



helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Viite: Kymp/HEL 2022-005774

## **Lausunto, asemakaavan muutosehdotus, Helsinki, Oulunkylän keskustakorttelit, nro 12851**

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12851, joka koskee Oulunkylän keskustakortteleita.

### **Yleiskaava ja yhdyskuntarakenne**

Asemakaavan muutosehdotus on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen. Kaavaratkaisulla tiivistetään yhdyskuntarakennetta olemassa olevien hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

### **Pohjavesien hallinta**

Kaavamääräyksissä ei ole huomioitu rakennettavuusselvityksessä esiin nostettuja alimpia kuivatustasoja. Kaavamääräykseen tulee lisätä maininta alimmista sallituista kuivatustasoista.

### **Hulevesien hallinta**

Asemakaavassa esitetystä toiminnasta ei aiheudu hulevesiin merkittäviä haittavaikutuksia. Pysäköintialueiden (LP) hulevedet on käsiteltävä esimerkiksi öljynerotuksella ennen hulevesijärjestelmään johtamista, mikä on syytä lisätä kaavamääräykseen. Mikäli on tiedossa alueita, joilla on tarkoitus käsitellä ja viivyttää hulevesiä, alueet on syytä merkitä alustavina varauksina kaavakarttaan.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Korkea ja tehokas rakentaminen tulevat muuttamaan alueen ympäristöä voimakkaasti. Kulttuuriympäristön osalta aseman seudun avoimen ympäristön muuttuminen suljetummaksi ja korkeiden kerrostalojen sijoittuminen vanhan rautatieaseman kupeeseen muuttavat asemaympäristön ominaispiirteitä. Aseman viereen sijoittuva torialue lieventää alueen sulkeutuneisuutta ja lähistön kerrostalojen vaikutusta vanhassa asemaympäristössä.

Asemapuistot ovat olleet keskeinen rautatieasemiin kytkeytyvä ympäristötekijä. Asemakaavaratkaisusta ei täysin ilmene, mikä Oulunkylän asemapuiston säilyneisyys ja merkitys on ollut.

Kaavaselostuksen mukaan vanhan aseman ympäristön puurivit ja puiston muu kasvillisuus tekevät aseman ympäristöstä vehreän molemmin puolin vanhaa asemarakennusta. Kaavaratkaisussa säilytetään asemapuistoa asemarakennuksen koillispuolella ja radan varren puistoa on merkitty säilytettäväksi. Rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta ratkaisu on hyvä. Poistuvan asemapuiston arvoihin ei kaavaselostuksen perusteella voi ottaa kantaa.

Vanhan asemarakennuksen suojelutavoitteet on tunnistettu ja huomioitu asianmukaisin asemakaavamääräyksin.

### **Meluntorjunta**

Asemakaavaehdotusta varten on laadittu meluselvitys, jossa todetaan, että selvityksessä käytetyt pääradan raideliikennemäärät ja nopeudet ovat Helsingin meluselvitysohjeen mukaiset.

Uudenmaan ELY-keskus on pyytänyt Väylävirastolta kannanottoa meluselvityksissä käytettävistä junien nopeustiedoista. Väyläviraston antamassa lausunnossa 21.4.2023 todetaan mm.: *"Väylävirasto käyttää ratasuunnitelmia varten tehtävissä meluselvityksissä radan sallimaa maksiminopeutta ennustetilanteissa. Nykytilannetta kuvaavissa selvityksissä, kuten EU-meluselvityksissä voidaan käyttää myös GPS-nopeuksia. Nykytilanteessa radan maksiminopeutta alempi junien nopeus voi johtua esimerkiksi tilapäisestä työstä tai liikenteen kapasiteettihaasteista. Käynnissä oleva Digirata-hanke mahdollistaa junien ajamisen tiheämmillä kulkuväleillä turvallisesti. Tasoristeysten poistot mahdollistavat myös nopeuksien nostoja. Raideliikenteessä on yleisesti tavoitteena mahdollistaa nopeat junayhteydet. Ratasuunnitelmia ja radanvarren kaavoitusta varten laadittavien meluselvitysten on lähtötietojen osalta hyvä olla mahdollisimman yhtenevät ja siksi Väylävirasto suosittelee junatyypikohtaisten maksiminopeuksien käyttöä ennustetilanteen meluselvityksissä."* Uudenmaan ELY-keskuksen näkemys on tältä osin yhtenevä Väyläviraston kanssa ja suositus tulisi ottaa huomioon kaavan valmistelussa.

Korttelin 28153 AL- ja Y-korttelialueiden meluntorjunnan määräykset ovat yleispiirteisiä. AL-korttelialueen julkisivulle kohdistuu selvityksen mukaan yli 65 dB melutaso, joka tulisi huomioida melumääräyksissä asiaankuuluvalla tavalla. Korttelin 28050 osalta piha-alueet ovat melulta suojassa, mutta muutoin kaavamääräyksin tulisi turvata, että asunnot eivät aukea pelkästään Oulunkyläntien tai pääradan suuntaan.

Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennusten massoittelu ei parhaalla mahdollisella tavalla ehkäise melun leviämistä ja melulle altistumista kaava-alueella. Esitettyssä kaavaratkaisussa alueelle olisi tulossa paljon asuntoja, joilla ei olisi melutason ohjeavot täyttävää aukeamissuuntaa. ELY-keskus katsoo, että suunnittelun

lähtökohtana tulisi olla se, että kaikille asunnoille varmistettaisiin melutason ohjearvot täyttävä aukeamissuunta.

Runkomelun osalta on syytä antaa määräys myös kortteliin 28050 sekä tarkentaa Y-korttelialueen määräystä. Alitettavan tason tulisi olla 30 dB L<sub>prn</sub>, koska julkisivuille on annettu ääneneristävyysemääräys. Määräys tulisi kohdentaa riittävän yksityiskohtaisesti niihin rakennuksiin, joissa selvitysten perusteella on riski runkomelutasojen ylittymisestä.

### **Ilmanlaatu**

Ilmanlaadusta on annettu tuloilman ottamisesta määräys Oulunkyläntiehen rajautuville rakennuksille. Kaava-aineistosta ei käy ilmi, mihin selvitykseen annettu määräys perustuu. Kaavaselostusta on syytä täydentää tältä osin.

Asian on esitellyt alueidenkäyttöpäällikkö Tuomas Autere ja ratkaissut yksikön päällikkö Timo Kinnunen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY: Erika Heikkinen, Olli Jaakonaho, Elina Kerko, Larri Liikonen, Anna Mikkola, Anu Schulte-Tigges, Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/5673/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/5673/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 24.10.2023 14:07

Ratkaisija Kinnunen Timo 24.10.2023 14:19

24.10.2023

Verkon strateginen suunnittelu/ Risto Seppänen

Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)  
00099 Helsingin kaupunki  
[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Kymp/HEL 2022-005774

**OULUNKYLÄN KESKUSKORTTELIT ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12851)**

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen selostukseen.

Asemakaavan muutosalueella molemmilla asuin- ja liikerakennusten korttelialueilla (AL) sijaitsee jakelumuuntamot purettaviksi osoitettujen rakennusten yhteydessä. Muuntamot palvelevat muutosalueen lisäksi alueen ulkopuolista sähköjakelua. Korttelin 28050 muuntamotila sijaitsee asuinkerrostalon maantasokerroksessa, Oulunkyläntien ja Siltavoudintien kulmatalossa. Korttelin 28153 muuntamotila sijaitsee kauppakeskuksen eteläpuolella jätehuonerakennuksen yhteydessä, Kylänvanhimmantien läheisyydessä. Molemmille muuntamoille sähköjakelu tarvitsee tilapäiset erillismuuntamot, nykyisten muuntamoiden läheisyyteen, kortteleiden rakentamisen ajaksi.

Muutosalueen pysyville jakelumuuntamoille tulee kaavassa osoittaa korvaavat paikat. Yleisten rakennusten korttelialueelle suunniteltu uusi perhe- ja hyvinvointikeskus toteutuessaan asemakaavassa osoitetussa laajuudessa, liittyy sähköverkkoon keskijänniteliittymällä, jolloin muuntamo palvelee vain kyseistä kiinteistöä.

Helen Sähköverkon kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohjeen mukaan muuntamotila tulee sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamotilan ovet avautuvat suoraan ulos.

Helen Sähköverkko esittää, että asemakaavan kaavamääräystä muutetaan muotoon: Asuin- ja liikerakennusten tonteilla 28050/3 ja 28153/6 tulee varautua verkonhaltijan ohjeen mukaisen alueellisen muuntamotilan rakentamiseen. Määräyksestä pyydetään poistamaan lause: Tontilla 28050/3 muuntamon tulee olla kellarissa.

Kaavamuutoksesta aiheutuneet sähköverkon siirron kustannukset tulee korvata Helen Sähköverkolle kaupungin ja Helen Sähköverkon välisen yhteistoimintasopimuksen mukaisin periaattein ja muuntamoiden siirroista noudatetaan kyseisen kiinteistömuuntamon vuokrasopimuksen ehtoja.

24.10.2023

Verkon strateginen suunnittelu/ Risto Seppänen

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Aki Hämäläinen  
suunnittelupäällikkö

JAKELU

Hinkkanen Mika	Kp
Hämäläinen Aki	Kp
Seppänen Risto	Kp
Helsingin Kaupungin kirjaamo	

# Electronic signature

*Signed by*

**AKI HÄMÄLÄINEN**

*(Identity verified with Finnish eID)*



*Date and time* (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

10/26/2023 08:00:17

*Signature method*

Finnish eID



Kaupunkiympäristölautakunta  
Helsingin kaupunki  
Kirjaamo  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lausunto  
23.10.2023  
575/00.02.022.0220/2022

Kymp/HEL 2022-005774  
Hankenumero 2241\_10

## **Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta Oulunkylän keskustakorttelit (nro 12851)**

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12851, Oulunkylän keskustakorttelit. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) kortteleita 28050, 28153, korttelin 28156 tonttia 11 sekä puisto-, katu-, pysäköinti-, liikenne- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 28412).

Asemakaavaselostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Oulunkylän keskustakortteleita. Suunnittelualueeseen kuuluu kaupallisten ja julkisten palvelujen kortteli 28153 (Ogelin kauppakeskuksen kortteli), Oulunkylän torin laidan kortteli 28050, yleisen pysäköinnin tontti Kylänvanhimmantien varressa, pysäköintialue Torivoudintien varressa ja Tapio Rautavaaran puisto. Lisäksi alueeseen kuuluu puisto-, katu- ja rautatiealueita.”

### **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:**

Kaavaratkaisu edellyttää huomattavia johtosiirtoja. Kaava-alueelle on laadittu alustava kunnallistekninen yleissuunnitelma. Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Kaavaselostuksessa on esitetty vesihuollon toteuttamisen kustannusarvioksi 1,5 milj. euroa. Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä. Vesihuollon johtosiirtojen kustannusjakoperiaatteet tulee selvittää jatkosuunnittelun yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa osana kaupungin katuhanketta tai vaihtoehtoisesti korttelin 28050 rakennushankkeen yhteydessä ja sen toimesta yhteistyössä HSY:n kanssa.

Alueen rakentamisjärjestyksessä on huomioitava nykyinen ja suunniteltu vesihuoltoverkosto. Mikäli rakentamisjärjestyksen vuoksi joudutaan rakentamaan väliaikaisia vesijohto- tai viemärijärjestelyitä ennen varsinaista kadun ja vesihuollon rakentamista, tulee ko. väliaikaiset järjestelyt toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella.

Asemakaavan johtokuja-alueille ei saa sijoittaa ilman HSY:n suostumusta kiinteitä tai muutoin raskaita rakenteita eikä suuria puita tai pensaita, jotka voivat vaikeuttaa vesihuoltolinjojen käyttöä tai kunnossapitoa.



Lisätietoja antaa alueinsinööri Juha Palviainen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Vesihuolto/ Investoinnit

Jarno Köykkä  
osastonjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä**

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, [www.hsy.fi](http://www.hsy.fi)

**Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster**

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, [www.hsy.fi](http://www.hsy.fi)

18.10.2023

138/10.02.03/2022  
[Oulunkylän  
keskustakorttelit]**Vastaanottaja**Helsingin kaupungin kirjaamo  
helsinki.kirjaamo@hel.fi**Viite**Lausuntopyyntönne 21.9.2023  
HEL 2022-005774**Lausunto Oulunkylän keskustakorttelien asemakaavaehdotuksesta**

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Oulunkylän keskustakortteleita. Suunnittelualueeseen kuuluu kaupallisten ja julkisten palvelujen kortteli 28153 (Ogelin kauppakeskuksen kortteli), Oulunkylän torin laidan kortteli 28050, yleisen pysäköinnin tontti Kylänvanhimmantien varressa, pysäköintialue Torivoudintien varressa ja Tapio Rautavaaran puisto. Lisäksi alueeseen kuuluu puisto-, katu- ja rautatiealueita. Oulunkylän keskustan kehittäminen liittyy kaupungin kasvuun ja sen myötä asuntojen lisäämistavoitteisiin erityisesti alueilla, jotka tukeutuvat hyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Kaavaratkaisu mahdollistaa keskustakorttelien nykyistä tehokkaamman rakentamisen.

Uutta asunto- ja liiketilakerrosalaa (AL) on 57 007 k-m<sup>2</sup>. Asuntokerrosalaa on 46 607 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimistotilakerrosalaa 10 400 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asemarakennuksessa on liiketilakerrosalaa 710 k-m<sup>2</sup>. Uutta yleisten rakennusten (Y) kerrosalaa on 15 400 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus uusien rakennusten tonteilla on e=2.6, nykyisin asuin- ja yleisten rakennusten tonteilla tonttitehokkuus on e=0.8. Asukasmäärän lisäys on noin 1 150 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7423), jonka mukaan liikennejärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan. Jalankulun yhteyksiä parannetaan leventämällä Kylänvanhimmantien ja Torivoudinkujan jalkakäytäviä. Oulunkylän tori -katu aseman edustalla muuttuu jalankulun ja pyöräliikenteen alueeksi Oulunkyläntoriksi nykyisen pysäköintialueen sijaan. Oulunkyläntori yhdistyy Oulunkylänkulkuun. Perhe- ja hyvinvointikeskuksen ja asuin- ja liikekorttelin väliin jää jalankulkuun ja pyöräilyyn painottuva alue, Kylänvanhimmankulku. Kylänvanhimmantien pohjoispäätä levennetään, jotta saadaan kääntymiskaistat Mäkitorpantielle sekä idän, että lännen suuntaan.

Oulunkylän aseman edustalle rakentuu uusi kaupunkitila, Oulunkyläntori, jossa risteävät eri suunnista tulevat kulkureitit ja joka rajautuu ympäröiviin liiketiloihin ja vanhaan asemaan, jossa myös tulee olla liiketiloja. Uusi reitti, Oulunkylänkulku, kivijalkaliiketoineen ja julkisine palveluineen yhdistää

18.10.2023

138/10.02.03/2022  
[Oulunkylän  
keskustakorttelit]

Oulunkyläntorin osaksi Oulunkyläntien toiselle puolelle jatkuvaa keskustaa vähentäen Oulunkyläntien estevaikutusta.

*Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:*

HSL on aiemmin antanut lausuntonsa alueen asemakaavan valmistelusta 2.6.2022, ja tämän lausunnon periaatteet ovat edelleen voimassa. Oulunkylän asemanseudun kehittäminen suunnitellulla tavalla tukee hyvin seudun MAL-tavoitteita.

Oulunkylän terveysasemalle liikennöi nykyään pienkalustolinja 603, jolla on terveysaseman pihassa myös ajantasauspysäkki. Vastaava ajantasausmahdollisuus olisi hyvä säilyttää myös uuden perhe- ja hyvinvointikeskuksen yhteydessä. Samalla tulee huolehtia, että ajoyhteys on pienkalustolla liikennöitävissä.

Lisätietoja lausunnosta antaa ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on Eeva Vesaoja.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Mika Nykänen  
Toimitusjohtaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 18.10.2023. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.