

Paturintie 3 ja 5

Oulunkylä, Patola kortteli 28157 tontit 1 ja 6 ja katualue

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola)
Korttelin 28157 tontteja 1 ja 6 sekä katualuetta.

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Voimaantulo:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, Heidi Koponen, maisema-arkkitehti, Sari Ruotsalainen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Jaana Collanus, suunnitteluavustaja, Tuomas Lehtonen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Kari Tenkanen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Heidi Koponen, maisema-arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut)

Hakija

Rakennusliike Lapti Oy

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy

SISÄLLYSLUETTELO

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

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Liikennesuunnitelma (piir.nro 6886)
- 4 Viitesuunnitelma ja pelastusreittikaavio

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 28157 tontteja 1 ja 6 osoitteissa Paturintie 3 ja 5.

Kaavaratkaisun tavoitteena on sijoittaa 4-kerroksinen kerrostalo osin nykyiselle kerrostalotontille 28157/1 ja osin pientalotontille 28157/6. Tarkoituksena on muodostaa uudelle kerrostalolle oma tontti. Pientalotalotontin nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa.

Muutoksen myötä suunnittelualueen kerrosala kasvaa 1 770 k-m²:ä ja kokonaiskerrosalaksi muodostuu 3 050 k-m². Kaavaratkaisu tuo alueelle uusia asukkaita noin 40.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6886), jonka mukaan Paturintielle rakennetaan jalkakäytävä ja katualue levenee kahdella metrillä Paturintie 3 ja 5 kohdalla.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakijan aloitteesta ja kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on sijoittaa 4-kerroksinen kerrostalo osin nykyiselle kerrostalotontille 28157/1 ja osin pientalotontille 28157/6. Tarkoituksena on muodostaa uudelle kerrostalolle oma tontti. Pientalotalotontin nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta tiivistetään.

Mitoitus

Muutoksen myötä suunnittelualueen kerrosala kasvaa 1 770 k-m² ja kokonaiskerrosalaksi muodostuu 3 050 k-m². Kaavaratkaisu tuo alueelle uusia asukkaita noin 40.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulunkylässä Mäkitorpantien eteläpuolella, reilun puolen kilometrin päässä Oulunkylän juna-asemalta. Kaavamuutos koskee Mäkitorpantien ja Paturintien risteyksessä sijaitsevia tontteja 28157/1 ja 6. Tonteilla on vuonna

1963 valmistunut 3-kerroksinen kerrostalo (1295 k-m²), jonka 1. kerroksessa on liiketilaa ja vuonna 1963 valmistunut yksikerroksinen punatiilirakennus (174 k-m²).

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavaratkaisun myötä tontit 1 ja 6 muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tonteiksi 7 ja 8.

Vuonna 1963 rakennettu kolmikerroksinen kerrostalo säilyy ja sille on merkitty rakennusala. Asuinrakentamiselle kerrosalaksi on merkitty enintään 1 070 k-m² ja liiketiloille vähintään 210 k-m². Kokonaiskerrosala säilyy ennallaan.

Vuonna 1963 rakennettu pientalo on tarkoitus purkaa. Uudelle tontille 8 on merkitty rakennusala enintään nelikerroksiselle asuinkerrostalolle, jonka ylin kerros on pääosin sisäänvedetty. Rakennusoikeutta tontilla on 1 770 k-m².

Rakennusten tulee muodoltaan ja väriltään olla ympäristöön sopivia. Asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea, ei kuitenkaan valkoinen. Julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattua tiiltä, paikalla muurattuja ja slammattuja tai rappattuja.

Parvekkeet tulee toteuttaa joko sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina ja ne tulee lasittaa. Rakennuksen ylin kerros tulee olla julkisivulinjasta pääosin sisäänvedetty, jolloin rakennus porrastuu.

Kaava edellyttää uuteen rakennukseen asukkaille riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja sekä vähintään 1 talopesula ja 1 talosauna, joka ulkotiloineen tulee rakentaa ylimpään kerrokseen. Tonteille saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste- ja vastaavia yhteistiloja kerrosalan lisäksi.

Kaavassa edellytetään kiinnittämään huomioita ympäristön viihtyisyyteen määräämällä mm. viherkattojen ja maisemoinnin osalta seuraavaa: 1-kerroksissa rakennuksissa ja rakennelmissa tulee olla viherkatto. Asuntojen autopaikat sijoittuvat pääosin viherkattoiseen pysäköintikatokseen, joka maisemoidaan. Autokatoksen rakennusala on kaavassa osoitettu tontin 8 itäreunalle, jolloin se maisemoituna ja istutusalueen rajaamana luo näköesteen naapuritonttiin päin. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa tontilla 8 asuinrakennukseen.

Kaava asettaa vaatimuksia alueen maisemakuvalle ja viherrakentamisen laadulle. Kaava edellyttää, että piha-alueet tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Rakentamattomat tontin osat,

joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava käyttäen puita ja pensaita tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa ja niillä oleva elinvoimainen puusto on säilytettävä.

Tonttia 8 kehystää istutusalue, joka on kaavassa pääasiassa merkitty puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi, ja jolla sijaitsevat olemassa olevat merkittävät puut tulee säilyttää. Tontteja 7 ja 8 erottamaan on kaavassa osoitettu istutettava alueen osa ja siihen kytkeytyvä leikkialue. Toinen leikkialue on osoitettu tontin 8 perälle, ajoradan ja pysäköintikatoksen taakse. Ratkaisulla pyritään luomaan turvallinen piha-alue ja avoin ja vihreä korttelin keskiosa. Tontti 8 tulee rajata Paturintien varressa pensasaidalla, muutoin tontteja ei saa aidata.



Leikkialue ja viherkattoinen autosuoja

Kaava asettaa vaatimuksia rakentamisen ja ympäristön ekologialle laadulle. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään kaava-alueella minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla. Pysäköintipaikkojen pinnoitteena on käytettävä vettä läpäisevää materiaalia. Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Autopaikkojen vähimmäismääräksi on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap / 130 k-m². Vieraspakat voivat sijaita katualueella. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen

käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Polkupyörien vähimmäismääräksi on kaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueella 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75% tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaava-alue sijaitsee Paturitien ja Mäkitorpantien kulmassa, ja lähes kaikki tonttien autoliikenne kulkee Mäkitorpantien kautta. Mäkitorpantie on paikallinen kokoojakatu, jonka keskimääräinen liikennemäärä Paturitien kohdalla on noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikennemäärät Paturintiellä ja sen lähikaduilla, Patakujalla, Satulasepäntiellä ja Kylänvanhimman kujalla ovat pieniä, vain n. 100–200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Helsingissä on yleisesti rakennettu tämän kaltaiset kadut ilman jalkakäytäviä, koska on katsottu, että yhteinen jaettu tila riittää kaikille kadulla liikkujille.

Kaavaratkaisu

Paturintien pohjoisreunalle rakennetaan jalkakäytävä. Asemakaavan muutosalueella Paturintie 3:n ja 5:n kohdalla katualuetta levennetään kahdella metrillä niin, että ajoradan leveys jää nykyiselleen, mikä mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin. Paturitie 1:n kohdalla ajorataa pitää kaventaa noin 30 metrin matkalla, jotta jalkakäytävä voidaan jatkaa Satulasepäntien risteykseen asti.

Palvelut

Lähtökohdat

Alueen lähimmät palvelut sijaitsevat noin 300 metrin päässä Oulunkylän keskustassa, jossa on myös terveysasema, kirjasto, nuorisotalo. Alueella on hyvä julkisen liikenteen palvelutaso. Oulunkylän juna-asema sijaitsee noin 600 metrin päässä ja tulevan Raide-Jokerin pysäkki n. 500 metrin päässä. Käpylän juna-asemalle on matkaa noin 1,2 km.

Mäkitorpantien varressa olevan kaava-alueen nykyisen kerrostalon 1. kerros on pääosin liiketiloina.

Kaavaratkaisu

Nykyisen kerrostalon 1. kerroksessa tulee olla liiketilaa vähintään 210 k-m², noin puolet kerroksen alasta liiketilaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita (Helsingin kaupunki, luontotietojärjestelmä, virkaversio 29.1.2019)

Alue on vehreää rakennettua asuinympäristöä ja tontit ovat pääasiassa puistomaisia.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä luonnonympäristö muuttuu tontilla, kun vanhaa kasvillisuutta karsitaan rakentamisen yhteydessä. Rakentamattomille tontin osille istutetaan puita ja pensaita tai se pidetään luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa elinvoimaista puustoa säilyttäen.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alueen tonttitehokkuus on $e = 0,48$.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä tonttitehokkuus kasvaa $e = 0,8$:aan. Alueen ekologinen kestävyys lisääntyy, kun raideliikenteen piiriin saadaan lisää asukkaita.

Kaavaratkaisun myötä hulevesien hallintaa pyritään parantamaan minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

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 + 26 (N2000). Kaava-alueen ylimmät maakerrokset ovat pääosin täyttömaata, tämän alla maaperä on moreenia.

Kaava-alueella oleva rakennus on perustettu maanvaraisesti.

Alueella ei arvioida olleen sellaista toimintaa, josta olisi aiheutunut maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Käytettävissä olevien tietojen mukaan uusi rakennus voidaan perustaa maanvaraisesti. Perustamistapa täsmentyy toteutussuunnittelun yhteydessä tehtävien pohjatutkimusten myötä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle aiheutuu melua lähinnä Mäkitorpantien liikenteestä. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan uudisrakennuksen tontilla melutason ohjearvot eivät ylity. Melumallituksen mukaan Mäkitorpantien liikenteestä kohdistuu olemassa olevan asuinkerrostalon kadunpuoleiselle julkisivulle suurimmillaan noin 63 dB päiväajan keskiäänitaso.

Kaavaratkaisu

Nykytilanteen mukainen melutasojen tarkastelu on riittävää, koska alueen melutasoa merkittävästi nostavia muutoksia ei ole odotettavissa. Asemakaavassa ei ole tarpeen antaa meluntorjuntaa koskevia kaavamääräyksiä.

Pelastusturvallisuus

Pelastusratkaisut on esitetty kaavan viitesuunnitelmissa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia katualueen muutostöistä.

Arvonnousu jää molemmilla nykytonteilla alle korvauskynnyksen, joten maankäyttösopimusta ei tarvita.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkirakenne tiivistyy hieman. Uusi kerrostalo sijoittuu lähelle nykyistä kerrostalovyöhykettä eikä rakentaminen oleellisesti muuta alueen kaupunkirakennetta tai -kuvaa. Liiketilaa on jatkossakin Mäkitorpantien varressa. Asukasmäärä lisääntyy noin 40:llä.



Uusi rakennus sijoittuu lähelle nykyisiä kerrostaloja.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikutus luontoon on vähäistä. Muutokset ovat pienialaisia ja tapahtuvat tontilla. Viherpinta-ala vähenee rakentamisen myötä, mutta monimuotoisuus voi lisääntyä uusien puu- ja pensaslajien myötä. Vaikutukset maisemaan rajoittuvat pienelle alueelle.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan toteuttamisen vaikutuksen liikenteen järjestämiseen ovat vähäisiä. Katualue levenee kaksi metriä Paturintie 3-5 kohdalla, jolloin kadun pohjoisreunalle on mahdollista rakentaa jalkakäytävä parantamaan jalankulkijoiden liikenneturvallisuutta niin, ettei liikenteen sujuvuus kärsi eikä kadunvarsipysäköintiä jouduta kieltämään tontin kohdalla.

Kaava luo edellytykset korkeatasoisen teknisen huollon palvelujen tuottamiselle alueelle.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamuutos vaikuttaa paikallisesti ilmastonmuutoksen hillintään, kun kaupunkirakennetta tiivistetään lähellä asemanseutua.

Kaavan toteuttamisen myötä vettä läpäisemättömien pintojen määrä tontilla kasvaa, mikä vaikuttaa hulevesiin. Vaikutuksia lievennetään kaavamääräyksin.

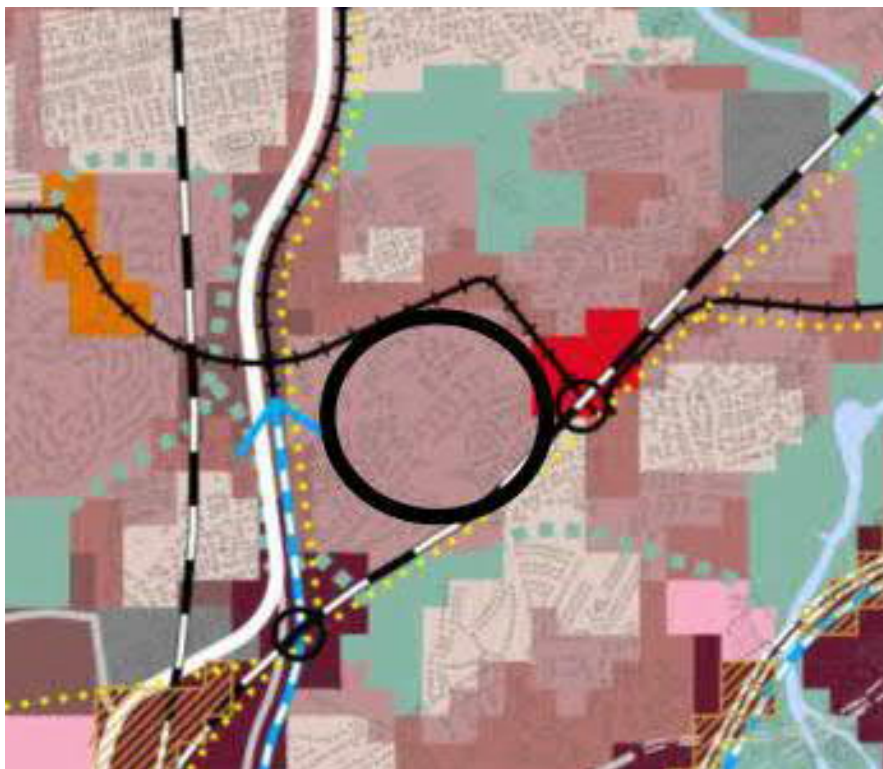
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

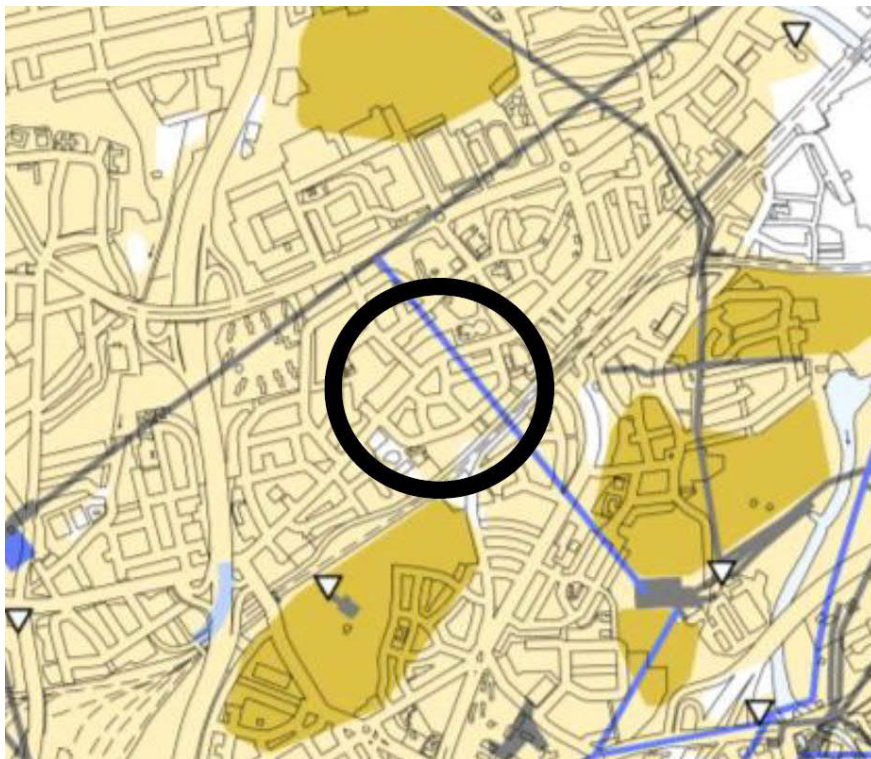
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

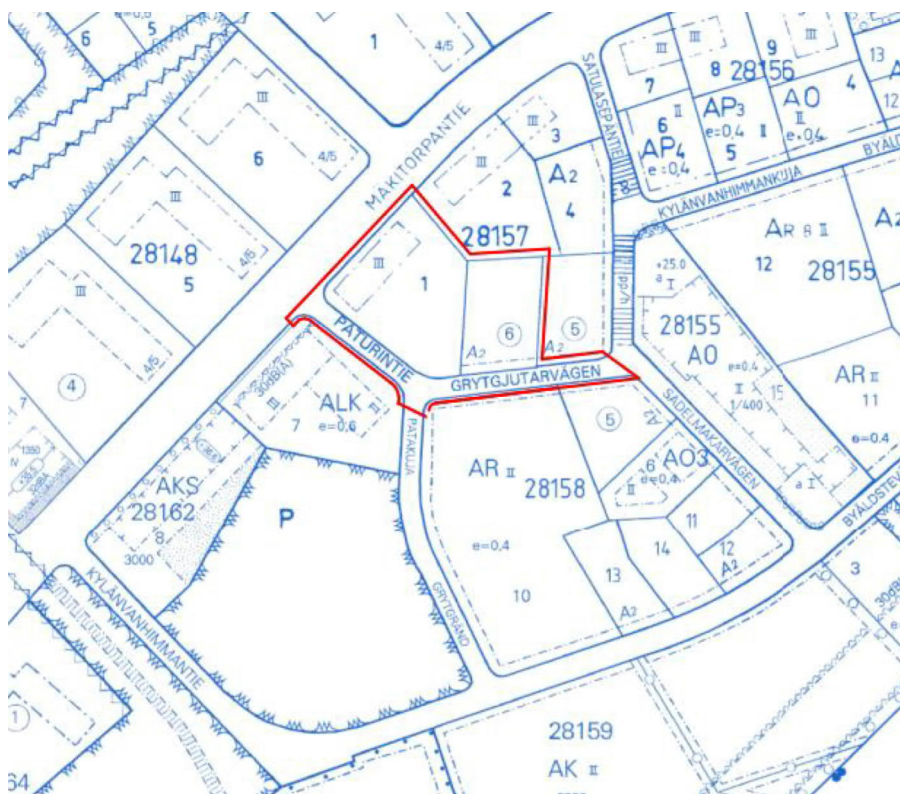


Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 3313 (vahvistettu 5.10.1952). Kaavan mukaan tontti 1 on merkitty asunto- tai liiketontiksi, jossa on rakennusala enintään 3-kerroksista ja 11 m korkeata rakennusta varten. Tontti 6 on merkitty asuntotontiksi (A2), jolle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 m korkeita asuinrakennuksia. Rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 tontin pinta-alasta. Rakennusten välimatkan samalla tontilla tulee olla vähintään 12 m ja rakennusten etäisyyden naapuritontin ja puistonpuoleisesta rajasta vähintään 6 m. Tontille saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

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:

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

Asukastilaisuus pidettiin 14.12.2017 Oulunkylän ala-asteella, Teinintie 12.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei ollut huomautettavaa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen sijaintiin, tehokkuuteen, liikenneyhteyksien sujuvuuteen ja pysäköintipaikkojen riittävyyteen. Korkeaa omistusautokantaa pidettiin riskinä Paturintien liikenteen sujuvuuden kannalta. Keskustan lähellä rakennuskannan tiivistämistä pidettiin myös hyvänä asiana.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uusi rakentaminen sijoitetaan lähemmäs olevia kerrostaloja, sijoittamalla asukaspysäköinti tontille ja leventämällä katualuetta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Oy
- Helsingin Sähköverkko Oy
- Helsingin Seudun Liikenne –kuntayhtymä (HSL)

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 6.9.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 20.08.2019
Kaavan nimi Paturintie 3 ja 5
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 15.11.2017
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112513
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,4908 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4908

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	0,3598	73,3	3050	0,85	-0,0195	1726
A yhteensä	0,3598	100,0	3050	0,85	-0,0195	1726
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				

Alamerkinnot

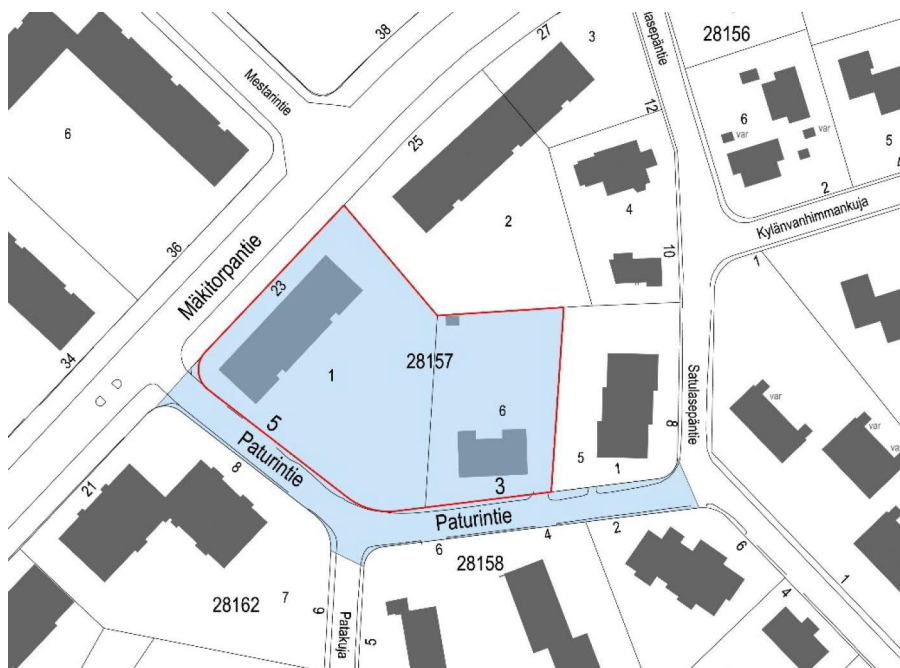
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,3598	73,3	3050	0,85	-0,0195	1726
A yhteensä	0,3598	100,0	3050	0,85	-0,0195	1726
AK	0,3598	100,0	3050	0,85	-0,0195	1726
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

PATURINTIE 3 JA 5, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Paturintien varteen suunnitellaan uutta asuinkerrostaloa osittain nykyisen pientalon tontille. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Oulunkylän ala-asteella 14. joulukuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Suunnittelualueeseen kuuluvat tontit osoitteissa Paturintie 3 ja 5. Paturintien ja Mäkitorpantien risteyksessä sijaitsee kolmikerroksinen asuinkerrostalo sekä Paturintie 3:n tontilla yksikerroksinen omakotitalo. Tavoitteena on sijoittaa 3–4 -kerroksinen kerrostalo osittain nykyiselle kerrostalotontille 28157/1 ja osittain pientalotontille 28157/6. Tarkoituksena on muodostaa uudelle kerrostalolle oma tontti. Pientalotalotontin nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa.

Osallistuminen ja aineistot

Esittely- ja keskustelutilaisuus pidetään Oulunkylän ala-asteella (Teinitie 12) 14.12.2017 klo 17.30-19.30.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa 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.

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 suunnittelussa osallisia ovat:

- 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 ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - pelastuslaitos

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja 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. Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajien hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa vuonna 1953 vahvistettu asemakaava, jossa alue on merkitty asuntotonttien korttelialueeksi. Tontilla 6 on määräys, joka sallii vain yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla enintään 2 asuntoa.

Tonttien nykyinen kerrosala on noin 1700 k-m². Muutoksen myötä kerrosala kasvaa noin 1800 kerrosneliömetrillä, jolloin kokonaiskerrosalaksi muodostuu noin 3300 k-m².

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta) alue on pientalovaltaista aluetta.

Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaista aluetta. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä

- Oulunkylän liikenneturvallisuuksuunnitelma (Ksv, 2012)
 - Oulunkylän renessanssi, lähtötiedot ja kehittämistavoitteet (Ksv, 2011)
 - Oulunkylän ja Koskelan viheraluesuunnitelma 2003–2012 (Hkr, 2003)
-

Lisätiedot suunnittelijoilta**Maankäyttö**

Heidi Koponen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37497, heidi.s.koponen@hel.fi

Liikenne

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

Teknistaloudelliset asiat

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

Julkiset ulkotilat, maisema

Heidi Koponen, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37497, heidi.s.koponen@hel.fi

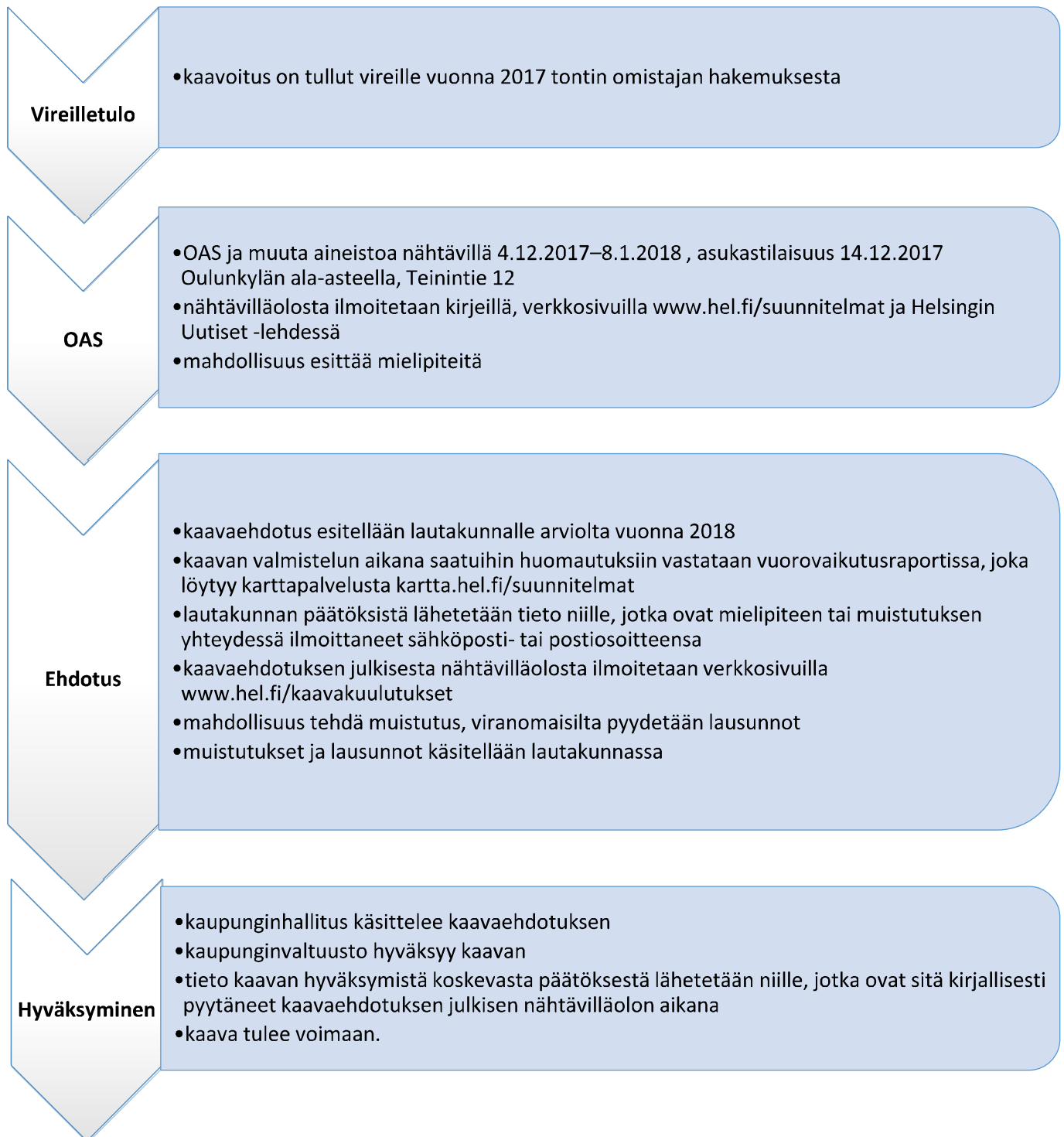
Vuorovaikutus

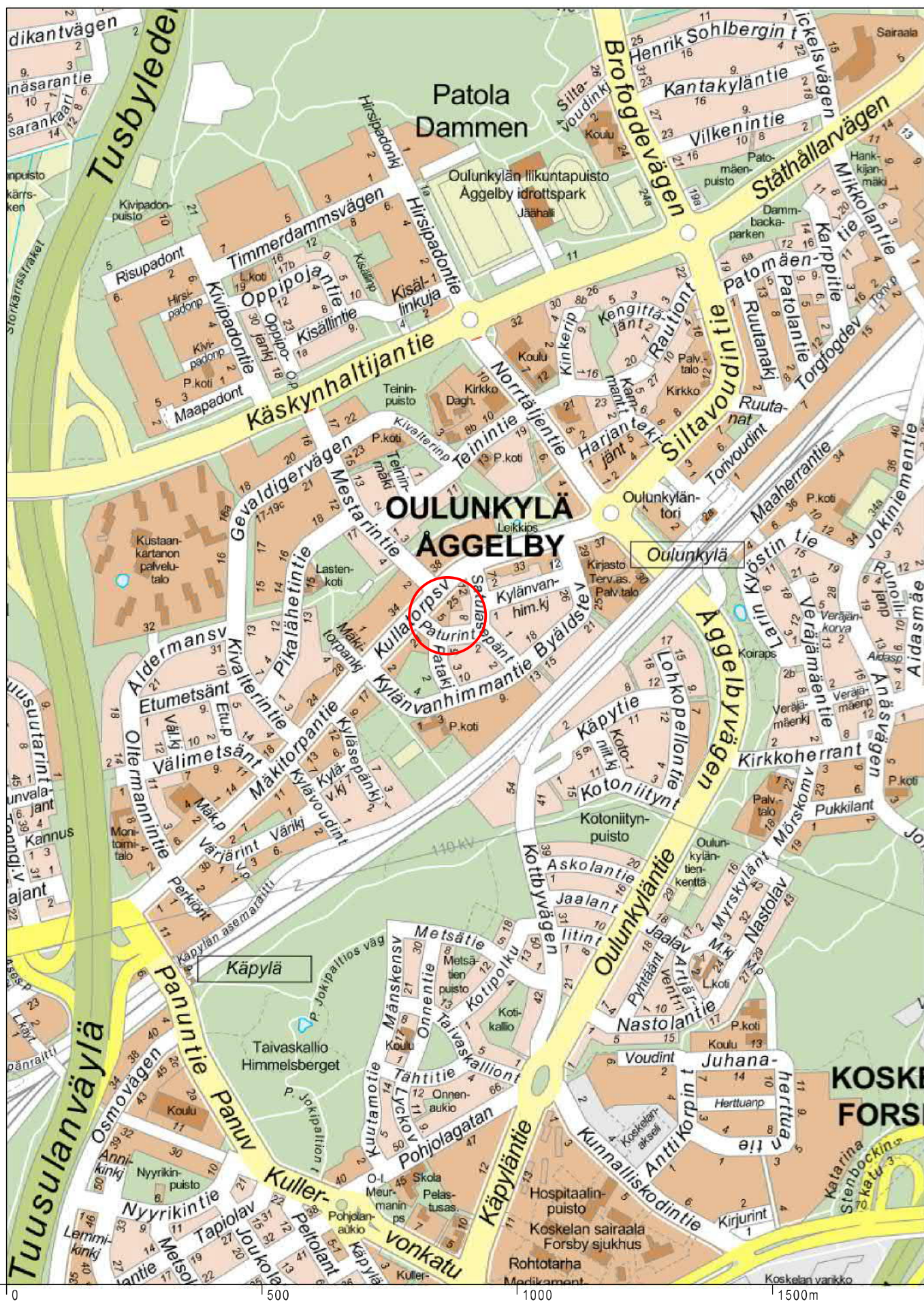
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37436, tiina.antila-lehtonen@hel.fi



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

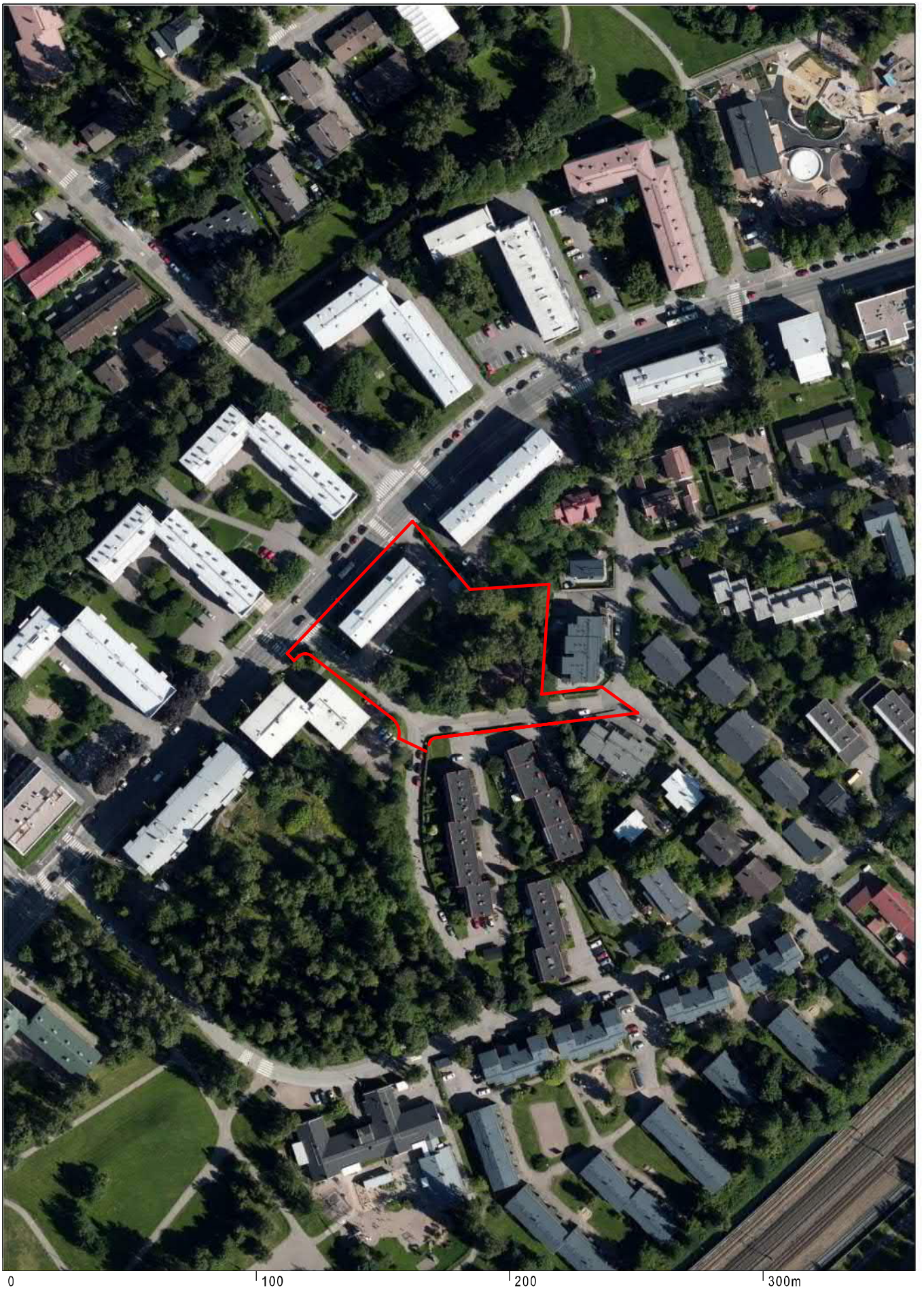
Kaavoituksen eteneminen





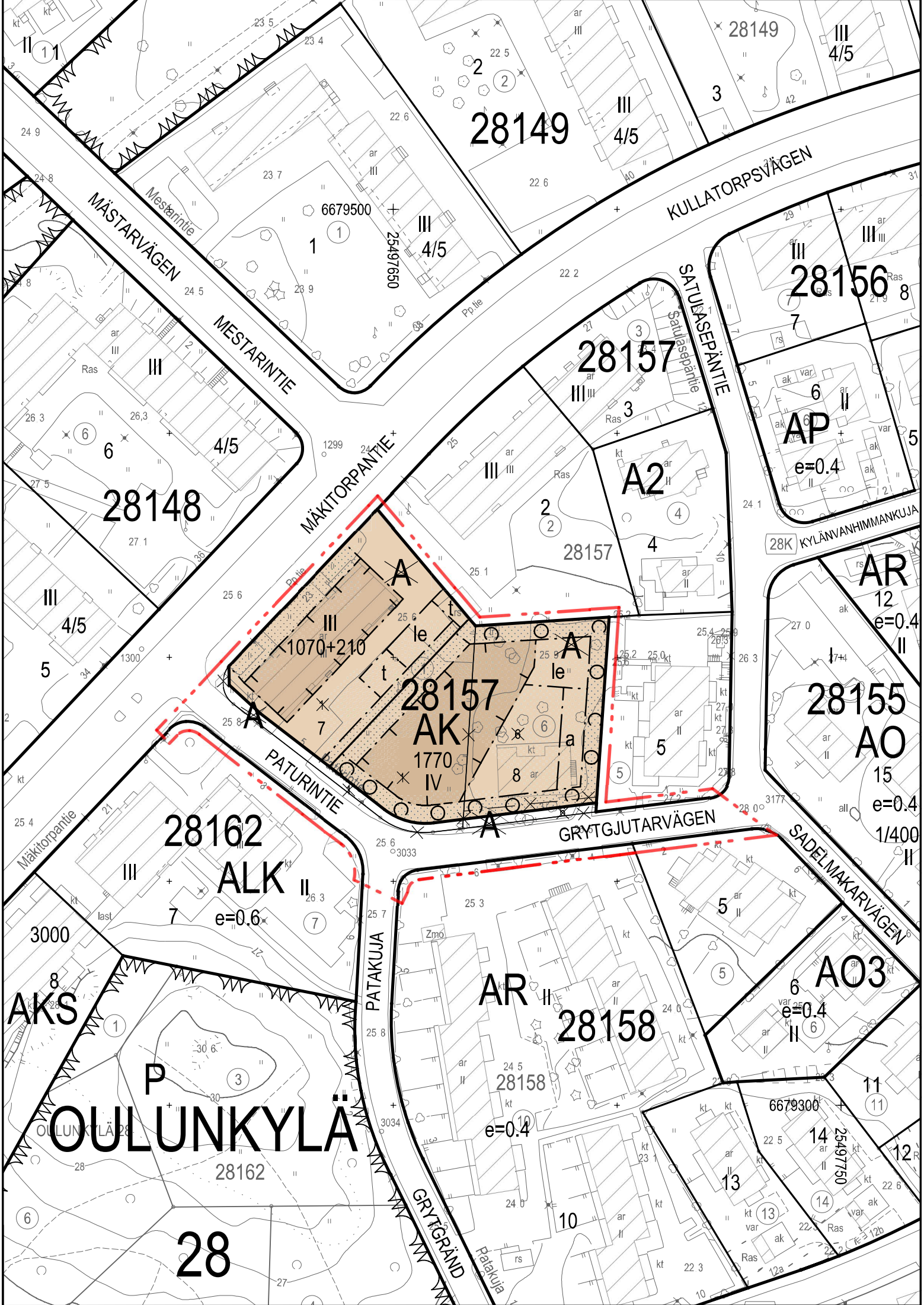
Sijaintikartta
Oulunkylä
Paturintie 3-5

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö



Ilmakuva
Oulunkylä
Paturintie 3-5

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö



28149

28156

28157

28148

28157

28155

28162

28158

28162

28

MÄSTARVÄGEN

KULLATORPSVÄGEN

MESTARINTIE

SATULASEPÄNTIE

MÄKITORPANTIE

PATURINTIE

GRYTGJUTARVÄGEN

SADELMAKARVÄGEN

GRYTGRÄND

AKS

P

OULUNKYLÄ

28157

AK

1770

IV

1070+210

AP

e=0.4

A2

AR

e=0.4

AO

15

e=0.4

1/400

A03

e=0.4

AR

28158

e=0.4

ALK

e=0.6

28156

7

III

III

III

III

III

III

III

III

III

III

III

III

III

III

III

III

III

III

III

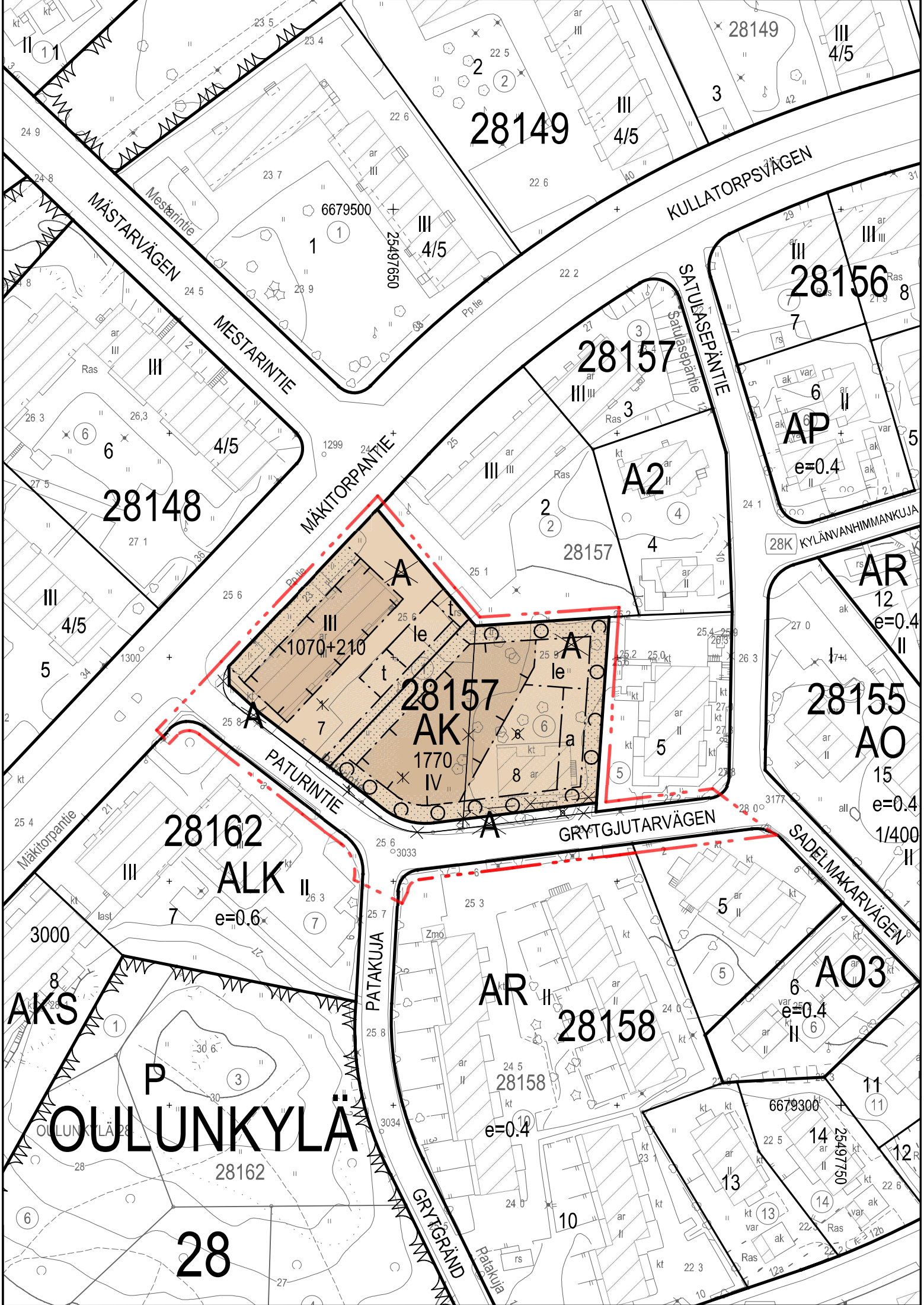
III

III

III

III

III



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



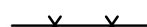
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

28157

Korttelin numero.

7

Ohjeellisen tontin numero.

PATURINTIE

Kadun nimi.

1770

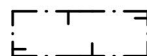
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1070+210

Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän enimmäismäärän, toinen luku liike- tai toimistotilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.

IV

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



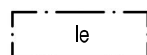
Rakennusala



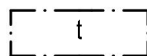
Istutettava alueen osa.



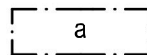
Puilla ja pensaille istutettava alueen osa. Olemassa olevat merkittävät puut tulee säilyttää.



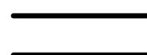
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Talousrakennuksen rakennusala



Autokatoksen rakennusala. Katos tulee maisemoida. Katoksen saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



Katu.

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 vähintään 1 talopesula. Tontilla 8 rakennuksen ylimpään kerrokseen on rakennettava talosauna ja siihen liittyvä ulkotila.

Tontilla 8 saa rakentaa enintään 100 k-m² autotallitilaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

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

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Asuinrakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattua tiiltä, paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja.

Rakennuksen on oltava muodoltaan ja väritään ympäristöön sopiva. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea, ei kuitenkaan valkoinen.

Tontilla 8 rakennukseen on rakennettava julkisivulinjasta pääosin sisäänvedetty ylin kerros.

Parvekkeet tulee toteuttaa joko sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina. Parvekkeet tulee lasittaa.

1-kerroksisissa rakennuksissa ja rakennelmissa tulee olla viherkatto.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

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

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrä. Pysäköintipaikkojen pinnoitteena on käytettävä vettäläpäisevää materiaalia.

PIHA-ALUEET JA ULKOTILAT

Piha-alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tonttien istutusalueet rajataan Paturintien varressa pensasaidalla. Muuten tontteja ei saa aidata.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava käyttäen puita ja pensaita tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa ja niilläoleva elinvoimainen puusto on säilytettävä.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 ap / 130 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1ap / 100 k-m²

Vieraspaikat voivat sijaita katualueella.

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

Polkupyörien vähimmäismäärä:

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

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

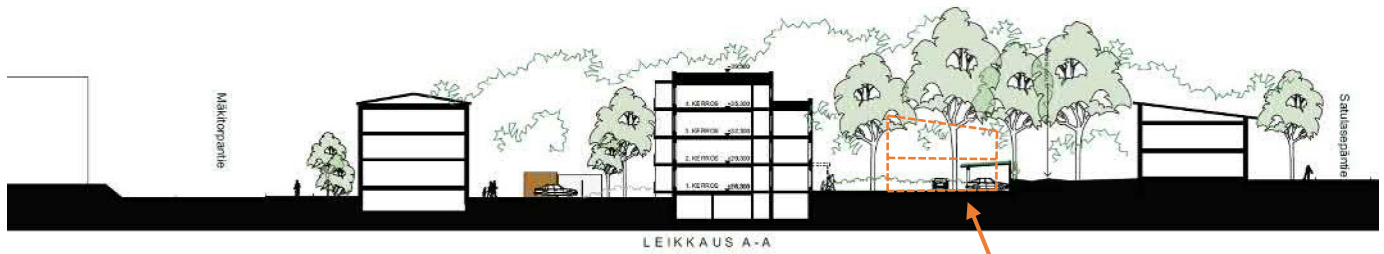
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



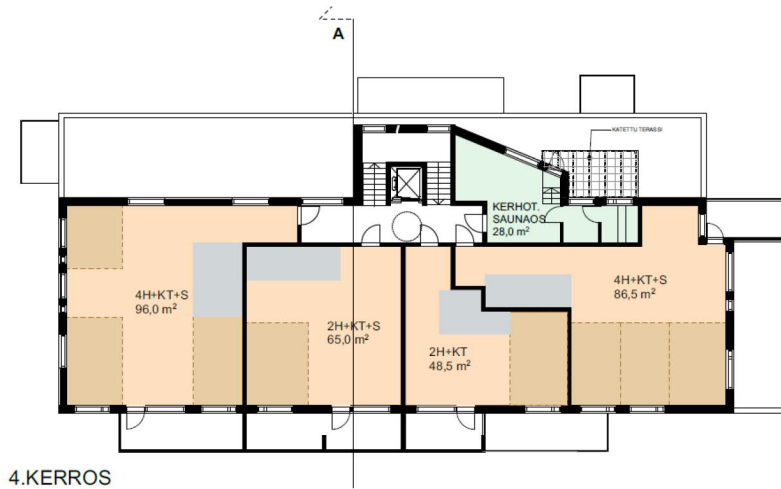
Havainnekuva
Oulunkylä, Patola
Paturintie 3 ja 5

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö /
täydennysrakentaminen

PATURINTIE 3 JA 5, VIITESUUNNITELMA



Nykyinen asemakaava mahdollistaa asuinrakentamisen kuuden metrin päähän tontin rajasta.

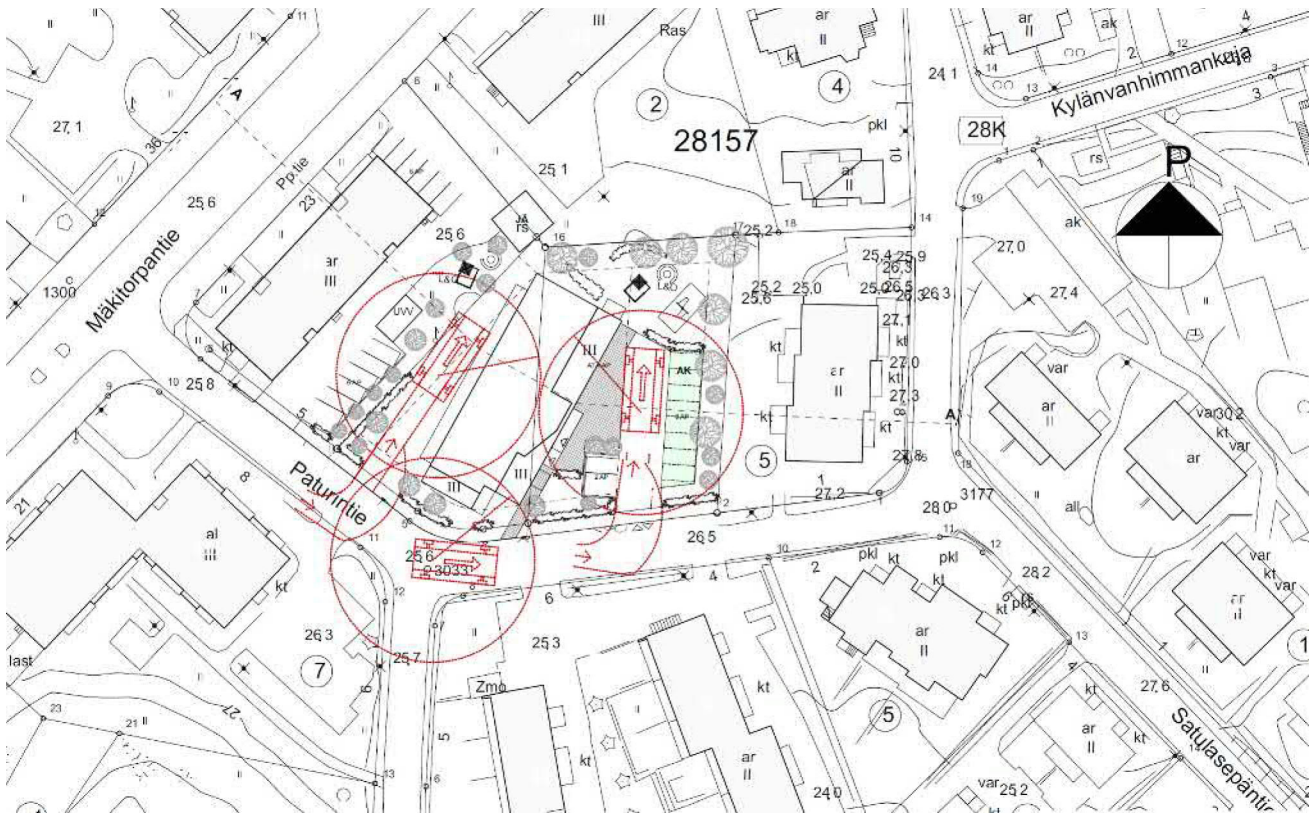


Ylin kerros on pääosin sisäänvedetty alemman kerroksen julkisivulinjasta. Ylimmässä kerroksessa tulee olla asukkaiden sauna ja ulkoterrassi.



PATURINTIE 3 JA 5, VIITESUUNNITELMA

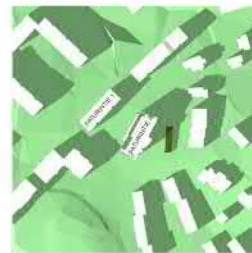
Pelastusreitit ja varjokaavio



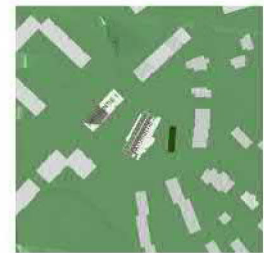
15.03. klo 9.00



15.03. klo 12.00



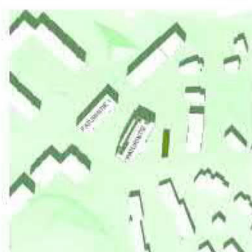
15.03. klo 15.00



15.03. klo 18.00



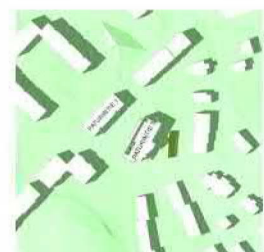
15.06. klo 9.00



15.06. klo 12.00



15.06. klo 15.00



15.06. klo 18.00



15.10. klo 9.00



15.10. klo 12.00



15.10. klo 15.00



15.10. klo 18.00