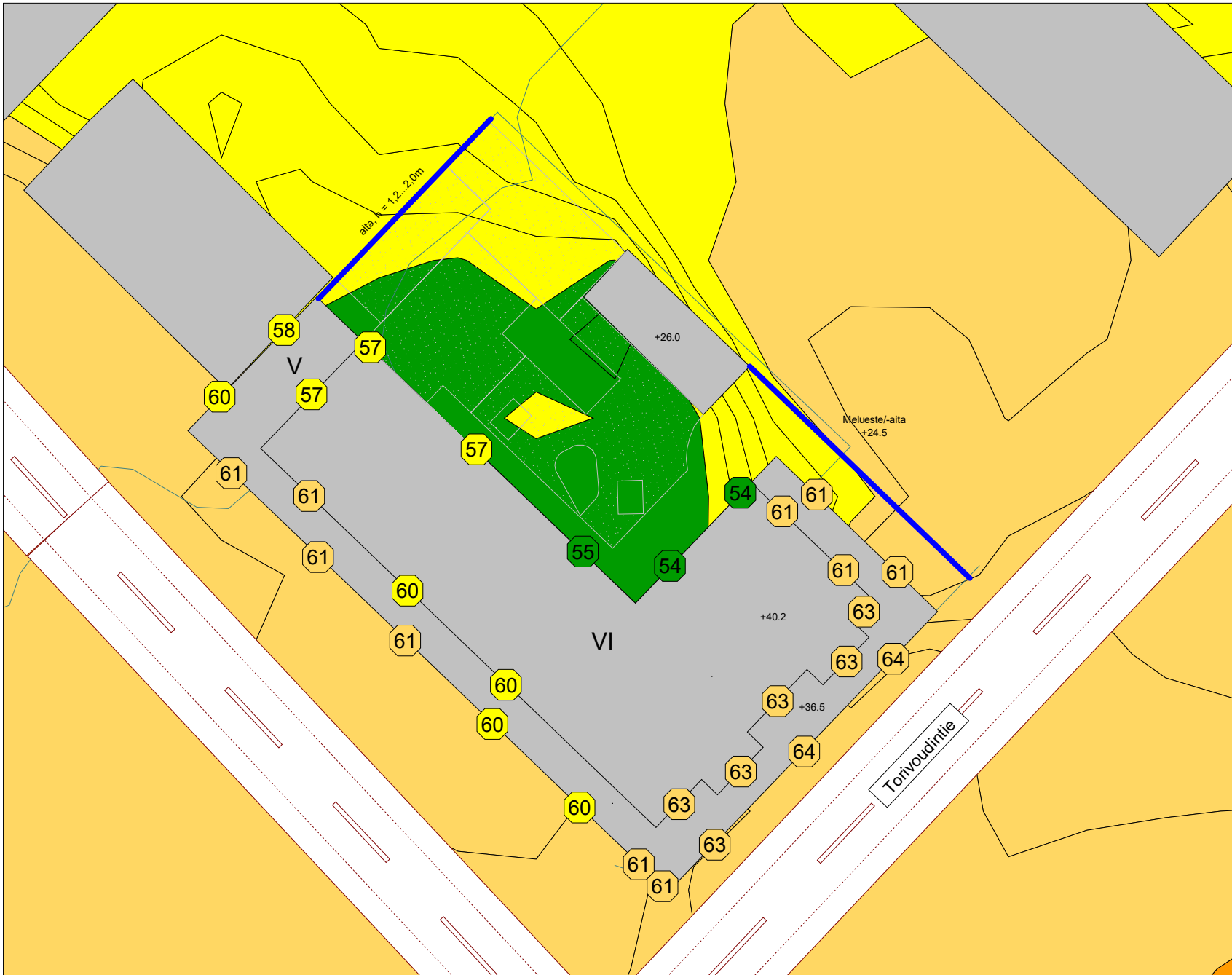
Ennuste v. 2035 päiväaikaan LA,eq,7-22

Melukartat

Tie- ja raideiikenteen
melutasot 2 metriä
maanpinnan yläpuolella
julkisivuheitastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä olevat numeroarvot

Julkisivuille kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tie- ja raideliikenteen melutasot
ilman julkisivuheitastusta



A-painotettu keskiäänitaso
päiväaikaan LA,eq,7-22



Oulunkylän tori 1
Kortteli 28054, tontti 3
00640 Helsinki

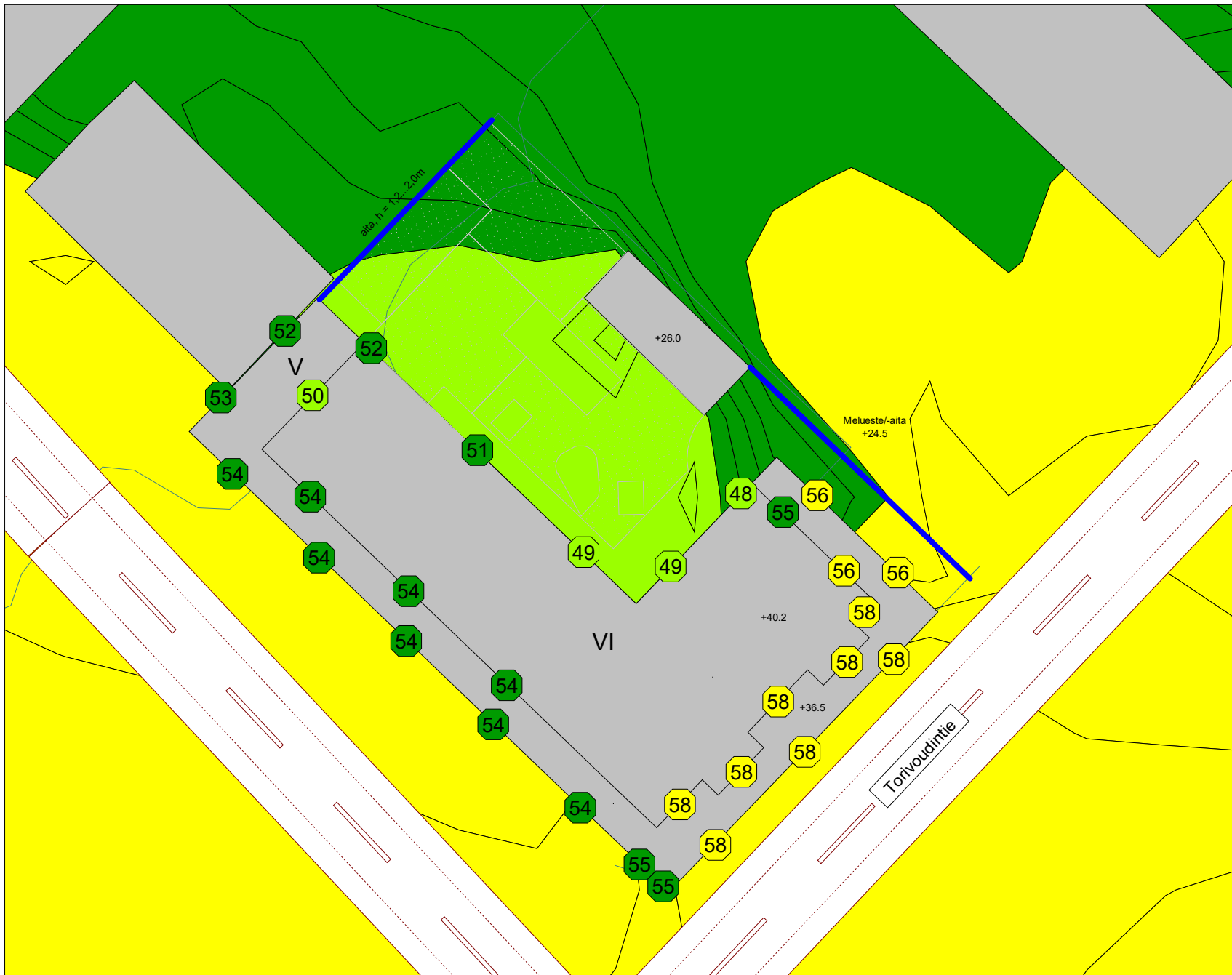
**Ennuste v. 2035
yöaikaan LA,eq,22-7**

Melukartat

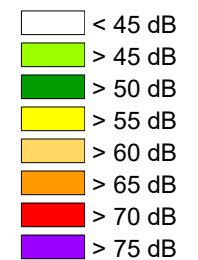
Tie- ja raideiikenteen
melutasot 2 metriä
maanpinnan yläpuolella
julkisivuheijastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä
olevat numeroarvot

Julkisivuille kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tie- ja raide liikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta



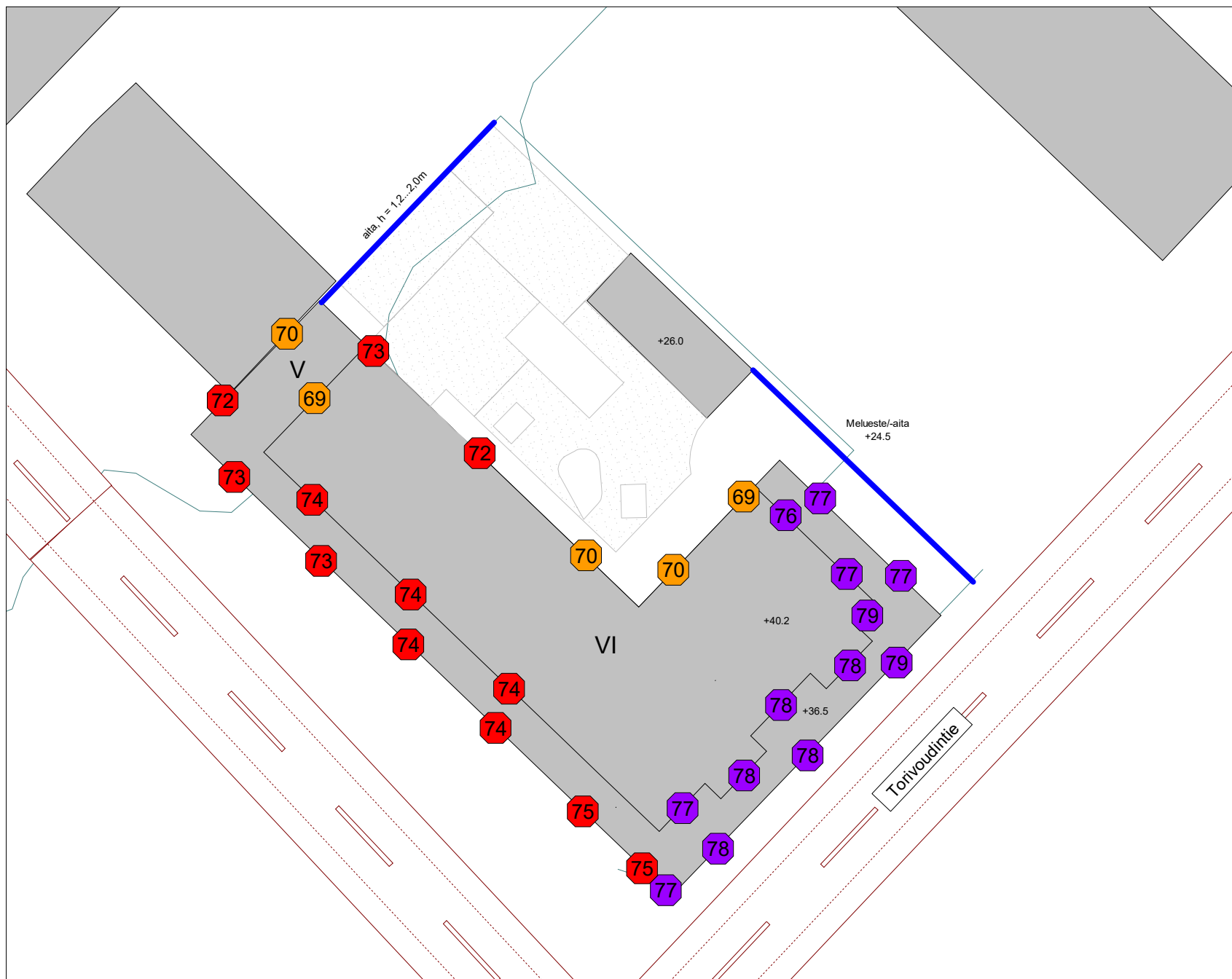
A-painotettu keskiäänitaso
yöaikaan LA,eq,22-7



Oulunkylän tori 1
Kortteli 28054, tontti 3
00640 Helsinki

Ennuste v. 2035 L,AF,max [dB]

Kahdeksankulmioiden sisällä
olevat numeroarvot
Julkisivuille kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
raideliikenteen hetkelliset
yöajan enimmäisäänitasot
ilman julkisivuheijastusta



A-painotettu yöajan
hetkellinen enimmäisäänitaso
L,AF,max [dB]

