



§ 143

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Veräjämäen Maaherrantien ympäristön tarkistetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12440 hyväksymiseksi (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-003580 T 10 03 03

Hankennumero 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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta (2)
- 2 Ilmakuva (2)
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 10.10.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 selostus, päivätty



	28.2.2017, muutettu 10.10.2017, päivitetty Kylk:n 10.10.2017 päätök- sen mukaiseksi
5	Havainnekuva 10.10.2017
6	Liikennesuunnitelma nro 6630/10.10.2017
7	Tilastotiedot muutettu 10.10.2017
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 10.10.2017 ja asukastilai- suuden muistio 28.4.2016
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee katu-, viher- ja varikkoalueita, jotka sijaitsevat Oulunkylän Veräjämäessä pääradan kaakkoispuolella. Kaavaratkaisu ja sen yhteydessä laadittu liikennesuunnitelma (piirustus nro 6630) mahdollistavat Maaherrantien muuttamisen joukkoliikennekaduksi ja poikittaista joukkoliikennettä parantavan pikaraitiolinjan, Raide-Jokerin, toteuttamisen.

Maaherrantien mutkan ja pääradan väliselle alueelle kaavaratkaisu mahdollistaa 10 150 k-m² uutta asuntokerrosalaa. Asukasmäärän lisäys on noin 250.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se parantaa joukkoliikenteen sujuvuutta ja lisää asukkaiden määrää erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Baanojen rakentaminen parantaa pitkän matkan pyöräilyn olosuhteita. Baana tulee osittain kulkemaan valtion omistamalla rautatiealueella, josta tehdään liikenneviraston ja Helsingin kaupungin välinen käyttöoikeussopimus. Raide-Jokerin rakentuuessa henkilöautoliikenne Veräjälakssoon ohjataan Kirkkoherrantien ja Jokiniementien kautta.



Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu poikkeaa oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta siten, että uusi asuinkeuhkalojen kortteli on suunniteltu yleiskaavan osoittamalle liikennealueelle. Valtio on sittemmin luopunut alueesta, jolla ei enää ole rautatieliikenteeseen liittyvää roolia. Tältä osin yleiskaava 2002 on ilmeisen vanhentunut (MRL 42 §, 4. mom.).

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen sekä edesauttaa kaupungin strategisten, joukkoliikenteen parantamiseen ja täydennysrakentamisen edistämiseen liittyvien tavoitteiden toteutumista. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on pääosin katu- ja varikkoaluetta. Alueen ainoat rakennukset ovat kaksi huonokuntoista, nykyisellä varikkoalueella sijaitsevaa hallirakennusta. Suunnittelualan länsipäässä on Larin Kyöstin tien ja Oulunkyläntien välinen puistoalue, joka periytyy 1800-luvun loppupuolelta Oulunkylän kylmävesikylpylaitoksen ja pensionaatin ajoilta.

Maaherrantie on suunniteltu ja rakennettu 2000-luvulla busseilla liikennöitävää Jokeri-linjaa varten. Veräjäkadusta itään Maaherrantie on varattu joukkoliikenteelle.

Suunnittelualan itäpään varikkoalue ei enää palvele pääradan kunnossapitoa, joten valtio on myynyt määrälän yksityiselle rakennuttajatahille. Yksityisomistukseen siirtyneellä määrälällä sijaitsee myös yleisessä käytössä olevia jalankulku- ja pyöräteitä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1953 – 2000) ja niissä alue on merkitty katu-, puisto-, suojaviher- ja rautatiealueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Suunnittelualan koillisosassa sijaitseva nykyinen varikkoalue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty yksityisen maanomistajan ja kaupungin aloitteesta. Korttelista 28044 laadittua viitesuunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä maanomistajan konsulttien ja kaupungin edustajien kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa 2015 esitettyjen, raitiotieyhteyden toteuttamiseen liittyvien kustannusten lisäksi kaupungille arvioidaan aiheutuvan noin 200 000 euroa kustannuksia ilman arvonlisäveroa korttelin 28044 toteuttamiseen liittyvistä katu- ja puistoalueiden muutoksista.



ta. Kustannusarvio ei sisällä Maexmontaninpuiston kunnostamista eikä korttelin 28044 alueella sijaitsevan tietoliikennekaapelin johtosiirtoa.

Korttelin 28044 rakentamisesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia ilman arvonnäköalaa sähköverkon osalta Helen Sähköverkko Oy:lle 150 000 euroa, kaukolämmön osalta Helen Oy:lle 100 000 euroa ja vesi- ja viemärihuollon osalta HSY:lle 250 000 euroa. Näistä kustannuksista vastaavat verkko- ja viemärihallitukset.

Asemakaavamuutoksesta koituu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kaupungille maksettavista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa maapoliittisissa neuvotteluissa kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaisesti.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.4. – 8.5.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 28.2.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen vaikutuksiin rautatielle ja junaliikenteelle, pääradan lisäräi- devarauksen huomioimiseen uudisrakentamisen ja baanan suunnittelussa, juna- ja raitioliikenteen aiheuttamien melu-, runkomelu- ja värinähaittojen ennaltaehkäisyyn, pikaraitiotien suunnitteluun, korttelin 28044 pelastustiejärjestelyihin, pihakannen rakentamiseen ja istuttamiseen, parvekkeiden lasittamiseen ja parvekkeilla saavutettavaan melutasoon, asuntojen ylläampemisen estämiseen sekä asuntojen avautumissuuntiin. Uuden korttelin 28044, etenkin sen läntisimmän kärjen, soveltuminen asumiselle kyseenalaistettiin ja kaavaratkaisun katsottiin korttelin 28044 osalta poikkeavan oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Kaupunginmuseo
- Kiinteistölautakunta
- Pelastuslautakunta
- Rakennusvalvontavirasto
- Yleisten töiden lautakunta
- Ympäristölautakunta.



Helen Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa ja yksityistä maanomistajaa, jonka etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta (2)
- 2 Ilmakuva (2)
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 10.10.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12440 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 10.10.2017
- 5 Havainnekuva 10.10.2017
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6630/10.10.2017
- 7 Tilastotiedot muutettu 10.10.2017



10.10.2017

Asia/6

8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 10.10.2017 ja asukastilaisuuden muistio 28.4.2016
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

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

Rakennusvalvontavirasto 9.5.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 5.5.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 20.5.2016

Pelastuslautakunta 02.05.2017 § 47

Yleisten töiden lautakunta 25.04.2017 § 151

Ympäristölautakunta 25.04.2017 § 132

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 18.4.2017

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 8.3.2017

Kiinteistölautakunta 06.04.2017 § 168

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 108

Nimistötoimikunta 08.02.2017 § 8

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 14.12.2016



Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 6.5.2016

Suomenkielinen työväenopisto Asiakaspalvelu- ja hallinto-osasto 5.12.2016

Suomenkielinen työväenopisto Asiakaspalvelu- ja hallinto-osasto 9.5.2016

Rakennusvirasto 1.12.2016

Rakennusvirasto 10.5.2016

Kiinteistövirasto 23.11.2016