



29.08.2018

Ärende/12

§ 222

Detaljplaneändring för Landshövdingvägens omgivning i Grindbacka (nr 12440)

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för park-, gatu- och skyddsgrönområden samt järnvägsområden (ett nytt kvarter 28044 bildas) i 28 stadsdelen (Äggelby, Grindbacka) enligt ritning nr 12440, daterad 28.2.2017 och ändrad 10.10.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 10.10.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 10.10.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 10.10.2017 ja asukastilaisuuden muistio 28.4.2016
- 4 Liikennesuunnitelma nro 6630/10.10.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Tehdyt muutokset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5



29.08.2018

Ärende/12

Samkommunen Helsingforsre-
gionens trafik
Samkommunen Helsingforsre-
gionens miljötjänster
Trafikverket

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller gatu-, grön- och depåområden på stambanans sydöstra sida i Grindbacka i Åggelby. Detaljpanelösningen och en trafikplan (ritning nr 6630) som utarbetades i samband med detaljplanen gör det möjligt att ändra Landshövdingsvägen till en kollektivtrafikgata och att bygga Jokerbanan, en snabbspårväg som förbättrar den tvärgående kollektivtrafiken.

Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga ny bostadsvåningsyta på 10 150 m² vy i området mellan Landshövdingsvägens krök och stambanan. Antalet invånare ökar med ca 250.

Detaljpanelösningen bidrar till smidigare kollektivtrafik och ökar invånartalet vid utmärkta kollektivtrafikförbindelser. Byggandet av cykelbanor förbättrar förhållandena för cykelåkning. Cykelbanan kommer delvis att löpa på ett järnvägsområde i statens ägo. Ett nyttjanderättsavtal för detta ändamål ingås mellan Trafikverket och Helsingfors stad. Under byggandet av Jokerbanan styrs biltrafiken till Grindbacka via Kyrkoherdevägen och Ånäsvägen.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar samt bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål och de mål som syftar till att förbättra kollektivtrafiken och främja kompletteringsbyggandet. Detaljpanelösningen följer också målen i den nya generalplanen för Helsingfors.

Detaljpanelösningen avviker från generalplanen med rättsverkningar på så sätt att det nya kvarteret för flervåningshus har planerats i ett område som har betecknats som trafikområde i generalplanen. Staten har avstått från området eftersom det inte längre behövs för järnvägstrafiken. Till denna del är generalplanen 2002 uppenbart föråldrad (MBL 42 § 4 mom.).



29.08.2018

Ärende/12

För området gäller flera detaljplaner (från 1953–2000), i vilka området är upptaget som kvartersområde för gatu-, park- och skyddsgrönområden och som järnvägsområde.

Utgångspunkter för området och nuläge

Planeringsområdet utgör främst gatu- och depåområde. De enda byggnaderna i området är två hallbyggnader i dåligt skick som ligger i det nuvarande depåområdet. I planeringsområdets västra ände, mellan Lärin Kyöstis väg och Åggelbyvägen, finns ett parkområde från Åggelby kallvattenbadanstalts och pensionats tid i slutet av 1800-talet.

Landshövdingensvägen har planerats och anlagts på 2000-talet för buss trafikens Jokerlinje. Landshövdingensvägens avsnitt öster om Grinden har reserverats för kollektivtrafiken.

Depåområdet i planeringsområdets östra ände används inte längre för stambanans underhåll, och staten har sålt det outbrutna området till en privat byggherre. I det privatägda outbrutna området finns även gång- och cykelvägar som är i allmänt bruk.

Kostnader

Förutom de kostnader för byggandet av en spårvägförbindelse som anges i projektplanen 2015 för Jokerbanan beräknas ändringarna i gatu- och parkområdena i samband med byggandet i kvarteret 28044 medföra staden kostnader på ca 200 000 euro exklusive mervärdesskatt. Kostnads kalkylen omfattar inte istandsättningen av Maexmontanparken eller flyttningen av en datakommunikationskabel i kvarteret 28044.

Byggandet i kvarteret 28044 beräknas medföra Helen Elnät Ab kostnader på 150 000 euro för elnätet, Helen Ab kostnader på 100 000 euro för fjärrvärme och HRM kostnader på 250 000 euro för vattenförsörjningen exklusive mervärdesskatt. Nättinnehavarna ansvarar för kostnaderna.

Detaljplaneändringen medför avsevärd nytta för markägaren. Staden och markägaren har sinsemellan kommit överens om markanvändningsersättningar till staden.

Planeringsfaser och växelverkan

Helsingfors stad äger största delen av planeringsområdet. Det nuvarande depåområdet i nordöstra delen av planeringsområdet är i privat ägo. Detaljpanelösningen har utarbetats på initiativ av den privata markägaren och staden. Referensplanen för kvarteret 28044 har utvecklats av markägarens konsulter och stadens företrädare i samarbete.



Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 7.4–8.5.2017. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Utlåtanden

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Trafikverket, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Helsingfors stads trafikverk (HST), stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, byggnadstillsynsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljö- nämnden gav utlåtande om detaljplaneförslaget.

HRT konstaterar i sitt utlåtande att det är motiverat att kompletterings- bygga med anledning av kollektivtrafikens höga servicenivå. Det är bra att Landshövdingvägen reserveras för kollektivtrafiken. Huvudledningarna för cykelåkning ska planeras och byggas så att de blir högkvalitativa, trygga och snabba.

HRM anger att detaljplaneändringen förutsätter att ett spillvattenavlopp och en vattenledning ska dras på ett ca 200 meters avsnitt. Dessutom kräver detaljplaneändringen att ett avlopp för dagvatten ska flyttas på ett ca 900 meters avsnitt.

Trafikverket meddelar att man på lång sikt ska förbereda sig på två tilläggsspår som ska löpa på båda sidor av den nuvarande banan på banavsnittet Böle–Kervo. Om tilläggsspåret på östra sidan av banan genomförs, återstår järnvägsområdet anvisat i detaljplanen endast i banhållarens bruk och det kan inte finnas andra konstruktioner i området än sådana som hänför sig till banan. Cykelbanan får inte förläggas till området reserverat för tilläggsspåren i järnvägsområdet utan att det görs upp en plan godkänd av Trafikverket och ingås ett avtal om cykelbanan. Dessutom förutsätts det att eventuella buller-, stombuller- och vibrationsolägenheter från tågtrafiken ska beaktas och att särskilt avseende ska fästas på att förebygga olägenheterna.

NTM-centralen i Nyland anser att detaljpanelösningen avviker från den gällande generalplanen med rättsverkningar. De i statsrådets beslut 993/1992 angivna riktvärdena för buller överskrids vid byggnadernas fasader. Resultaten av stombuller- och vibrationsmätningar visar att vibrations- och stombullerolägenheterna från järnvägstrafiken är betydligt stora i granskningsområdet och att de enligt utredningen utgör en risk för bostadsbyggandet i området. Med beaktande av läget för kvarteret 28044 i stambanans och den kommande Jokerbanans influensområde och utredningarna om trafikbullret, stombullret och vibrationer-



29.08.2018

Ärende/12

na uppfyller detaljplanen inte innehållskraven enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen i fråga om livsmiljöns trivsel.

HST anser att snabbspårvägen ska förläggas till sin egen trafikled och ha fri passage. Snabbspårvägen medför buller- och vibrationsolägenheter som ska beaktas i planeringen av fastigheterna i spårvägens närområde.

Räddningsnämnden meddelade att räddningsvägen i anslutning till nybyggnaderna ska vara genomkörbar. I en olyckssituation måste man kunna närma sig byggnaderna från två olika riktningar.

Byggnadstillsynsverket konstaterade i sitt utlåtande att planeringen är särskilt utmanande eftersom det nya smala bostadskvarteret byggs mellan två bullerkällor.

Fastighetsnämnden konstaterar att tomten 280441/1 är i privat ägo och upptas i den gällande detaljplanen som banområde (LR). Byggrätten för flervåningshustomten i fråga innebär en avsevärd värdestegring för markägaren. Staden ska föra underhandlingar om ett markanvändningsavtal med markägaren innan godkännandet av förslaget till detaljplaneändring behandlas.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterade att det bildas ett mer sammanhängande parkområde i planeringsområdets västra ände än i nuläget.

Miljönämnden anser att det är exceptionellt utmanande att bekämpa bullerolägenheterna i AK-kvartersområdet 28044 eftersom byggnaderna ligger alldeles intill stambanan och i Jokerbanans omedelbara närhet. Vibrations- och stombullerolägenheterna från järnvägstrafiken är avsevärda.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

I rapporten om växelverkan anges myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag och genmälena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som ingår i påpekandena har beaktats i ändamålsenliga delar med hänsyn till detaljplanemålen.

I förslaget till detaljplan gjordes ändringar för vilka det redogörs i detalj i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).



29.08.2018

Ärende/12

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med de vederbörande parterna, och den privata markägare vars fördel ändringarna gäller har blivit särskilt hörd.

Till slut

Under utarbetandet av detaljplanen har det utmanande läget för bostadskvarteret 28044 med tanke på miljöstörningarna från trafiken identifierats. Med anledning av detta har erfarna akustikplanerare utarbetat en utredning om trafikbullret och en utredning och stombullret och vibrationerna (bilaga 4 i ärendets bilaga 2: asemakaavan muutosehdotuksen selostus, korttelia 28044 koskevia suunnitelmia ja selvityksiä). På basis av dessa utredningar anges mångsidiga och tillräckliga bestämmelser i detaljplanen i syfte att skapa förutsättningar för att bygga en hälsosam och trivsamt boendemiljö.

Det har avtalats om att markägaren ska delta i kostnaderna för samhällsbyggandet i markanvändningsavtalet.

Detaljplanen omfattar en trafikplan (bilaga 4).

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsmiljönämndens justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 10.10.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 10.10.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 10.10.2017 ja asukastilaisuuden muistio 28.4.2016
- 4 Liikennesuunnitelma nro 6630/10.10.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Tehdyt muutokset

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva (2)
- 2 Havainnekuva 10.10.2017
- 3 Sijaintikartta (2)

Sökande av ändring

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



29.08.2018

Ärende/12

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Trafikverket

För kännedom

Räddningsnämnden
Stadsmiljönämnden
Stadsmuseet

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.08.2018 § 494

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) puisto-, katu-, suojaviher- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 28044) koskevan asemakaavan muutoksen 28.2.2017 päivätyn ja 10.10.2017 muutetun piirustuksen numero 12440 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot



29.08.2018

Ärende/12

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteerin, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 10.10.2017 § 143

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Hankenumero 2241_1 ja 2241_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.2.2017 päivätyn ja 10.10.2017 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12440 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) puisto-, katu-, suojaviher- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 28044).

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi
Heidi Hellgren-Suomalainen, Liikenneinsinööri, puhelin: 310 37118
heidi.hellgrensuomalainen(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 16.08.2017 § 8

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Hankenumero 2241 1



29.08.2018

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12440 pohjakartan kaupunginosassa 28 Oulunkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12440
Kaupunginosa: 28 Oulunkylä
Kartoituksen työnumero: 46/16
Pohjakartta valmistunut: 03.11.2016
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Rakennusvalvontavirasto 9.5.2017

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Maaherrantien ympäristö, uusi asuinkortteli 28044

Uuden kapean asuinkorttelin sijoittuminen kahden melulähteen, pääradan ja raidejokerin väliin tekee suunnittelusta erittäin haastavan.

Kommentteja muutamaa kohtaan:

Asemakaavamerkinnot



29.08.2018

Ehdotetaan poistettavaksi kokonaan merkintä: "Autohalliin ja pihakan-teen toteutettava maanvarainen alue, jolle tulee istuttaa suuria puita. Alueen sijainti on likimääräinen". Perusteluna on se, että pihakannen alle toteutettava pysäköinti ja pihan pelastusreitit tekevät maanvarais-ten suurien puiden istuttamisen epärealistiseksi.

Ehdotetaan täsmennettäväksi ah-merkinnän viimeistä sanaa muotoon: "Rakennusala, jolle saa rakentaa pihakannen alaisen autohallin asema-kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Autohallin poistoilmaa ei saa johtaa pihalle".

Melu, asumisterveys ja maaperä

Ehdotetaan poistettavaksi lausetta "Asuntojen oleskeluparvekkeet on lasitettava liikennemelun torjumiseksi ja tarvittaessa korvattava viher-huoneilla." Perusteluna on se, että kaavassa on esitetty ääneneris-tysvaatimukset, joihin ratkaisut tulee etsiä suunnittelun kautta. Esimer-kiksi kaikkiin pihan puolen parvekkeisiin ei välttämättä tarvita lasituksia ääneneristysvaatimusten perusteella.

Ehdotetaan lisättäväksi lause kohdan "Julkisivurakenteiden ja rakenne-osien ääneneristysmitoitukseen ja asuntojen lämpöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota" loppuun: Huoneistojen yllämpenemisen estäminen tulee suunnitella toteutettavaksi pääosin ulkoisilla varjosta-villa rakenteilla.

Lisätiedot

Pirjo Pekkarinen-Kanerva, arkkitehti, puhelin: 310 26421
pirjo.pekkarinen-kanerva(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 5.5.2017

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Oulunkylän Veräjämäen Maaherrantien ympäristöä koske-vasta asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkaste-lee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimi-sen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Esillä oleva asemakaavan muutosehdotus koskee katu-, viher- ja varik-koalueita, joka sijaitsevat Oulunkylän Veräjämäessä pääradan kaakko-ispuolella. Kaupunginmuseo antoi lausuntonsa kaavahankkeen osal-listumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa 20.5.2016. Tämän jälkeen suunnittelualuetta on supistettu jättämällä pois Larin Kyöstin tie 4 ja 6 ja



niiden välinen yleinen pysäköintialue sekä Larin Kyöstin tie 8 tontti. Asemakaavan muutosehdotuksen alueeseen kuuluvat nyt Oulunkylän Seurahuoneen edustan puistoalue ja siihen liittyvä päärataan ulottuva suojaviheralue, jolla nykyisellään kulkee Maaherrantien lounaispää. Lisäksi alueeseen kuuluu radan varressa kulkeva Maaherrantien osuus sekä Maaherrantien ja pääradan väliin jäävä kaistale rautatieliikenteen aluetta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on linjata pikaraitiolinja eli Raide-Jokeri kulkemaan Maaherrantiellä ja muuttaa Maaherrantie kokonaan joukkoliikennekaduksi. Myös Maaherrantien ja pääradan välissä sijaitseva liikennealue on tarkoitus muuttaa asuntotontiksi. Raide-Jokerin hankesuunnitelman mukaan Raide-Jokerin reitti tulisi kulkemaan pääosin runkobussilinjan 550 reittiä, eli edelleen Maaherrantietä pitkin. Myös Maaherrantien linjausta suunnitellaan hieman muutettavaksi. Lisäksi suunnittelualueelle on tarkoitus mahdollistaa baanaverkoston toteuttaminen pääradan varteen ja Viikin suuntaan. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tärkeä tavoite on Oulunkylän Seurahuoneen edustan suunnittelu aluetta kokoavaksi rakennetuksi puistoksi. Itse Seurahuoneen rakennuksen tonttia ei kuitenkaan ole sisällytetty kaavahankkeeseen ja suunnittelualueeseen.

Osallistumis- ja arviontisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo piti Maaherrantien ympäristön asemakaavan muutokselle asetettuja tavoitteita mahdollisina. Kaava-alueelle suunnitellun uudisrakentamisen osalta kaupunginmuseo piti tärkeänä, että mittakaavassa ja sijoittelussa tulee ottaa huomioon lähiympäristö ja sen olemassa oleva ja säilyvä rakennuskanta. Lisäksi kaupunginmuseo korosti, että suunnittelualueen katualueiden ja reittiverkostojen sekä rakentamiselle osoitettujen alueiden laajetessa uusilla kaavamääräyksillä tulee myös tukea ja varmistaa Oulunkylälle ominaisen vehreyden säilyminen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan esillä olevassa kaavaehdotuksessa on edellä mainitut seikat riittävällä tavalla otettu huomioon mm. rakennusten kerrosluvuissa ja istutusmääräyksissä. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta koettiin tärkeimmäksi seikaksi Seurahuoneen edustan ja sen lähiympäristön suunnittelu. Kaupunginmuseo katsoi, että aluetta tulee arvioida osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta ja tämän tulee myös ohjata suunnittelua. Kaupunginmuseo esitti, että Seurahuoneen edustan puistoalueen vaiheet selvitetään ja selvityksen pohjalta saataisiin asemakaavalliset reunaehdot puistoalueen ilmeen ja laajuuden suunnittelulle ja toteutukselle.

Maaherrantien ympäristön asemakaavaehdotuksen kaavaselostuksen liitteenä on nyt kaavatyön kuluessa laadittu Oulunkylän Seurahuoneen ympäristöhistoriallinen selvitys 2017, laatijana kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ympäristötoimisto maisema-arkkitehti Niina



Strengell. Kyseisestä selvityksestä käy ilmi, että tietoja Oulunkylän Pensionaattiin liittyneestä puistoalueesta on löydettävissä hyvin niukasti. Ne perustuvat yhteen valokuvaan puutarhan kukoistuskaudelta, mutaman lehtijutun kuvailuihin pensionaatin ympäristöstä ja kiinteistön myynti-ilmoituksessa eriteltyihin piirteisiin. Varsinaisia suunnitelmia ei löydy. Puistoalueen kukoistuskauti oli lyhyt ja ainakin pensionaatin edustan puistosommitelmat ja –istutukset menetettiin ja muokattiin pelloiksi jo ennen 1920-lukua. Alkuperäisestä Oulunkylän Pensionaatista on säilynyt lähinnä päärakennus eli Seurahuone ja sen edustan avoin viheralue myöhempien vuosikymmenten aiheen ja sommitelmin.

Esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa kaava-alueen Oulunkyläntien, Larin Kyöstin tien, korttelin 28004 ja rata-alueen väliin jäävä alue on kokonaisuudessaan määritelty puistoksi VP, jossa kulkee joukkoliikenteelle varattu, nurmipintaisena toteutettava alueen osa j.l. Lisäksi määrätään, että Maexmontanipuistoon sijoitettavat muuntamot ja muut laitetilat tulee saumattomasti sovittaa puistoalueeseen esim. pengertämällä rinteeseen. Muita määräyksiä ei puistoa ja sen käsittelyä tai siinä käytettäviä materiaaleja koskien ole annettu. Ympäristöhistoriallisen selvityksen perusteella voidaan todeta, ettei alkuperäisten suunnitelmien puutteen ja ympäristössä tapahtuneiden muutosten vuoksi tulevaa Maexmontanipuistoa voida lähteä palauttamaan Oulunkylän Pensionaatin aikaiseen asuun. Tämän kaltaisia määräyksiä ei puistolle siten voida edellyttää. Kaupunginmuseo kuitenkin korostaa, että Seurahuoneen edustan puistoalueen tulee tulevaisuudessakin säilyä vehreänä vyöhykkeenä, mikä tulee varmistaa jatkosuunnittelussa. Kaava-selostuksen mukaan puiston jatkosuunnittelussa voidaan ottaa huomioon myös alueen mielenkiintoinen historia. Kaupunginmuseo pitää tätä lähtökohtaa suunnittelulle kannatettavana. Alueen menneisyyteen viittaa myös puistolle esitetty nimi Maexmontanipuisto, mitä kaupunginmuseo pitää kunnianosoituksena Oulunkylän Pensionaatin varsinaiselle perustajalle ja kukoistusajan emännälle Joanna Charlotta Maexmontan-Kniefille.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa Oulunkylän Veräjämäen Maaherrantien ympäristön asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 20.5.2016

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 02.05.2017 § 47

HEL 2016-003580 T 10 03 03



29.08.2018

Ärende/12

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Veräjämäen Maaherrantien ympäristön asemakaavaehdotuksesta nro 12440:

Uudisrakennusten yhteyteen sijoittuva pelastustie tulisi olla läpiajettava.

Asemakaavaehdotuksen selostusosan liitteenä olevan pelastuskaavion mukaan useaa rakennusta palveleva pelastustie olisi ns. "umpiperä". Tällaisessa ratkaisussa yksikin väärin pysäköity ajoneuvo tai väärään paikkaan aurattu lumikasa voivat estää pelastusajoneuvojen pääsyn mahdolliseen onnettomuuskohteeseen. Lisäksi onnettomuustilanteen aikainen pelastusajoneuvojen (erityisesti nostolava-auton) sijoittuminen pelastustielle vaikeutuu huomattavasti mikäli rakennuksia ei päästä lähestymään kahdesta eri suunnasta.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Joonatan Suosalo, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31030222
joonatan.suosalo(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 25.04.2017 § 132

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

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

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



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

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

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

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

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 25.04.2017 § 151

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset pikaraitiotien eli Raide-Jokerin rakentamiselle Maaherrantielle. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Raide-Jokerin turvallinen, nopea ja häiriötön liikennöinti muuttamalla Maaherrantie kokonaan joukkoliikennekaduksi.

Suunnittelualan länsipään muodostuu nykyistä eheämpi puistoalue. Alueen koillisosaan syntyy uuden asuinkerrostalokorttelin lisäksi Jokiniementien jatke, joka varataan jalankululle ja polkupyöräilylle sekä puistoalue.



29.08.2018

Ärende/12

Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa esitettyjen kustannusten lisäksi kaupungille arvioidaan aiheutuvan noin 200 000 euroa kustannuksia korttelin 28044 toteuttamiseen liittyvistä katu- ja puistoalueiden muutoksista.

Esittelijä

va. kaupunginarkkitehti
Sonja Liljeblad

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 18.4.2017

HEL 2016-003580 T 10 03 03

HKL lausuu seuraavaa:

HKL:n kantana on, että pikaraitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee myös taata esteetön kulku. Liikennöintiolosuhteet tulee tehdä sellaisiksi, että valo-ohjaamaton ajoneuvoliikenteen kulku raitiotien yli on estetty. Jalankulkijoiden suojateitä tulee osoittaa harkiten raitiotieradan yli ja vain sellaisiin kohtiin, jossa se ei hidasta raitiovaunun kulkua.

Raitiotiekatujen suunnittelussa tulee käyttää valmistumassa olevaa KSV:n ja HKL:n yhteistä raitioteiden suunnitteluohjetta, jossa mm. määritellään pikaraitiotien ja siihen liittyvien järjestelmien (esim. pysäkkiratkaisut) katutilasta vaatima tilantarve.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan YKT:n periaatteita.

Liikennelaitos muistuttaa, että pikaraitoliikenne aiheuttaa melu- ja täri-
nähaittoja, jotka tulee huomioida raitiotien lähialueen kiinteistöjen suunnittelussa.

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 8.3.2017

Lisätiedot

Lotta Koski-Lammi, projektipäällikkö, puhelin: 310 34942
lotta.koski-lammi(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 06.04.2017 § 168

HEL 2016-003580 T 10 03 03



29.08.2018

Ärende/12

Maaherrantie

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Veräjämäen ja Maaherrantien ympäristöä koskevasta asemakaavamuutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Asemakaavaehdotus luo edellytykset Raide-Jokerin rakentamiselle ja alueen kevyen liikenteen verkoston toimivuudelle.

Asemakaavaehdotuksessa esitetty tontti nro 28044-1 on yksityistuksessa ja voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu rata-alueeksi (LR). Kyseisen toteuttamisedellytyksiltään haastavan kerrostalotontin esitetty rakennusoikeus 8 800 k-m² tarkoittaa maanomistajan kannalta merkittävää arvonnousua, minkä takia kaupungin on käytävä maanomistajan kanssa maankäyttösopimusneuvottelut ennen asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 76184
valtteri.halla(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 108

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Ksv 2241_1, karttaruutu 679497-98, 680497-98

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 28.2.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) puisto-, katu-, suojaviher- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 28044).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko



29.08.2018

Ärende/12

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 08.02.2017 § 8

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Nimistötoimikunta käsitteli Oulunkylän kaupunginosassa Veräjämäen osa-alueella sijaitsevan, virallisesti nimeämättömän viheralueen nimeämisestä. Rakennusvirasto on tähän asti käyttänyt puistosta epävirallista nimeä Kestipuisto. Valmisteilla olevassa asemakaavassa osa puistosta jää kaavamutoksen ulkopuolelle.

Nimistötoimikunta päätti esittää puistolle nimeä

Kestipuisto–Gästparken



29.08.2018

(puisto)

Perustelu: Liitynnäinen, Kestikujan mukaan.

Kestikuja on nimetty lähellä sijaitsevan Oulunkylän Seurahuoneen innoittamana.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 14.12.2016

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Maaherrantien suunnittelualue sijaitsee pääosin Maaherrantien suuntaisella savikon reuna-alueella. Savea on Oulunkyläntien ylittävän rautasillan kohdalla enimmäkseen noin 8 m ja nykyisen varikkoalueen kohdalla koillisessa noin 4 m. Muualla saven paksuus vaihtelee noin rajoissa 0...3 m. Suunnittelualueella ei ole mitattu pohjavedenpintaa, mutta lähi-alueella pohjaveden painetaso on vaihdellut noin rajoissa 0,5...2 m syvyydellä maanpinnasta. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee Lärin Kyöstin tie-Pikkukoski -viemäritunneli, ja pohjoisosassa Pitkälampi-Vanhakaupunki -raakavesitunneli.

Alueella tehtävissä maarakennustöissä tulee ottaa huomioon radan ja ratapenkereen läheisyys. Ratapenkereen vierellä tehtävissä kaivutöissä (kellarit) tulee ottaa huomioon ratapenkereen perustamistapa ja stabiiliteetti. Junaradan mahdollisesti aiheuttamat värinävaikutukset suunniteltuihin asuinrakennuksiin tulee arvioida, ja ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa.

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 6.5.2016

Lisätiedot

Mirva Koskinen, geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 37821
mirva.koskinen(a)hel.fi

Suomenkielinen työväenopisto Asiakaspalvelu- ja hallinto-osasto 5.12.2016

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Suomenkieliselä työväenopistolla ei ole erityistä lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1238-01/16. Työväenopistolla on toimi-



29.08.2018

Ärende/12

piste Oulunkylässä Kylävanhimmantie 25:ssä, joka palvelee alueen asukkaita yhdessä Maunulatalon kanssa alueella.

Suomenkielinen työväenopisto Asiakaspalvelu- ja hallinto-osasto
9.5.2016

Lisätiedot

Marko Enberg, asiakaspalvelu ja hallinto-osaston osastopäällikkö, puhelin: 310 88591
marko.enberg(a)hel.fi

Rakennusvirasto 1.12.2016

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1238-01/16, Viikin ja Oulunkylän asemakaavan muutoksesta, 12.12.2016 mennessä.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa 6.4.2016 päivätyn aikaisemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Raide-Jokeri -pikaraitiotien suunnittelun aikataulusta johtuen suunnittelualue on jaettu pienempiin osiin. Maaherrantien tuleva katualue sekä Maaherrantien mutkan ja pääradan väliin jäävä nykyinen varikkoalue suunnitellaan nyt erikseen nopeammassa aikataulussa.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1238-1/16

Rakennusvirasto 10.5.2016

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 23.11.2016

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Suunnittelualueen pienentäminen on Maaherrantien asemakaava-alueella kannatettava lähtökohta, sillä se tukee periaatetta, jonka mukaan Raide-Jokerin rakentamisaikataulua ei tule vaarantaa tonteille ulottuvilla katualueiden laajennuksilla. Sellaiset Raide-Jokerin mukanaan tuo-



29.08.2018

Ärende/12

mat katujärjestelyt, jotka vaativat katualueiden leventämistä tonttialueille, olisi ripeästi syytä käsitellä erillisinä täydennysrakentamista edistävinä asemakaavan muutoshankkeina.

Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 76184
valtteri.halla(a)hel.fi