



## Patola, Hirsipadontien alue

28. OULUNKYLÄ

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12045  
PÄIVÄTTY 14.4.2011

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin  
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola)  
osaa korttelia 28312

Asemakaavan muutos koskee:

28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola)  
korttelin 28303 tontteja 6, 7, 11 ja 21,  
korteileita 28309 ja 28310 sekä  
puisto-, katu- sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita  
(muodostuu uusi kortteli 28312)

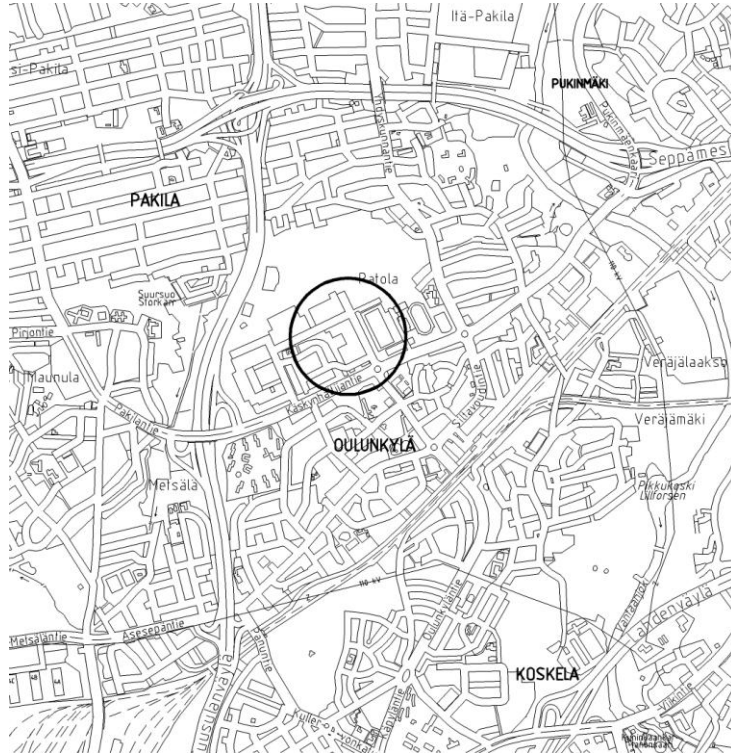
Käskynhaltijantien alue  
Hankennumero: 0578\_1

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.5.2010  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 14.4.2011  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 13.5.–13.6.2011  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 1.11.2011  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Käslynhaltijantien ja Hirsipadontien välillä sekä Hirsipadonkujan itäpuolella.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Seurantalomake

Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen pienennös

Havainnekuva 1:2000

Ote kaupungin luontotietojärjestelmästä

Ote maakuntakaavasta

Ote Yleiskaava 2002:sta

Ote voimassa olevista asemakaavoista

Patolan päivittäistavarakaupan selvitys

Liikennesuunnitelmaluonnos

Vesihuolto

Energiahuolto ja tietoliikenne

Maaperä

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö, arkkitehti Tuula Helasvuo  
kaavamuutoksen valmistelu, arkkitehti Sari Ruotsalainen  
maisemasuunnittelu, arkkitehti Jyri Hirsimäki  
rakennussuojelu, arkkitehti Riitta Salastie  
liikennesuunnittelu, diplomi-insinööri Kari Tenkanen  
tekniis-taloudelliset asiat, diplomi-insinööri Matti Neuvonen ja  
insinööri Peik Salonen  
kaavapiirtäminen, suunnitteluavustaja Tiina Mehtonen  
vuorovaikutus, vuorovaikutussuunnittelija Tiina Antila-Lehtonen

### Rakennusvalvontavirasto:

Hannu Litovuo, Sari Koukku, Marina Fogdell

### Rakennusvirasto, katu ja puisto-osasto:

Petri Arponen

### Kiinteistövirasto:

Esko Patrikainen  
Mari Siivola

### Ympäristökeskus:

Eeva Pitkänen

# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Hirsipadonkujan itäpuolen kulmaukseen syntyy uusi rivitalojen ja yhden kerrostalon kortteli 28312. Tontti 28309/3 on jaettu kahdeksi tontiksi 4 ja 5. Tonteille on mahdollista rakentaa yhteensä neljä uutta kerrostaloa, joista yhteen on rakennettava liike- ja/tai sosiaalipalvelun tiloja.

Hirsipadontien ja Oppipojantien tonttien välinen puistokaistale on muutettu omakotitalojen korttelialueeksi. Oppipojantien varren tontinhaltijoilla on mahdollisuus ostaa maakaista omaan tonttiinsa liitettäväksi. Jos kaistaa ei halua, siitä muodostetaan uusi tontti.

Käskynhaltijantien ja Kisällinkujan väliselle alueelle on merkitty liikerkennusten tontti, jolle kauppa siirtyy nykyistä isompana alueen keski- osasta.

Uutta asuinkerrosalaa on yhteensä 8 533 k-m<sup>2</sup> ja liikekerrosalaa 1 900 k-m<sup>2</sup>, josta suunniteltu päivittäistavaramyymälä saa olla enintään 1 500 k-m<sup>2</sup>. Yhteen kerrostaloon on lisäksi rakennettava vähintään 200 k-m<sup>2</sup> ja enintään 800 k-m<sup>2</sup> liike- ja/tai sosiaalipalvelun tilaa alueelle tarvittavaa päiväkotia varten.

## Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kahdeksan mielipidettä ja kolme viranomaiskannanottoa.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Oulunkylän kirjaston ikkunassa sekä Internetissä ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt). Muutosluonnoksesta on jätetty 13 mielipidettä, jotka on mahdollisuuksien mukaan otettu kaavoitustyössä huomioon.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaava ja asemakaavan muutos eivät ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Lisäksi kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta lukuun ottamatta Hirsipadonkujan itäpuolen pientalovaltaista aluetta. Omakotitonttien alue on yleiskaavan mukaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Aluetta on tutkittu tarkemmin kaavatyön aikana, eikä sillä enää ole sellaisia arvoja, joiden perusteella voitaisiin edellyttää asemakaavalla suojelua. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Asemakaava- ja asemakaavan muutos on laadittu niin, että olemassa oleva rakentaminen ja ympäristö on lähtökohtana uudelle rakentamiselle.

### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 3313 (vahvistettu 15.10.1953), nro 6408 (vahvistettu 12.8.1970), nro 6924 (vahvistettu 20.9.1973), nro 9149 (hyväksytty 23.4.1986) sekä nro 11804 (vahvistettu 13.5.2009).

Kaavan nro 6924 mukaan kortteli 28309 on asuinkerrostalojen kortteli, jossa rakennusoikeutta on yhteensä 17 150 k-m<sup>2</sup> ja jolle saa rakentaa 12 enintään kolmikerroksista kerrostaloa ja kaksi enintään kaksikerroksista rakennusta, toinen myymälää ja toinen sosiaalista toimintaa kuten päiväkotia varten. Korttelissa saa ullakolle rakentaa asukkaille saunatilaa kerrosalan lisäksi ja enintään 4 % asukkaiden yhteistiloja kellarikerrokseen.

Kaavojen nro 3313 ja nro 9149 mukaan tontit 28303/6, 7, 11 ja 21 ovat erillispienaloitontteja, joille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia ra-

kennuksia ja enintään 1/5 tontin pinta-alasta (vastaa tonttitehokkuutta  $e = 0.4$ ). Tontilla 11 tulee kerrosalasta varata autosuojaa tai -katosta varten varata  $20 \text{ m}^2/\text{asunto}$  ja varastotilaa varten  $5 \text{ m}^2/\text{asunto}$ .

Kaavan nro 6408 mukaan kortteli 28310 on varattu autojen säilytykseen tai pysäköintiin. Kisällintien ja Hirsipadontien välinen viheryhteys on puistoaluetta, jolle on järjestettävä tarpeellinen määrä leikki- ja ulkoilupaikkoja.

Kaavan nro 11804 alue Hirsipadontien ja Hirsipadonkujan risteyksen itäpuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

Hirsipadonkujan itäpuolen metsäisellä alueella ei ole asemakaavaa.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 22.10.2010.

#### Maanomistus

Omakotitontit ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa muun suunnittelualueen.

#### Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontilla 28309/3 on 12 kolmikerroksista kerrostaloa sekä huonokuntoiset yksikerroksiset liike- ja päiväkotirakennukset. Liikerakennuksessa on tällä hetkellä päivittäistavara- ja päiväkotirakennuksessa koirahotelli. Korttelin 28303 tonteilla 6, 7, 11 ja 21 on yhteensä viisi pientaloa. Hirsipadonkujan itäpuolella on metsäinen rakentamaton alue. Korttelissa 28310 on kaksi Hirsipadontie 2–4 palvelevaa pysäköintitonttia ja laajahko kallio.

**Liikenne** Hirsipadontie on yhdessä Kivipadontien kanssa asuinalueen paikallinen kokoojakuu, jonka liikennemäärä on noin 1 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hirsipadontie on 8 metriä leveä ja pysäköinti on sallittu ajoradan molemmilla reunoilla. Hirsipadontiehen liittyy kaksi tonttikatua, Kisällin-

tie ja Hirsipadonkuja, joiden liikennemäärät ovat pieniä. Hirsipadontie liittyy suunnittelualueen eteläreunalla Käskynhaltijantiehen, joka on alueellinen kokoojakatu. Sen liikennemäärä on noin 11 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen läpi kulkee ulkoilureitti Kisällintieltä pohjoiseen viheralueelle, jossa reitti yhdistyy itä-länsisuuntaiseen seudulliseen ulkoilureittiin.

**Palvelut** Alueella on päivittäistavarakauppa, koirahotelli, kaksi päiväkotia ja joitain pieniä liiketiloja. Alue on noin 700 metrin etäisyydellä Oulunkylän juna-asemasta. Bussi- ja jokeribussipysäkki ovat alueen eteläreunassa. Päivittäistavaramyymälän lisäksi Patolassa on kaksi pienehköä päivittäistavaramyymälää sekä iso supermarket Käpylän aseman läheisyydessä noin 1,5 km:n päässä.

#### Luonnonympäristö

Alueen viheralueita ovat keskellä oleva puisto kevyen liikenteen reitteineen ja puistotaskuineen sekä Hirsipadonkujan itäpuolen metsäinen kolmio. Liikuntapuisto pysäköintialueineen sekä laaja metsä reunustavat suunnittelualueita pohjois- ja itäreunalla. Metsäalueella ja osittain suunnittelualueella on kaupungin luontotietojärjestelmässä mainittuja arvokkaita luontokohteita.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

**Maaperä** Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi kitkamaata, jossa maakerroksen paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on yli metrin. Kallion pinta esiintyy paikoin näkyvissä tai on lähellä maanpintaa. Korttelien 28309 ja 28310 länsiosassa esiintyy savialue, jossa savikerroksen paksuus on 1–2 metriä.

### 3 TAVOITTEET

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen täydennysrakentaminen yleiskaavan rakentamisalueella, nykyisellä kerrostalotontilla sekä Hirsipadontien viereisillä pientalotonteilla siten, että alueelle tyypillinen kadun varsien vehreys säilyy. Alueelle saadaan mm. rivitaloja, joita siellä ei nykyisin ole sekä hissillisiä kerrostaloja. Lisäksi on tarkoitus mahdollistaa nykyistä suuremman kaupan rakentaminen Käskynhaltijantien varteen.



## ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

## Yleisperustelu ja -kuvaus

Hirsipadonkujan itäpuolen kulmaukseen syntyy rivitalojen ja yhden kerrostalon kortteli 28312. Uuteen tonttiin on liitetty kaistale urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta.

Tontti 28309/3 on jaettu kahdeksi tontiksi 4 ja 5. Tontteihin on liitetty viereistä puistoaluetta. Kummallekin tontille on merkitty kahden uuden kerrostalon rakennusalat.

Hirsipadontien ja Oppipojantien tonttien välinen puistokaistale on muutettu omakotitalojen korttelialueeksi.

Käskynhaltijantien, Hirsipadontien ja Kisällinkujan väliselle alueelle on merkitty liikerakennusten tontti 28310/3 ja pysäköintitontti 4.

Kisällintie katkaistaan kaavamuutoksen kanssa samaan aikaan tehtävässä liikennesuunnitelmassa. Tarkoitus on estää päivittäistavarakaupan rakentamisen jälkeen läpiajoliikenne ja siten takaamaan turvallinen jalankulku. Kisällintien itäpää on nimetty Kisällinkujaksi.

Mitoitus Muutosalueen pinta-ala on 6,77 ha ja uutta kerrosalaa yhteensä 10 433 k-m<sup>2</sup>.

## Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontille 28309/4 on merkitty rakennusalat olemassa oleville 12 kerrostaloille ja kahdelle uudelle enintään nelikerroksiselle kerrostalolle. Kerrosalaa on yhteensä 20 150 k-m<sup>2</sup>, josta uutta rakentamista on 3 900 k-m<sup>2</sup>.

Nykyisen kaupan ja koirahotellin paikalle muodostuvalle tontille 28309/5 saa rakentaa kaksi enintään nelikerroksista kerrostaloa. Kadun puoleisen kerrostaloon liittyy kaksikerroksinen rakennusosa ja rakennuksen on rakennettava liike- ja/tai sosiaalipalvelutiloja vähintään 200 k-m<sup>2</sup> kuitenkin enintään 800 k-m<sup>2</sup>. Enintään näitä tiloja saa olla kaksi kerrosta. Rakennukseen on suunnitteilla päiväkotia, jonka tiloista osa sekä piha voivat palvella alueen asukkaita iltaisin ja viikonloppuisin.

Uusien asuinrakennusten julkisivut on oltava paikalla puhtaaksi muurattuja tai paikalla puhtaaksi muurattuja ja slammattuja tai rapattuja tai puuverhottuja.

Tonttiin 4 liitetyn puistotaskun varttunut kuusikkoinen alue on merkitty säilytettäväksi ja hoidettavaksi niin, että sen maisemakuvallinen merkitys säilyy.

#### Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR)

Hirsipadonkujan itäpuolen kulmauksen uuteen kortteliin 28312 on merkitty enintään kaksikerroksisten rivitalojen ja yhden enintään nelikerroksisen kerrostalon rakennusalat. Kerrosalaa on yhteensä 4 600 k-m<sup>2</sup>. Asuntoihin saa rakentaa 1. kerrokseen lasikuisteja ja viherhuoneita enintään 6 m<sup>2</sup>/asunto kerrosalan lisäksi. Rivitaloihin on mahdollista rakentaa alarinteen puolelle kellarin tasolle kerrosalaan laskettavaa tilaa.

Kortteli on muodoltaan maljamainen, reunoille päin nouseva. Rivitaloista yksi sijoittuu Hirsipadonkujan varteen ja muut koilliseen ja luoteeseen nousevaan rinteeseen. Rakennusala mahdollistaa rivitalojen sijoittelun eri tavoin. Kerrostalon rakennusala on tontin lounaisnurkassa. Rakennukset rajaavat tontin keskelle yhteispihan, joka tontin alimpana kohtana voi olla luontevasti myös hulevesien hidastus- ja imeytysalueena. Yhteispihasta on taitavalla suunnittelulla mahdollista rakentaa viehättävä kohtaamispaikka asukkaille. Yhteispihalle saa rakentaa yhteistilaa. Korttelin rakennukset on verhoettava pääosin puulla.

Kortteliin on liitetty pala eteläpuoleisesta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta. Näin kerrostalosta saadaan uusi kaupunkikuvaa rikastava pääte pitkälle itä-länsisuuntaiselle Hirsipadontien osuudelle.

Tontille ajetaan Hirsipadonkujalta. Pysäköinti on korttelin eteläreunassa katoksin rajattuna urheilualan pysäköintipaikasta ja Hirsipadonkujan läheisyydessä.

#### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Muutosalueeseen kuuluvat omakotitontit 28303/6, 7, 11 ja 21 sekä tonttien ja Hirsipadontien välinen erillispientalojen korttelialueeksi muutettu puistokaistale. Kadun varteen on osoitettu 3–4:n uuden pientalon rakentamismahdollisuus. Tonttien tehokkuus on  $e = 0,4$  ympäristön tapaan. Uutta kerrosalaa syntyy 733 k-m<sup>2</sup>. Kaavan mukaan yhden asunnon saa rakentaa 350 k-m<sup>2</sup> kohti. Uudet kadun varren pientalot on rakennettava keskenään samaan linjaan, niiden on oltava muurattuja ja rapattuja tai puuverhottuja, väriltään punaisen tai ruskean sävyä ja niissä on oltava keskenään sama kattokulma, -materiaali ja -väri. Näin kadun varresta tulee hyvin yhtenäinen. Oppipojantien varren tontinhaltijoilla on mahdollisuus ostaa maakaista omaan tonttiinsa liitettäväksi. Jos lisämaata ei halua, siitä muodostetaan uusi tontti. Ajoyhteys Hirsipadontien ja Hirsipadonkujan välillä on oltava suora ja avoin.

padontien puoleisille uusille rakennuksille on järjestettävä Hirsipadontien kautta.

Kiinteistövirasto on neuvotellut tontin 28303/6 omistajan kanssa tontin osan ostosta kaupungille liitettäväksi tonttimaaksi muodostettavaan puistokaistaleeseen, jolloin muodostuu uusi tontti 27.

#### Liikerakennusten korttelialue (KL)

Käskynhaltijantien, Hirsipadontien ja Kisällinkujan väliselle alueelle on merkitty liikerakennusten tontti, joka korvaa liiketilan poistumisen tontilta 28309/3 Hirsipadontien varrelta. Kerrosalaa tontille on merkitty 1 900 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavaramyymälä voi olla enintään 1 500 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavaramyymälän yksi pääsisäänkäynti on sijoitettava Käskynhaltijantien ja toinen Hirsipadontien puolelle. Näin kauppa avautuu bussi- ja jokeribussipysäkin suuntaan ihmisvirtoihin. Rakennuksen kaikissa julkisivuissa on oltava ikkunoita. Käskynhaltijantien varren julkisivusta kolmasosa on oltava ikkunaa eikä ikkunoita saa peittää. Kisällinkujan julkisivun on oltava pääosin puuta. Muut julkisivut saavat olla muurattuja ja/tai rapattuja tai slammattuja tai puuverhottuja. Tontille on istutettava vähintään 10 puuta.

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Korttelin 28310/4 autopaikat on varattu viereisen kaupan ja kerrostalotontin pysäköintiä varten.

**Liikenne** Uuden asuinrakentamisen arvioidaan lisäävän Hirsipadontien liikennemäärää noin 300 ajoneuvolla vuorokaudessa. Uuden kaupan arvioidaan lisäävän Kisällinkujan ja Hirsipadontien liikennemäärää keskimäärin noin 1 000–1 500 ajoneuvolla vuorokaudessa. Hirsipadontien liikenteen lisääntyminen rajoittuu kuitenkin pienelle alueelle Kisällinkujan ja Käskynhaltijantien risteysten välille, jolla liikenne lisääntyy vilkkaimpina aikoina 3–5 ajoneuvolla minuutissa.

Myös jalankulku- ja polkupyöräliikenne lisääntyvät. Lisäyksen arvioidaan olevan noin 500 jalankulkijaa ja 100 polkupyöräilijää vuorokaudessa.

Kisällintie katkaistaan ja kadun itäpää nimetään Kisällinkujaksi. Tarkoitus on estää päivittäistavarakaupan rakentamisen jälkeen läpiajoliikenne ja siten taata turvallinen jalankulku. Kisällintien itäpää on nimetty Kisällinkujaksi. Katua kavennetaan liikerakennusten korttelialueen kohdalla. Liikenne liikerakennusten korttelialueelle johdetaan Kisällinkujan kautta. Hirsipadontien ja Kisällinkujan risteys muutetaan korotetuksi liit-

tymäksi ja Hirsipadontie kavennetaan liittymän suojatien kohdalla ja-lankulkijoiden turvallisuuden parantamiseksi.

Hirsipadontielle rakennetaan uusi suojatie. Hirsipadontien ja Hirsipadonkujan risteysaluetta kavennetaan ja muotoillaan nykyistä turvallisemmaksi. Risteyksen viereen, asuinkerrostalojen ja rivitalojen kortteli-alueen eteläpuolelle, rakennetaan uusi ajoyhteys Oulunkylän liikuntapuiston pohjoisreunan pysäköintialueelle. Hirsipadonkujan päästä on mahdollista rakentaa jalankulku- ja polkupyöräyhteys ulkoilureitille.

Tarpeettoman leveän Hirsipadontien ajorataa kavennetaan ja katualuetta muutetaan osittain pientalotonttimaaksi uusien tonttien kohdalla. Kadun varteen kummallekin puolelle jää edelleen jalkakäytävä.

Käskynhaltijantien pysäkki- sekä jalankulku- ja polkupyörätiejärjestelyjä parannetaan liikerakennusten korttelialueen eteläpuolella. Suunnittelussa on varauduttu raide-jokerin toteuttamiseen.

Asuinrakennuksiin ei tarvita melumääräyksiä, koska ne ovat riittävän etäällä Käskynhaltijantiestä.

**Palvelut** Alueelle tulee nykyistä isompi päivittäistavaramyymälä ja uusien kerrostalojen ensimmäisiin kerroksiin on mahdollista järjestää sosiaalipalvelun tiloja. Nyt suunniteltavan päivittäistavaramyymälän laajennusmahdollisuus vastaa alueen palvelujen kysyntään ja parantaa palvelujen saavutettavuutta.

Päivittäistavaramyymälälle on varattu kerrosalaa 1 500 k-m<sup>2</sup>. Lähietäisyydellä (700 metrin säteellä) kaava-alueesta on noin 6 000 asukasta ja koko Patolassa 9 413 asukasta (v. 2010). Patolassa on laajenevan myymälän lisäksi yksi päivittäistavarakaupan pienmyymälä sekä ostoskeskus Ogelissa Oulunkylän aseman läheisyydessä noin 400 m<sup>2</sup>:n myymälä, pienliikkeitä sekä muita palveluja kuten kirjasto ja terveysasema. Käpylän aseman lähellä oleva iso supermarket on Patolan osa-alueen suurin päivittäistavaramyymälä. Sinne on kaava-alueelta matkaa noin 1 500 m. Maunulan palveluihin on alueelta lähes yhtä pitkä matka.

#### Luonnonympäristö

Vaikka alueen sisäinen puistotasku ja Hirsipadontien varren puistokais-ta muuttuvat tonttimaaksi, alueen vehreys ei oleellisesti vähene. Kortte-leissa pihat ovat hyvin vehreitä ja isoja. Kävelyetäisyydellä on lisäksi erittäin laaja viheralue ulkoilureitteineen.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Korttelin 28312 toteuttaminen edellyttää Hirsipadontielle olemassa olevan jätevesiviemärin jatkamista.

### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset perustetaan kitkamaa-alueella maan tai kallion varaan, savialueella tukipaaluin kantavan kerroksen varaan.

Olemassa olevan tiedon mukaan alueella ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

**Nimistö** Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 9.3.2011 esittää Kisällintien itäpäähän nimeksi Kisällinkuja - Gesällgränden, aluetta halkovan puiston nimeksi Kisällipuisto - Gesällparken ja puistossa olevan kevyen liikenteen reitin nimeksi Kisällinpolku - Gesällstigen.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen parantaa alueen asuntotarjontaa rivitaloasunnoilla ja mahdollistaa viiden hissillisen kerrostalon rakentamisen alueelle, jossa rakennusten korottaminen ja siten hissien lisääminen on rakenteellisesti vaikeaa. Muutos tiivistää Hirsipadontien vartta ja tuo sen itä-länsisuuntaiselle osalle rakennetun pääteen pysäköintikentän sijaan. Alueelle tyypillinen kadun varsien vehreys on kuitenkin mahdollista säilyttää. Hyvällä suunnittelulla Hirsipadontien paikoitellen rapistunut ilme kohentuu nykyisestä.

Nykyistä isompi päivittäistavarakauppa, sen yhteyteen mahdollisesti rakennettavat pienmyymälät ja uusi päiväkotikerrostalon yhteydessä parantavat palvelutasoa alueella. Myymälöiden sijainti myös tukee palvelujen saavutettavuutta joukko- ja kevyellä liikenteellä. Kaupan kilpailu alueella lisääntyy, mutta muut alueen myymälät eivät sijaitse kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Kokoluokaltaan myymälät täydentävät alueen nykyistä kaupan rakennetta. Hanke vastaa päivittäistavarakaupan palvelujen kysyntään alueella.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Uuden kaupan liikenteellinen vaikutus on melko suuri. Se rajoittuu kuitenkin pienelle alueelle Hirsipadontien eteläpäähän ja Kisällinkujalle. Vilkkaimpina aikoina liikenne lisääntyy noin neljällä ajoneuvolla minuutissa Hirsipadontien ja Kisällinkujan liittymän alueella.

#### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Yleiskaava 2002:n mukainen Hirsipadonkujan uusi rakentamisalue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan noin 27 ha:n laajuisen Patolan metsän lintualueelle ja pienentää sitä noin 0,85 ha. Uusi rakentaminen ei sijoitu korpipainanteelle, joka on metsän arvokkain osa.

Kaava-alueen lähellä sijaitsee huomattavan arvokas kosteikkoalue, noin 0,8 ha:n kokoinen Patolan neva, jolla kasvaa mm. Helsingissä vaarantunut kulutuselle hyvin arka pikkukarpalo. Nevasta on tehty selvitys, jossa suositellaan sen muuttamista luonnonsuojelualueeksi ennallistamisen jälkeen. Uusi kaavan mukainen asuinalue lisää Patolan nevaan kohdistuvaa kulutusta jossain määrin.

Hirsipadonkujan varteen sijoittuva rakentamisalue ei katko sen takana liikuntapuistossa kulkevaa tärkeää ulkoilureittiä. Liikuntapuiston metsän pohjaan kohdistuva kulutus, roskaantuminen ja linnustoon kohdistuvat häiriöt lisääntyvät jossain määrin uuden asuinalueen ympärillä.

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa alueen läpi vievä puisto pienenee hieman ja muuttuu luonteeltaan viheryhteyden kaltaiseksi. Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa Kisällinpuistoksi nimetty puistoa jää kuitenkin jäljelle niin paljon, että tulevaisuudessa puiston tai sen osan voi muuttaa rakennetuksi lähipuistoksi.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttamisen edellyttämän jätevesiviemärin rakentamiskustannus ilman arvonlisäveroa on noin 50 000 euroa ja katujen ja puistoalueiden rakentamiskustannus ilman arvonlisäveroa noin 190 000 euroa.

## 6

### SUUNNITTELUN VAIHEET

#### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 5.5.2010).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 17.4–4.6. Oulunkylän kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä Internetissä ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt). Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 24.5.2010.

Osallisille lähetettiin tieto asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta ja yleisötilaisuudesta (kirje päiväty 13.10.2010).

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä Oulunkylän kirjaston ikkunassa, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Internetissä ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt) 1.11.–30.11.2010. Lisäksi selostusluonnos on ollut nähtävillä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja internetissä. Osoitteessa [kerrokatalla.hel.fi](http://kerrokatalla.hel.fi) oli marraskuun ajan karttapohjainen kommentointipalvelu, johon sai antaa palautetta kaavaluonnoksesta sekä keskustella ratkaisuihin. Kaavaluonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 8.11.2010.

Luonnosta muutettiin nähtävilläolon jälkeen. Purettavan kaupan ja päiväkodin paikalle suunnitellut kerrostalo ja rivitalo on korvattu kahdella yksiportaisella kerrostalolla. Muutoksesta ilmoitettiin naapureille. Palautte muutoksesta oli pelkästään myönteistä.

#### Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan- ja asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston, sosiaaliviraston, opetusviraston, nuorisoasiainkeskuksen, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Helsingin ympäristökeskus totesi, että asumisen ja päiväkodin sijoituksessa tulee huomioida Käskynhaltijantien liikenteen haitat.

Asuinrakennukset ja päiväkoti ovat riittävän kaukana Käskynhaltijantiestä ja niiden väliin sijoittuu lisäksi liikerakennusten korttelialue.

Sosiaalivirasto totesi, että kaavamuuotos ei aiheuta muutoksia sosiaaliviraston rakennetussa palveluverkossa päivähoitoa lukuun ottamatta.

Kaavan valmistelussa tulee huomioida olemassa olevan palveluverkon yhteyksien säilyminen tai parantaminen lähialueilla.

Alueen uusien kerrostalojen alakertaan saa rakentaa sosiaalipalvelun tiloja. Reitit säilyvät kaava-alueella palveluiden välillä ennallaan.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY Vesi totesi, että kerrostalotonttien lisärakentamisen vaikutus mahdolliseen jätevesiviemäritarpeeseen tulee selvittää ja laatia vesihuollon liitekartta kaavaselostukseen. Omakotitontteihin liitettäväksi aiotun puistoalueen jätevesi- ja hulevesiviemärit tulee ottaa huomioon.

Korttelin 28312 liittäminen vesihuoltoverkkoon vaatii jätevesiviemäriin rakentamisen Hirsipadonttiellä olemassa olevasta jätevesiviemäristä. Puistoalueilla olemassa olevat vesihuoltoverkkoon osat on merkitty johtokujin. Vesihuollon liitekartta on lisätty kaavaselostukseen.

#### Esitetyt mielipiteet

Asemakaavan- ja asemakaavan muutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 21 mielipidettä, joista 8 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 13 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Internetin karttapohjaiseen kommentointipalveluun sai antaa palautetta luonnoksesta sekä keskustella ratkaisuista. Palveluun kirjautui 168 karttakommenttia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat erityisesti alueen koillisnurkan metsäisen kolmion rakentamiseen.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat metsäkolmioon, alueen nykyistä korkeutta korkeampaan rakentamiseen, kaupan uuteen sijaintiin ja rakennuksen ulkonäköön, puisto- ja viheralueiden väheneeseen sekä liikuntapuiston länsireunaan suunniteltuun pysäköintialueeseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että viisikerroksista kerrostaloa on madallettu kerroksella, alueen läpi kulkevaa viherreitistöä on levennetty luonnosvaiheesta ja liikuntapuiston viereinen puisto-kaistale pysäköintialueineen on poistettu kaavamuutoksesta lukuun ottamatta pientä aluetta puiston pohjoisosassa.



## Muistutus, lausunnot ja käydyt neuvottelut sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.5.–13.6.2011.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n, rakennuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan, sosiaalilautakunnan, kiinteistölautakunnan liikuntalautakunnan sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollon lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Lausunnoissa todettiin, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on huolella laadittu, siinä on otettu huomioon viranomaisyhteistyössä esiin nousseet kysymykset ja asukasmielipiteet ja se luo edellytykset sosiaaliviraston palvelustrategian mukaiselle palveluverkon kehittämiseksi ja muuntuville tilatarpeille. Lisäksi kaavamuutoksen toteuttaminen täydennysrakentamisen osalta edellyttää Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille vuokrattujen AK-tonttien pitkäaikaisen vuokrasopimuksen muuttamista ja mahdollisten korvausinvestointien sekä täydennysrakentamiskorvausten suorittamista vuokralaiselle kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Alueelta on mahdollista varata AKR-tontti asuntotuotantoon, kaksi AO-tonttia omatoimiseen hartiapankkirakentamiseen ja KL-tontti uuden päivittäistavarakaupan rakentamista varten. Näistä asioista tullaan tekemään myöhemmin erilliset esitykset kiinteistölautakunnalle.

Lausunnoissa esitettiin, että ajoyhteys liikuntapuiston pysäköintipaikalle rakennetaan viereisen korttelin rakentamisen yhteydessä eikä siitä saa aiheutua kuluja liikuntavirastolle, uusien pientalojen väristä ei määrätäisi ja porrashuonemääräykseen lisättäisiin kerrosalan ylitysmahdollisuus, jos suunnitteluratkaisu edistää esteettömyyttä. Lisäksi todettiin, että vanhojen kerrostalojen pohjakerroksiin (aikaisemmin maanpäällisiä kellareita) lisättävät asunnot ja maantasopihat parantaisivat alueen viihtyisyyttä. Huomiota tulee myös kiinnittää Kisällinpuiston laidalle rakennettavien kerrostalojen pelastusreitteihin. Ympäristölautakunta esitti lausunnossaan, että Hirsipadonkujan varteen sijoittuva alue suunnitellaan virkistyspalvelualueetta säästävällä uudella massoituksella.

Muistutus kohdistui tontin 28303/21 kohdalla olevan puistokaistaleen muuttamiseen tontiksi, täydennysrakentamisen sekä puisto- ja viheralueiden supistamisen perusteluiden puuttumiseen, elinympäristön laadun heikkenemiseen ja täydennysrakentamisen aiheuttamaan asuntojen arvon laskuun. Muistutuksessa todettiin lisäksi, ettei olemassa olevaa tv- ja laajakaistayhteyttä puiston ali tontille 21 ole otettu huomioon

ja vaadittiin, että tontilla 28303/24 kulku uudelle rakennukselle tulee järjestää Hirsipadontien kautta.

Kiinteistövirasto on neuvotellut tontin 28303/6 omistajan kanssa tontin osan ostosta kaupungille liitettäväksi tonttimaaksi muodostettavaan puistokaistaleeseen, jolloin muodostuu uusi tontti 27. Tontin haltija ja kiinteistövirasto ovat sopineet asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tontin rajan uudelleen niin, että tontti 27 on aiempaa suurempi. Tontille on kasvaneen rakennusoikeuden vuoksi merkitty toinen rakennusala tontin itäreunaan ja samalla kaavakartasta on poistettu ajoyhteysmerkintä Hirsipadontieltä tontille 28303/28 tarpeettomana. Naapuritontin 28303/5 haltijan kanssa on keskusteltu uuden rakennusalan lisäämisestä ja hän suhtautuu siihen myönteisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.11.2011, että asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotusta tarkistetaan lausuntojen ja muistutuksen johdosta seuraavasti:

- Kaavakarttaan on merkitty johtokuja tontin 28303/19 viemärille.
- Kaavaan on lisätty määräys: Hirsipadontien puoleisille asuinrakennuksille on ajo järjestettävä Hirsipadontieltä.
- Selostukseen on lisätty katu- ja puistorakentamiskustannukset sekä tarkistettu jätevesiviemärin siirtokustannus.

Kaavakarttaan on lisätty uusi pientalon rakennusala kasvaneelle tontille 28303/27.

Kaavakartasta on poistettu ajoyhteysmerkintä Hirsipadontieltä tontille 28303/28 tarpeettomana.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

## 7 KÄSITTELYVAIHEET

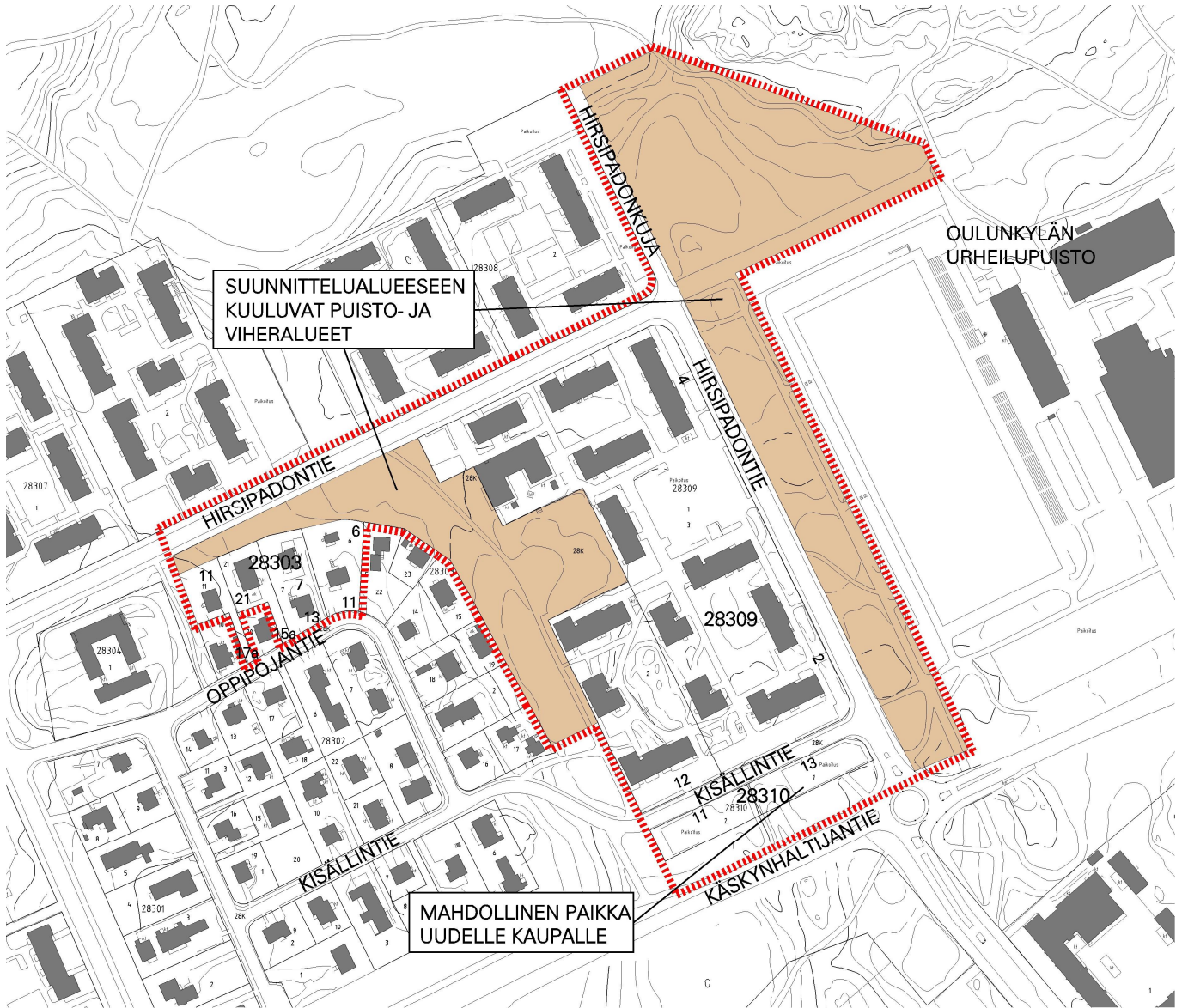
Asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.4.2011, ja se päätti puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.11.2011 muuttaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen ja muistutuksen johdosta.

Helsingissä 1.11.2011

Olavi Veltheim

# OULUNKYLÄ, HIRSI PADONTIEN ALUE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



## Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluvat Hirsipadontie 2–4, Kisällintie 12 (kortteli 28309), Kisällintie 11–13 (kortteli 28310), Oppipojantie 11, 13, 15a ja 17a (tontit 6, 7, 11 ja 21 korttelissa 28303), Hirsipadonkujan itäpuolinen kaavoittamaton viheralueen osa, Hirsipadontien itäpuoleinen puisto-kaistale, osa alueen läpi kulkevaa puistoaluetta Hirsipadontien ja Kisällintien välissä sekä katualueita.



## Nykytilanne

Alueella on 12 kolmikerroksista kerrostaloa, viisi pientaloa sekä huonokuntoiset yksikerroksiset liike- ja päiväkotirakennukset. Liikerakennuksessa on tällä hetkellä päivittäistavarakauppa ja päiväkotirakennuksessa koirahotelli.

Hirsipadontien itäpuolen puustoinen kaista on osa Oulunkylän urheilupuistoa. Hirsipadonkujan itäpuolella on metsäinen alue. Kisällintien eteläpuolella (kortteli 28310) on kaksi Hirsipadontie 2–4:ää palvelevaa pysäköintitonttia ja laajahko kallio.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Nykyisille kerrostalotonteille ja viereisille puistoalueille suunnitellaan uutta asuinrakentamista ja pysäköintipaikkoja. Lisäksi tutkitaan puistokaistaleen liittämistä Hirsipadontien varren omakotitontteihin, mietitään päiväkodin sijoittamista alueelle ja uutta paikkaa kaupalle Käskynhaltijantien, Hirsipadontien ja Kisällintien väliselle alueelle. Hirsipadontien ja Käskynhaltijantien väliin jää edelleen viheryhteys ja kevyenliikenteen reitti.

## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen.

## Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1953, 1970, 1973, 1986 ja 2009. Voimassa olevissa asemakaavoissa kerrostalot ovat enintään kolmikerroksisia ja pientalot sekä myymälä- sekä päiväkotirakennukset enintään kaksikerroksisia. Kerrostalotonttien rakennusoikeus on yhteensä 17 150 kerrosalaneliömetriä. Pientalotonteilla tehokkuusluku on  $e = 0,4$ . Asemakaavan mukaan pientalotonteille saa rakentaa yhden rakennuksen ja enintään kaksi asuntoa. Hirsipadonkujan itäpuolen viheralueella ei ole asemakaavaa.

Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta lukuunottamatta Hirsipadonkujan itäpuoleista pientalovaltaiseksi merkittyä aluetta.

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia asumiseen, liikenteeseen, ympäristöön ja virkistysreitteihin kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

### *Aloituskvaihe*

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 4.6.2010**.

Keskustelutilaisuus on 24.5. klo 18–20 Oulunkylän yhteiskoulun pikkusalissa, Siltavoudintie 24. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.





5.5.2010

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 17.5.–4.6.:

- Oulunkylän kirjasto, Kylänvanhimman-  
tie 17
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kan-  
sakoulukatu 3, 4. krs
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä  
nyt").

#### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavaluonnos laaditaan syksyllä 2010. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

#### *Ehdotusvaihe*

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2011.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävillä-oloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä vuonna 2011.

#### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Ogeli-klubi, Oulunkylä-Seura,
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, kiinteistöviraston tonttiosasto

ja tilakeskus, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, opetusvirasto, sosiaali-  
virasto, liikuntavirasto, ympäristökes-  
kus ja Helsingin Energia

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut /  
Vesi.

#### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osake-  
yhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutiset lehdessä
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa Nähtävänä  
nyt)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

#### **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo  
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki  
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 310 37378

tai sähköposti [kaupunkisuunnittelu\(a\)hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi)

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.





---

## **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Sari Ruotsalainen  
puhelin 310 37373  
sähköposti sari.ruotsalainen(a)hel.fi

liikennesuunnittelija Kari Tenkanen  
puhelin 310 37132  
sähköposti kari.tenkanen(a)hel.fi



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|  |  |   |            |
|--|--|---|------------|
| <b>Kunta</b>                               | 091<br>Helsinki                          | <b>Täyttämispvm</b>                         | 25.03.2011 |
| <b>Kaavan nimi</b>                         | 28.Oulunkylä,Patola, Hirsipadontien alue |   |            |
| <b>Hyväksymispvm</b>                       |  | <b>Ehdotuspvm</b>                           |            |
| <b>Hyväksyjä</b>                           |  | <b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>             | 05.05.2010 |
| <b>Hyväksymispykälä</b>                    |  | <b>Kunnan kaavatunnus</b>                   | 09112045   |
| <b>Generoitu kaavatunnus</b>               |  |   |            |
| <b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>         | 6,7649                                   | <b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>      | 0,7966     |
| <b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b> |  | <b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b> | 5,9683     |

|                                 |                                |                        |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>Ranta-asemakaava</b>         | <b>Rantaviivan pituus [km]</b> |                        |
| <b>Rakennuspaikat [lkm]</b>     | <b>Omarantaiset</b>            | <b>Ei-omarantaiset</b> |
| <b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b> | <b>Omarantaiset</b>            | <b>Ei-omarantaiset</b> |

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>6,7650</b>  | <b>100,0</b>  | <b>28358</b>                  | <b>0,42</b>   | <b>0,7966</b>             | <b>10433</b>                            |
| <b>A yhteensä</b> | 4,6470         | 68,7          | 26458                         | 0,57          | 1,2000                    | 8533                                    |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> | 0,3614         | 5,3           | 1900                          | 0,53          | 0,3614                    | 1900                                    |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> | 0,5823         | 8,6           |                               |               | -0,5979                   |   |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>L yhteensä</b> | 1,1743         | 17,4          |                               |               | -0,1669                   |   |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |

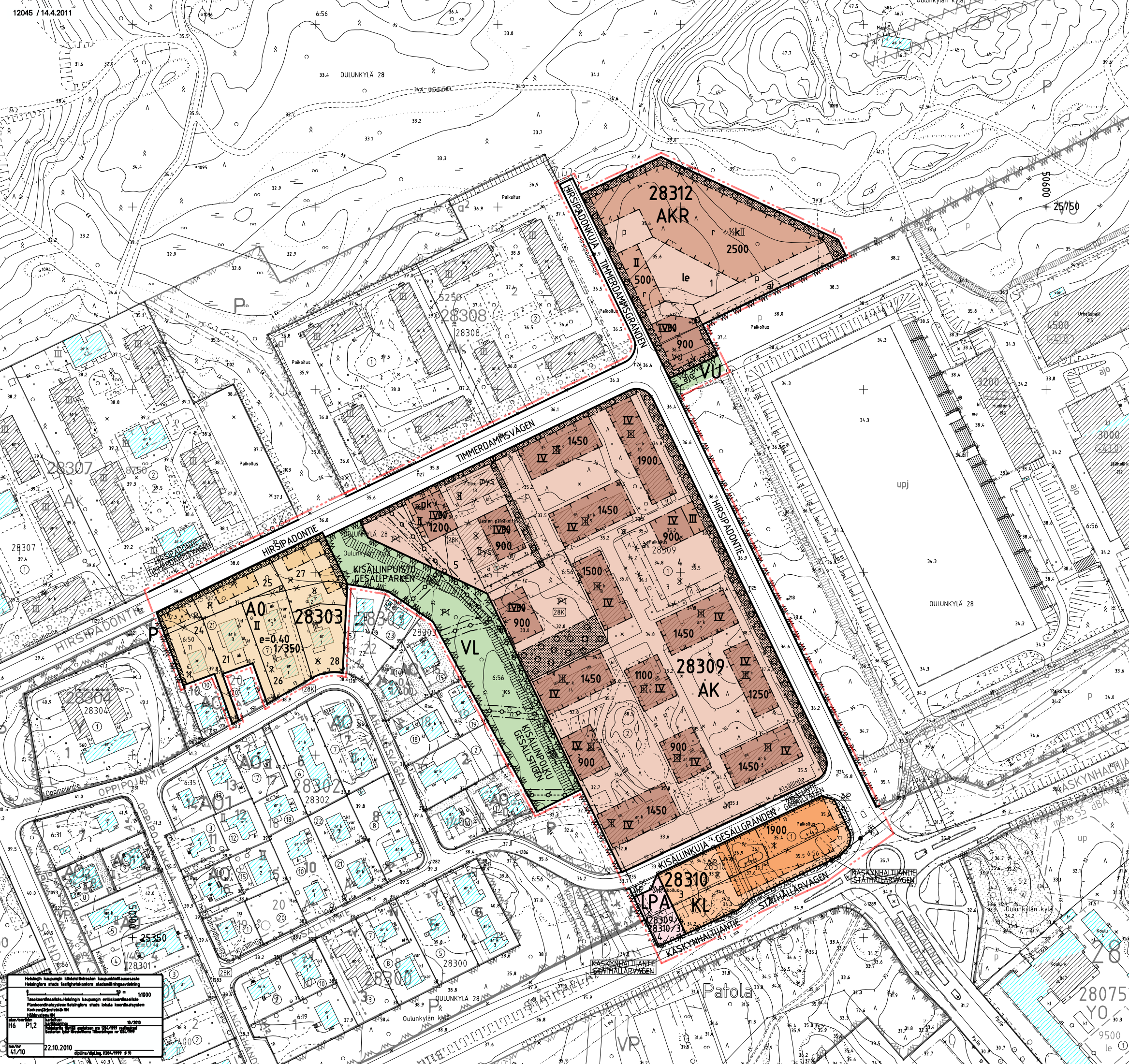
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   |   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

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |




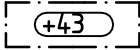



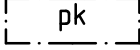

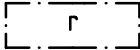

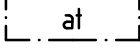

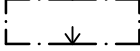

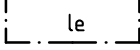



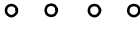


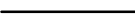

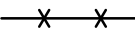


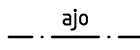
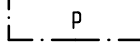
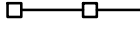
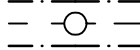
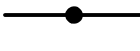

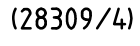
## Alamerkinnt

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan<br>muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>6,7650</b>     | <b>100,0</b>     | <b>28358</b>                     | <b>0,42</b>      | <b>0,7966</b>                | <b>10433</b>                               |
| <b>A yhteensä</b> | 4,6470            | 68,7             | 26458                            | 0,57             | 1,2000                       | 8533                                       |
| AK                | 3,1932            | 68,7             | 20150                            | 0,63             | 0,3895                       | 3900                                       |
| AP                |                   |                  |                                  |                  | -0,2244                      |  |
| AO                | 0,6021            | 13,0             | 2408                             | 0,40             | 0,1832                       | 733  |
| AKR               | 0,8517            | 18,3             | 3900                             | 0,46             | 0,8517                       | 3900                                       |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>K yhteensä</b> | 0,3614            | 5,3              | 1900                             | 0,53             | 0,3614                       | 1900                                       |
| KL                | 0,3614            | 100,0            | 1900                             | 0,53             | 0,3614                       | 1900                                       |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>V yhteensä</b> | 0,5823            | 8,6              |                                  |                  | -0,5979                      |  |
| VP                |                   |                  |                                  |                  | -1,0983                      |  |
| VL                | 0,5554            | 95,4             |                                  |                  | 0,5554                       |  |
| VU                | 0,0269            | 4,6              |                                  |                  | -0,0550                      |  |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>L yhteensä</b> | 1,1743            | 17,4             |                                  |                  | -0,1669                      |  |
| Kadut             | 1,1210            | 95,5             |                                  |                  | -0,2202                      |  |
| LPA               | 0,0533            | 4,5              |                                  |                  | 0,0533                       |  |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |



Helsingin kaupungin kirkonkylän kaupunginosassa  
 Helsingin alueen kaavoitusalueen aluekaavassa  
 1:1000  
 Kaavakartta  
 H6 P12  
 22.10.2010  
 41/710

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|    | Asuinkerrostalojen korttelialue.   |    | Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.   |
|    | Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.  |    | Rakennusala.   |
|    | Erillispientalojen korttelialue.   |    | Rakennusala, jolle tulee sijoittaa liike- ja/tai sosiaalipalvelutilaa vähintään 200 k-m <sup>2</sup> ja enintään 800 k-m <sup>2</sup> . 1. kerroksen tiloista on oltava suora uloskäynti ja isot ikkunat kadun puolelle. |
|    | Liikerakennusten korttelialue.   |    | Rakennusala, jolle on rakennettava rivitaloja. Rakennuksista tulee olla suora uloskäynti rakennuksen kummaltakin puolelta.   |
|    | Lähivirkistysalue.   |    | Rakennusala, jolle tulee sijoittaa autotalli.  |
|    | Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.  |    | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.  |
|    | Autopaikkojen korttelialue.  |    | Alueen osa, jolla on oltava tontin yhteinen leikki- ja oleskelualue.   |
|    | 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.  |    | Istutettava alueen osa.  |
|    | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.   |  | Istutettava puurivi.   |
|    | Osa-alueen raja.   |  | Istutettava alueen osa, jolla on oltava puita ja pensaita.   |
|  | Ohjeellinen tontin raja.   |  | Istutettava alueen osa, jolla elinvoimainen puusto säilytetään. Puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemavallinen merkitys säilyy.   |
|  | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.   |  | Katu.  |
| 28312   | Korttelin numero.  |  | Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.   |
| 1   | Ohjeellisen tontin numero.   |  | Ajoyhteys.   |
| HIRSIPADON  | Kadun tai puiston nimi.  |  | Pysäköimispaikka.  |
| 2500  | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.   |  | Muuri, joka tulee rakentaa kortteliin 28310 raajaan kortteli katu- ja puistoalueesta.  |
| IV  | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  |  | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.  |
| ½kII  | Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.                           |  | Maanalainen tunneli.   |
| IV/4  | Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmän kerroksen tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. |  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää,   |
| e=0.40  | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.   |  | Suluissa oleva luku osoittaa tontin, jonka auto-paikkoja alueelle saa sijoittaa.   |
| 1/350   | Merkintä osoittaa, että tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 350 m <sup>2</sup> kohden.   |   |  |

### **Kaikilla korttelialueilla:**

- saa ilmanvaihtokonehuoneita rakentaa kaikkiin kerroksiin. Konehuoneet saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- on rakennuksissa ja katoksissa oltava avoräystäät.
- on tukimuurien oltava luonnonkivipintaisia.
- on tontin pintamateriaalien oltava mahdollisimman paljon sadevesiä imevää.
- on rakentamatta jäävät tontinosat istutettava ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilytettävä.

### **AKR-korttelialueilla:**

- saa ensimmäisen kerroksen asuntoihin rakentaa lasikuisteja ja viherhuoneita enintään 6 m<sup>2</sup>/asunto. Viherhuoneiden ulkoseinistä yli puolet on oltava lasia. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- on rivitalot sijoitettava maastoon maastomuotoja hyväksi käyttäen.
- on rakennusten oltava pääosin puuverhottuja.
- on rivitalojen enimmäispituus 35 m.
- on rakennusten päädyissä oltava ikkunoita.

### **AKR-korttelialueella ja AK-korttelialueen uusissa rakennuksissa:**

- saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuontyyppien kehittämisessä.
- tulee asuintonteilla asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat sekä vähintään:
  - 1 talopesula
  - 1 talosauna/20 saunatonta asuntoa
  - 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja.

- saa kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja sosiaalipalvelun tiloja enintään puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta, lukuunottamatta rakennusalaa, jolla on pk-merkintä.

- on AK- korttelialueen uusissa rakennuksissa rakennusten julkisivut oltava puulla verhottuja, paikalla puhtaaksi muurattuja tai paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja.
- on ensimmäisen kerroksen asuntoihin rakennettava maantasopiha tai -terassi.
- on rakennuksen julkisivusta ulostyöntyvien parvekkeiden oltava ripustettuja.

### **AK-korttelialueen vanhoissa rakennuksissa:**

- saa rakennusten ensimmäisessä kerroksessa olla asumista palvelevia aputiloja, autotalleja sekä liike-, toimisto-, työ- ja sosiaalipalvelutiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

### **AO-korttelialueella:**

- on tontin kerrosalasta varattava vähintään 20 k-m<sup>2</sup>/asunto autotallia tai -katosta sekä 5 k-m<sup>2</sup>/asunto varastoa varten. Talousrakennukset saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle
- on rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista 4 m ellei rakennusrajojen toisin määrätä. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 2 m. Talousrakennuksen saa naapurin suostumuksella rakentaa lähemmäs naapuritontin rajaa.
- on rakennuksissa oltava harjakatto, jonka kaltevuus on 20-30°.
- on kadunvarren asuinrakennuksissa kattojen värin, materiaalin ja kattokulman oltava sama ja julkisivujen on oltava pääosin muurattuja ja rapattuja tai puuverhottuja ja punaisen tai ruskean sävyä.
- on rakennusten kadun ja puiston puoleisissa julkisivuissa oltava ikkunoita.
- on parvekkeen enimmäiskoko 3 m<sup>2</sup>.
- rakennusten enimmäiskorkeudet: 1-kerroksinen rakennus 5 m, 2-kerroksinen rakennus 7,5 m ja talousrakennus 3 m.
- Hirsipadontienpuoleisille asuinrakennuksille on ajo järjestettävä Hirsipadontieltä.

**KL-korttelialueella:**

- päivittäistavaramyymälän kokonaiskerrosala saa olla enintään 1 500 k-m<sup>2</sup>.
- saa lastauslaiturin ja katoksia rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.
- on rakennuksen kaikilla julkisivuilla oltava ikkunoita. Käskynhaltijantien puolen julkisivusta vähintään 1/3 on oltava ikkunaa. Ikkunoiden lasipintoja ei saa peittää.
- on ainakin yksi päivittäistavaramyymälän pääsisäänkäynti sijoitettava Käskynhaltijantien puolelle ja yksi Hirsipadontien puolelle.
- on Kisällinkujan puoleisen julkisivun oltava pääosin puuverhottu. Muut julkisivut on oltava puulla verhottuja, paikalla puhtaaksi muurattuja tai paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja.
- on tontille istutettava vähintään 10 puuta.
- rakentaminen ja louhiminen ei saa aiheuttaa vaaraa maanalaisille tiloille.

**LPA-korttelialueella:**

- on tontin 28310/4 autopaikoista 15 oltava tontin 28309/4 käytössä.

**Autopaikkojen vähimmäismäärät:**

- kerrostalot ja rivitalot 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- päiväkodit 1ap/250 k-m<sup>2</sup>
- toimitilat 1ap/60 k-m<sup>2</sup>.






**Autopaikkojen enimmäismäärät:**

- liiketila 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>

**Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:**

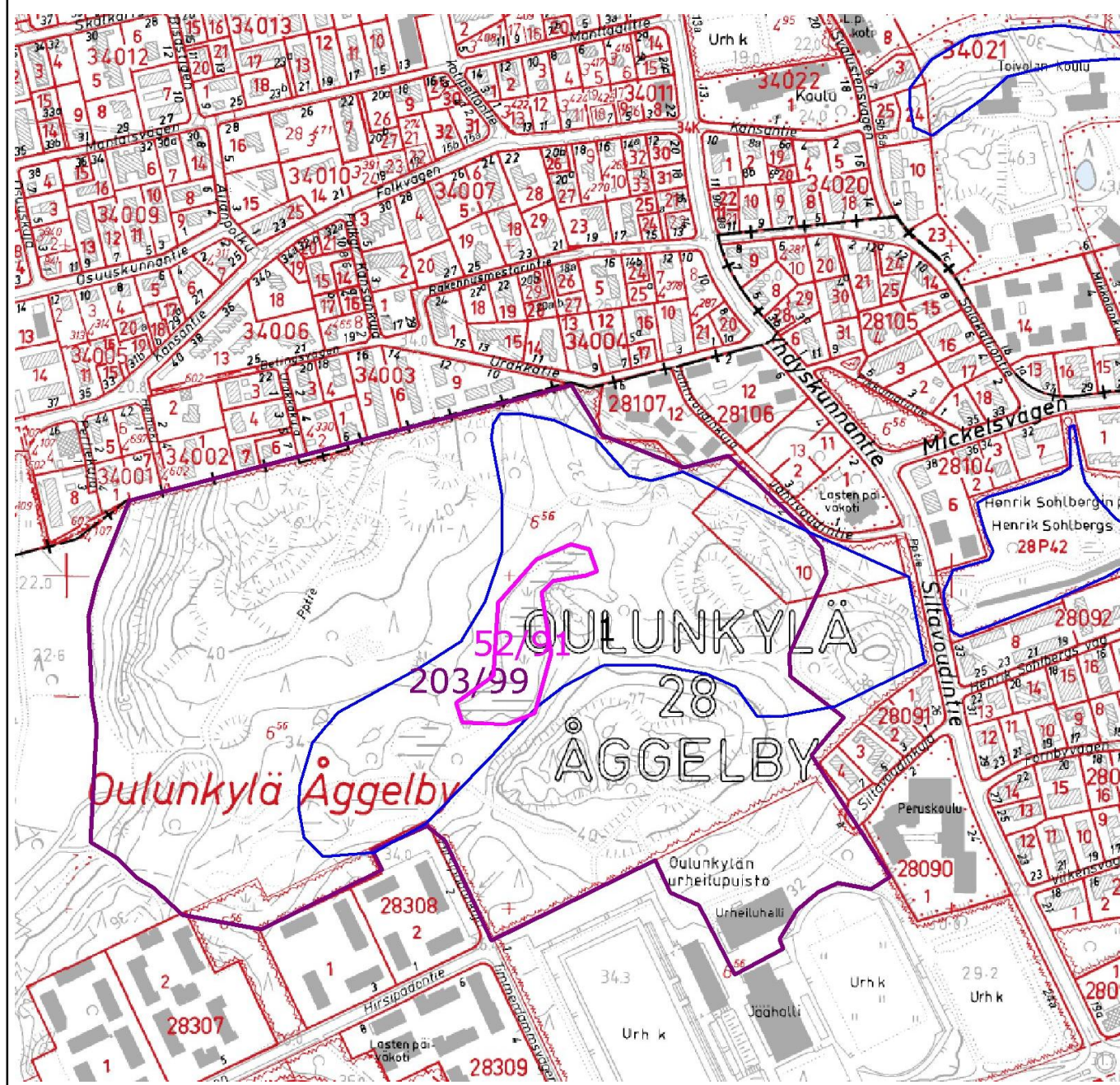
- 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa
- 1 pp/90 m<sup>2</sup> toimitilakerrosalaa
- 1pp/50 m<sup>2</sup> liiketilakerrosalaa.

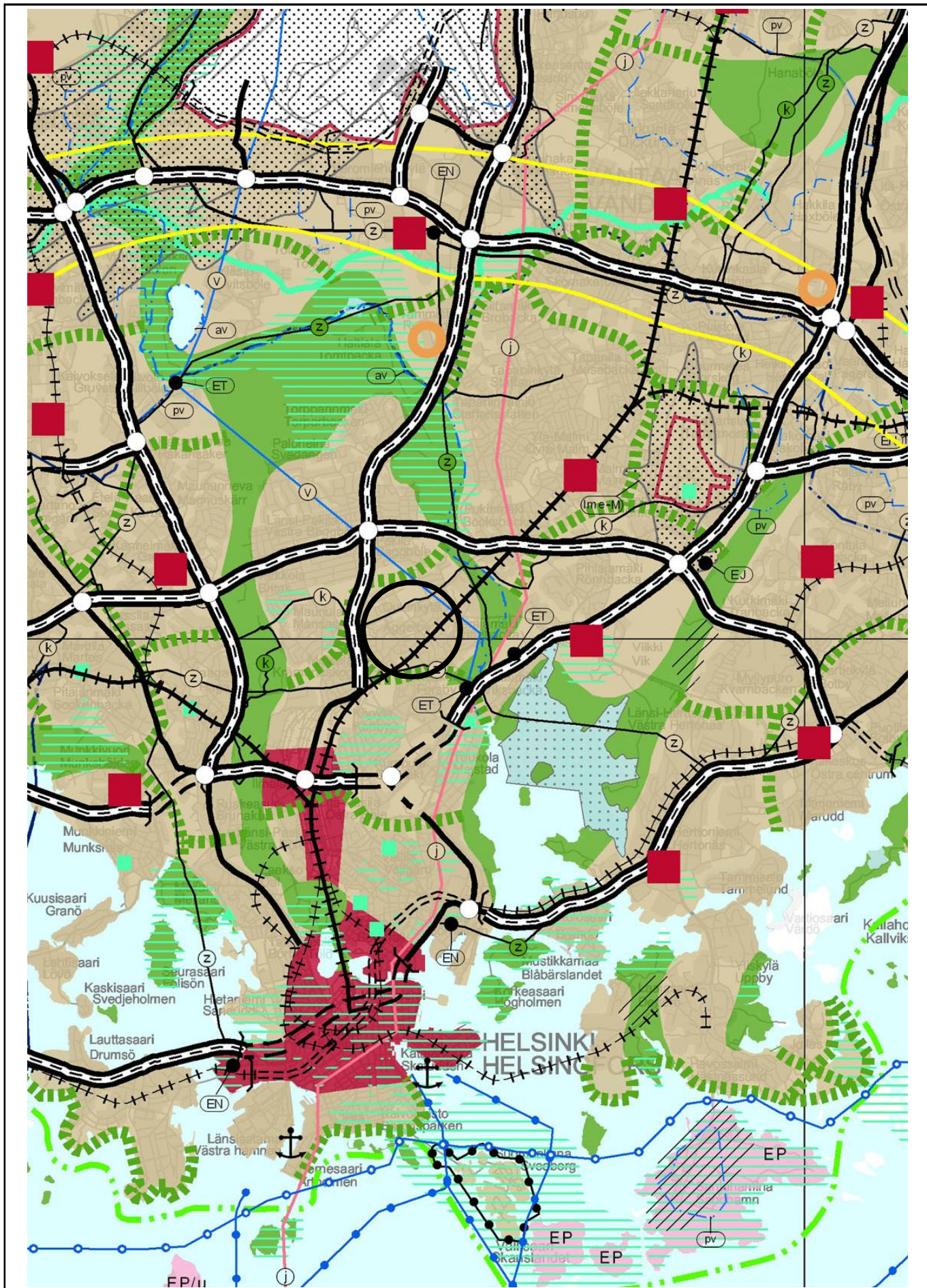
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

-  UUSI PIENTALO
-  UUSI RIVITALO
-  UUSI KERROSTALO
-  UUSI LIIKERAKENNUS
-  OLEMASSA OLEVA RAKENNUS



Osittain kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan luontokohteet Patolan metsä (203/99), linnustollisesti arvokas, arvoluokka III ja sen sisällä pikkutikan reviiri (1), arvoluokka tärkeä. (sininen raja) ja Patolan neva (52/91), arvokas kasvillisuuskohte, arvoluokka II -huomattavan arvokas (lila raja).





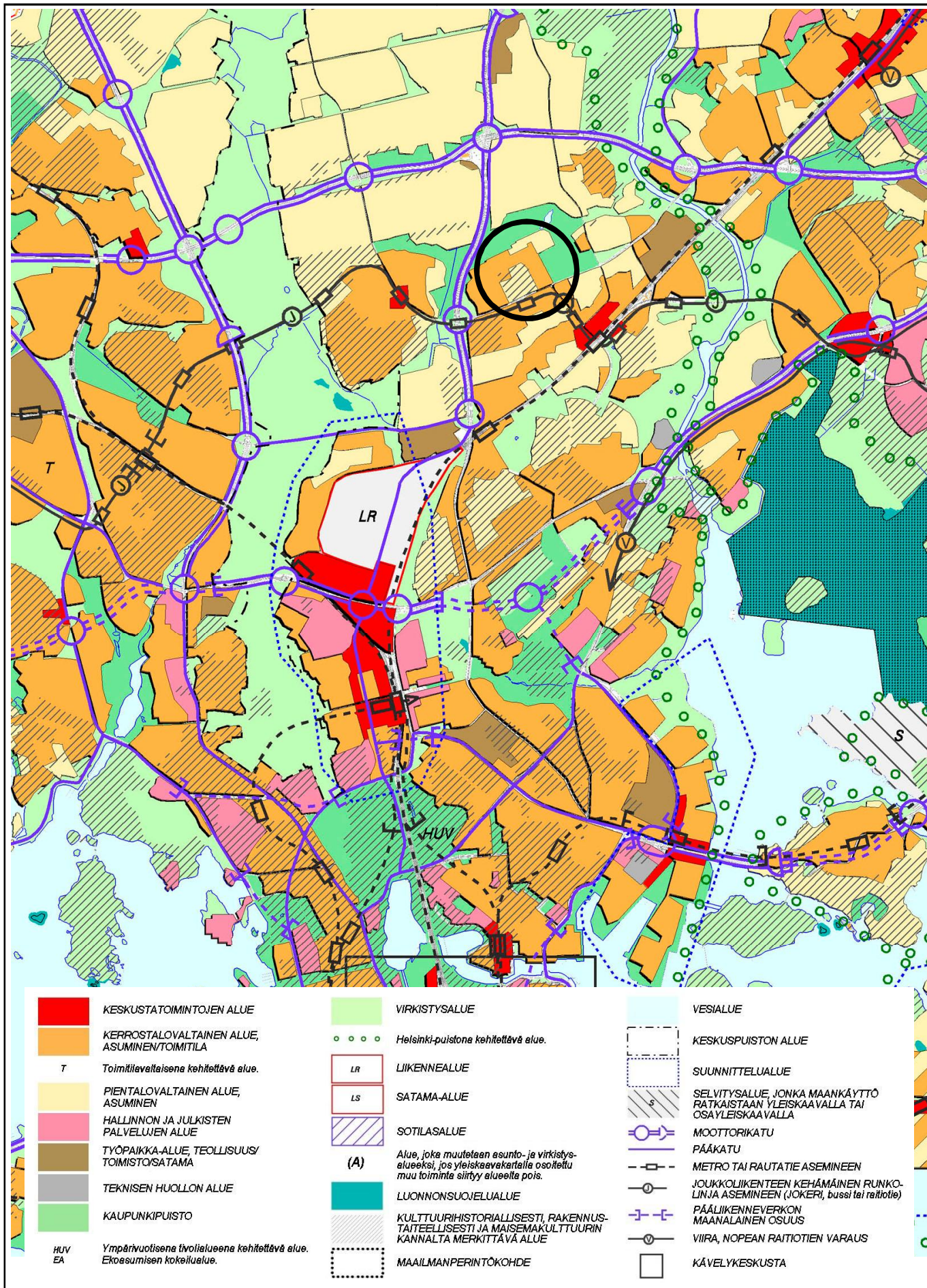
**Ote maakuntakaavasta**

Oulunkylä, Patola, Hirsipadontien alue

Liite kaavaan nro 12045 /14.4.2011, 1.11.2011







## Ote yleiskaavasta 2002

Oulunkylä, Patola, Hirsipadontien alue

Liite kaavaan nro 12045 /14.4.2011, 1.11.2011





Ote voimassa olevista asemakaavoista  
 Oulunkylä, Patola, Hirsipadontien alue  
 Liite kaavaan nro 12045 /14.4.2011, 1.11.2011



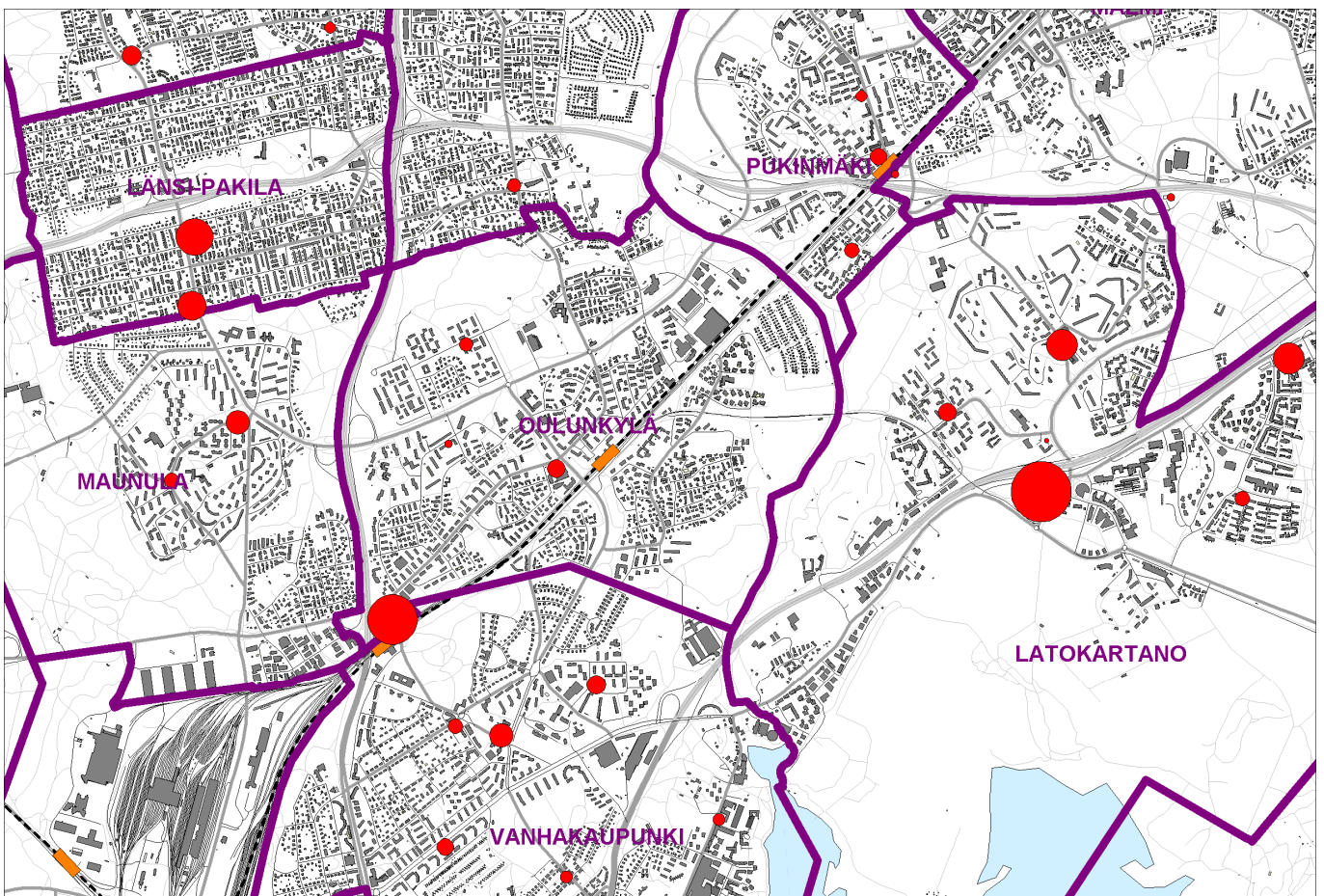
## Patolan päivittäistavarakaupan selvitys

### Päivittäistavarakaupan myymäläverkko alueella

Patola kuuluu Oulunkylän peruspiiriin. Oulunkylän peruspiirissä on suhteellisen harva päivittäistavarakaupan myymäläverkko. Asukkaiden etäisyys päivittäistavaramyymälöistä on huonompi kuin Helsingissä keskimäärin. Oulunkylän peruspiirissä 62 % väestöstä asuu 500 m:n säteellä päivittäistavaramyymälästä, kun koko Helsingissä keskimäärin 81 % väestöstä asuu kävelyetäisyydellä (500 m) päivittäistavaramyymälästä.

Päivittäistavarakaupan tarjonta koostuu Patolan osa-alueella sijaitsevasta kolmesta alle 400 m<sup>2</sup>:n myymälästä (Siwa Oulunkylä, Alepa Oulunkylä ja K-extra Ruokapato) sekä yhdestä päivittäistavarakaupan suuryksiköstä (K-Market Mustapekka) Käpylän aseman läheisyydessä.

Oulunkylään kuuluvissa Veräjälaksossa ja Veräjämäessä ei ole päivittäistavarakaupan myymälöitä, vaan ne tukeutuvat lähialueiden myymälätarjontaan. Lähialueista Maunulassa ja Itä-Pakilassa myymäläverkko koostuu myös pienistä myymälöistä. Länsi-Pakilassa on sen sijaan kaksi ison supermarket -kokoluokan myymälää.



Päivittäistavaramyymälät Oulunkylässä ja lähialueilla vuoden 2010 alussa (AC Nielsen 2009).

Päivittäistavarakaupan tilojen tarjontasuhte (pinta-ala asukasta kohti) on Oulunkylässä hieman alle Helsingin keskitason. Tarjontasuhte on 84 % Helsingin keskitasosta. Alueen päivittäistavarakaupan myynnit asukasta kohden ovat kuitenkin Helsingin keskiarvoa. Käpylän aseman läheisyydessä sijaitseva päivittäistavarakaupan suuryksikkö palveleekin Oulunkylän alueen lisäksi myös mm. Metsälän ja Käpylän asukkaita. Hyvän liikenteellisen sijainnin vuoksi se on hyvin saavutettavissa myös ohikulkuliikenteelle.

## Väestökehitys

Patolan osa-alueella on asukkaita yhteensä 9 413 ja koko Oulunkylän peruspiirissä 13 634. Väestöennusteen mukaan väkiluku on koko Oulunkylässä vähenevä. Vireillä olevan Hirsipadontien alueen kaavahankkeen myötä asukasmäärä kasvaa alueella noin 200 henkilöä, lisäksi alueella on mahdollisesti tulossa muita asuntokaavoja, jotka tuovat lisää asukkaita noin 400 henkilöä. Nämä kaavahankkeet säilyttäisivät väestömäärän nykyisellään toteuduttuaan. Alueella on myös alkamassa täydennysrakentamishanke Esikaupunkien renessanssi, minkä tavoitteena on kääntää vähenevän väestökehityksen suunta.

Asukkaat 2010 ja väestöennuste 2020.

| <b>Väestö yhteensä</b>       | <b>2010</b>  | <b>2020</b>  |
|------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Oulunkylän peruspiiri</b> | <b>13634</b> | <b>13019</b> |
| Patola                       | 9413         | 9259         |
| Veräjämäki                   | 2848         | 2369         |
| Veräjälakso                  | 1373         | 1391         |

## Hankkeen vaikutukset

Hirsipadontien pieni myymälä, n. 300 k-m<sup>2</sup> (K-extra Ruokapato), muuttaa kaavahankkeen mahdollistamana uuteen tilaan Käskynhaltijantien ja Hirsipadontien risteykseen. Sijainti on noin 250 metrin päässä nykyisestä sijainnista. Uusi kaava mahdollistaa 1900 k-m<sup>2</sup> liiketilaa, josta päivittäistavaramyymälän alaa enintään 1500 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tontille voi tulla muita kaupallisia palveluita, kuten kahvila tms., enintään 400 k-m<sup>2</sup>.

Uudesta kaupan sijainnista Käskynhaltijantien varresta on Oulunkylän asemalle matkaa noin 700 m ja Käpylän asemalle noin 1450 m linnuntietä. Muut alueen myymälät sijaitsevat noin 400 m:n (Siwa Oulunkylä) ja 550 m:n (Alepa Oulunkylä) etäisyydellä uudesta kaupan sijainnista.

Lähellä uutta myymälää on bussi-, bussijokeri ja suunniteltu raidejokeripysäkki, joten myymälän sijainti on hyvä asukkaiden näkökulmasta ja sijainti tukee palvelujen saavutettavuutta joukko- ja kevyellä liikenteellä. Uuden myymälän sijainti on asutukseen nähden keskeinen ja se myös lisää palveluja Käskynhaltijantien varressa, joka kulkee Patolan halki ja jatkuu Maunulaan ja Pakilaan Pakilantienä.

Asukkaiden suhteen myymälän uusi sijainti on nykyistä keskeisempi. Asukkaita uudessa sijainnissa on 500 metrin säteellä 3 050 henkilöä, kun nykyisessä sijainnissa asukkaita on samalla etäisyydellä 2 086.

Asukasluku eri etäisyyksillä Käskynhaltijantie 13:sta

| <b>Etäisyys (m)</b> | <b>Asukkaita (v. 2010)</b> |
|---------------------|----------------------------|
| 300                 | 800                        |
| 500                 | 3050                       |
| 700                 | 6000                       |
| 1000                | 10800                      |

Kaupan kilpailu alueella lisääntyy, mutta muut alueen myymälät eivät sijaitse aivan kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ja kokoluokaltansa myymälät täydentävät toisiaan alueen nykyisessä kaupanrakenteessa. Hanke vastaa päivittäistavarakaupan palvelujen kysyntään ja tilatarpeeseen alueella sekä parantaa niiden saatavuutta laajemmalla myymälällä ja valikoimalla.

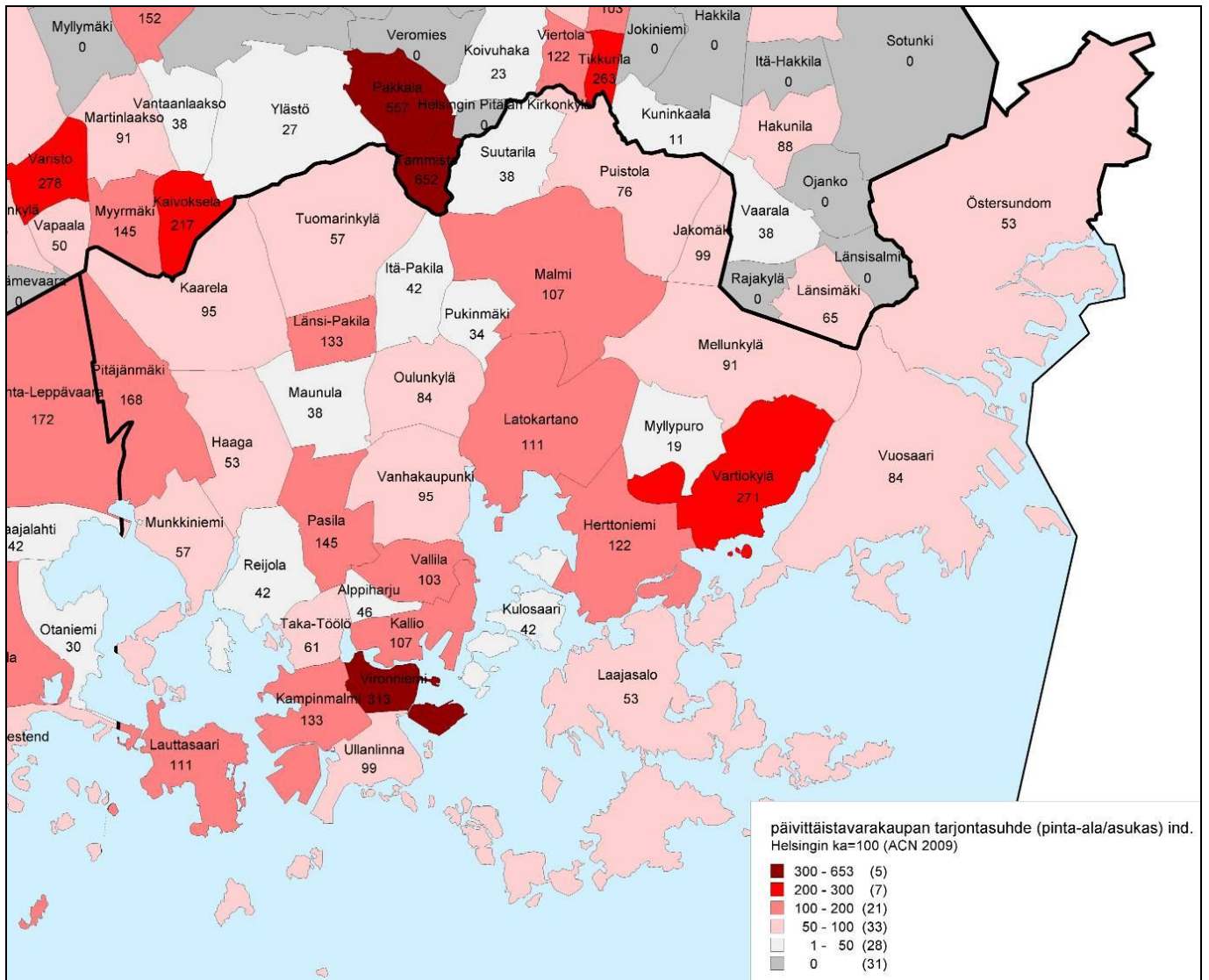
Ostovoimalaskelmien perusteella alueella voi menestyä yksi tämän kokoluokan myymälä ilman että sillä on merkittävää vaikutusta muihin olemassa oleviin myymälöihin. Alueella on vajetta päivittäistavarakaupan tarjonnan osalta ja hankkeen myötä päivittäistavarakaupan tarjontasuhte nousee Helsingin keskitasolle. Lisäksi ostovoima kasvaa päivittäistavarakaupan osalta keskimäärin 0,5 % vuosittain, mikä lisää tilatarvetta pitemmällä aikavälillä.

Uuden myymälän vaikutusalue ja ostovoima on osittain päällekkäinen Oulunkylän asemanseudun kanssa. Oulunkylän asemanseutu on Yleiskaava 2002:ssa määritelty uudeksi paikalliskeskukseksi. Alueen väestöpohja ei kuitenkaan ole kovin suuri. Muissa Helsingin paikalliskeskyksissä väkiluku on noin 20 000– 40 000 asukasta, kun Oulunkylän peruspiirissä asukkaita on 13 600. Tavoitteena on parantaa Oulunkylän asemanseudun palveluja sekä kehittää keskustatoimintojen aluetta.

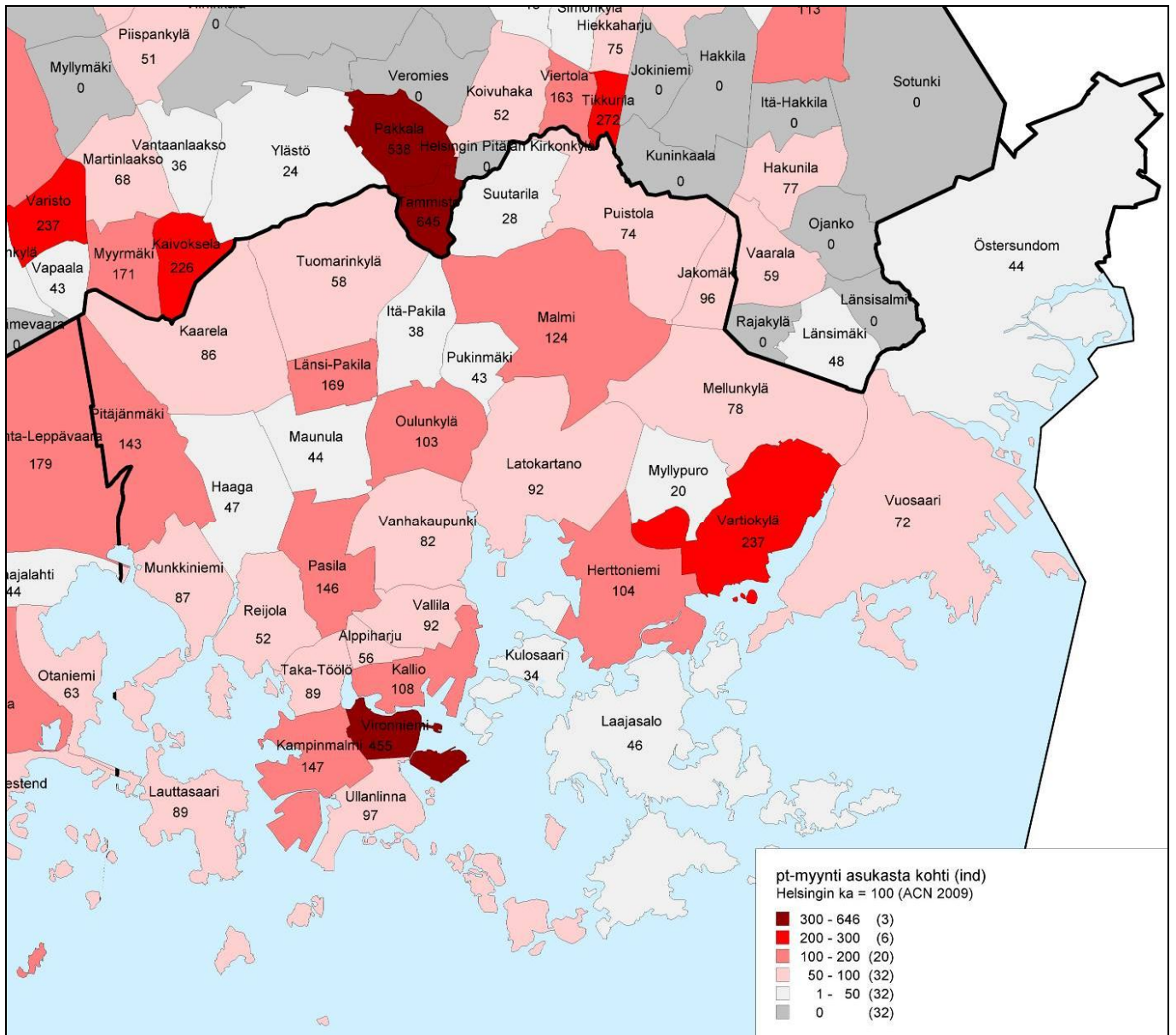
Ogelin liikekeskus sijaitsee Oulunkylän juna-aseman lähellä, keskustatoimintojen alueella, noin 550 m:n päässä uudesta Käskynhaltijantien myymälästä. Ogelissa on liiketiloja noin 6 000 m<sup>2</sup>, lisäksi toimisto- ja muita tiloja noin 2 300 m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan myymälöitä Ogelissa on vain yksi, Alepa. Oulunkylän asemanseutu on asukkaiden sijaintiin nähden alueen keskeisin verrattuna tulevaan Käskynhaltijantien myymälään tai Käpylän asemanseutuun. Oulunkylän asemanseutu on yleiskaavan mukaan paikalliskeskusena kehitettävää keskustatoimintojen aluetta eikä sen kehittymismahdollisuuksia palvelujen keskittymänä haluta heikentää.

| Päivittäistavaramyymälän sijainti | väestö 1 km:n säteellä | väestö 700 m:n säteellä |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Oulunkylän asemanseutu            | 11 780                 | 6500                    |
| Käskynhaltijantie 13              | 10 800                 | 6000                    |
| Käpylän asemanseutu               | 8 370                  | 3380                    |

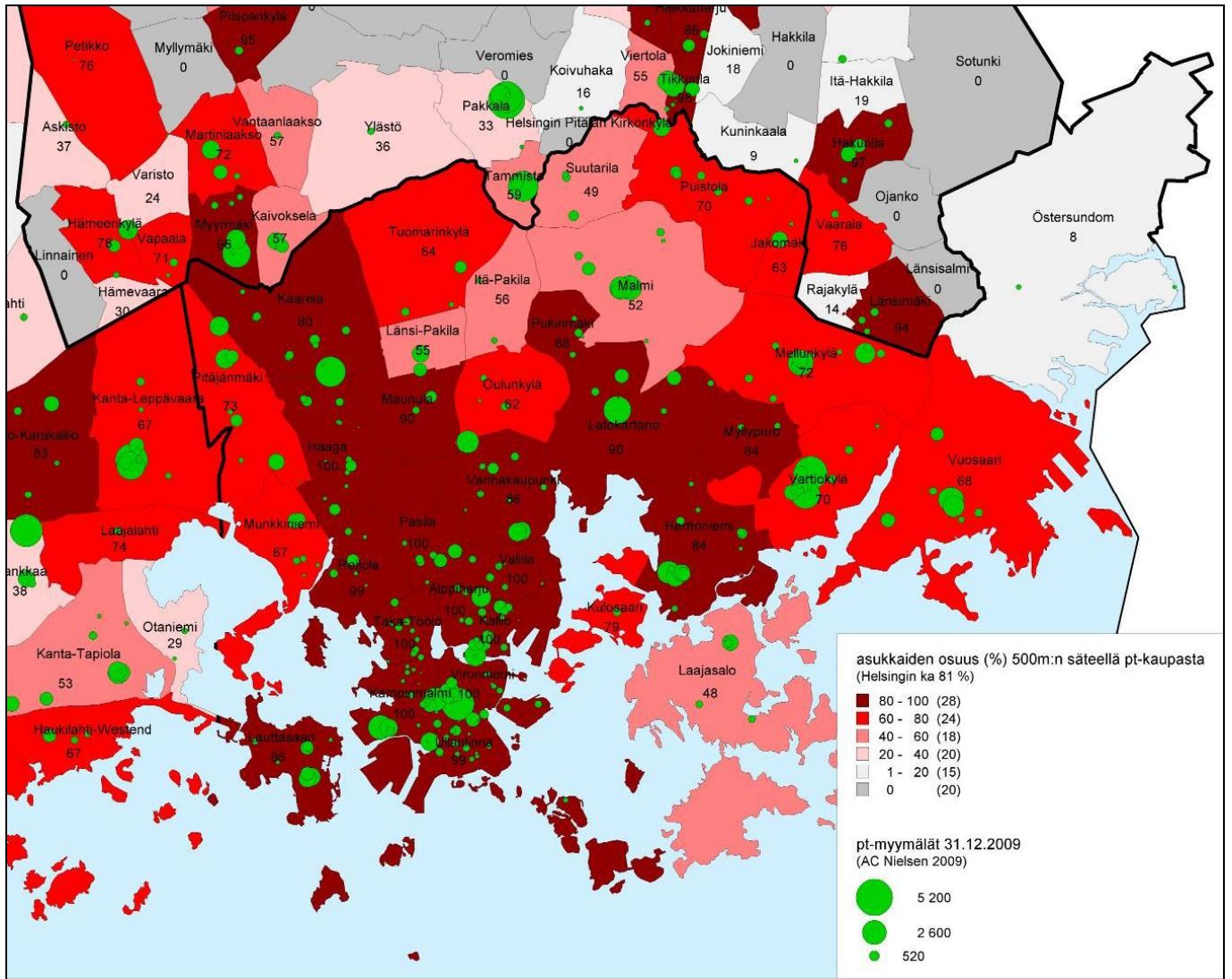
Nyt esillä olevan kokoluokan myymälän tulo alueelle ei vaikuta merkittävästi Oulunkylän asemanseudun nykyisiin kaupallisiin toimintoihin tai tuleviin kehittämismahdollisuuksiin, vaikkakin se pienentää jonkin verran potentiaalista päivittäistavarakaupan ostovoimaa asemanseudulta.



Päivittäistavarakaupan pinta-ala asukasta kohti peruspiireittäin (indeksi).



Päivittäistavarakaupan myynti peruspiireittäin asukasta kohti (indeksi).



Asukkaiden osuus (%) 500 metrin säteellä päivittäistavara-kaupasta peruspiireittäin.





Oulunkylän alueen (Patola, Veräjälakso ja Veräjämäki) päivittäistavaramyymälät, uusi myymälän sijainti ja 700 metrin etäisyysvyöhykkeet uudesta sekä asemaseutujen myymälöistä.

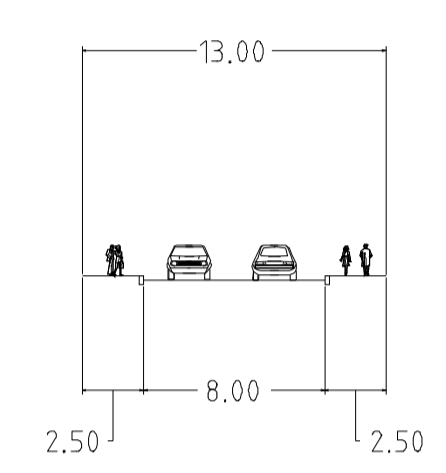


**SELITE**

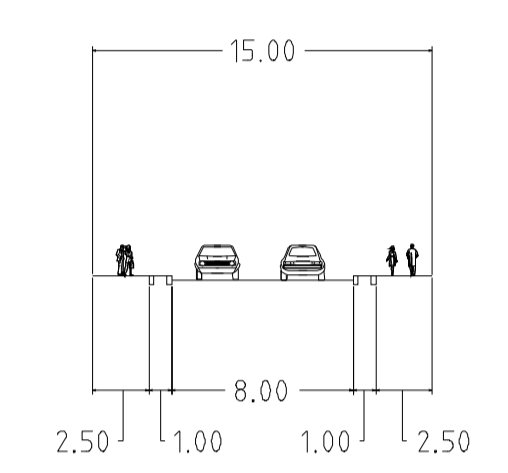
- - - Suunnitelma-alueen raja
- Pyörätie
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Istutuskaista
- Koroke
- Ajorata

**LEIKKAUKSET**

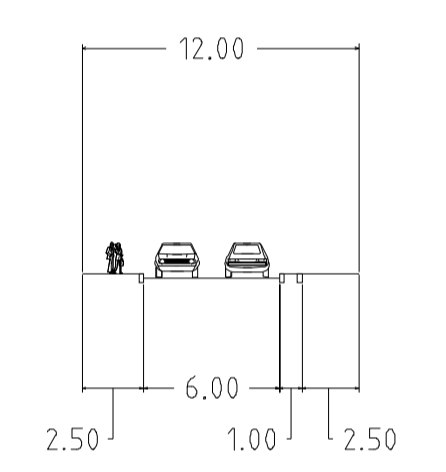
**HIRSIPADONTIEN LEIKKAUS A - A**



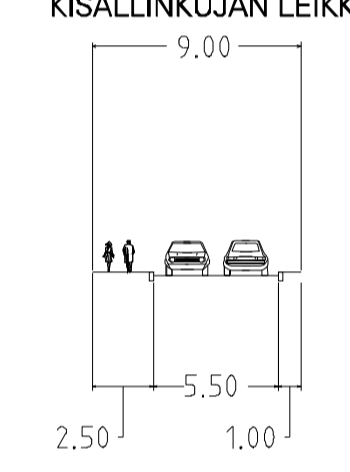
**HIRSIPADONTIEN LEIKKAUS B - B**



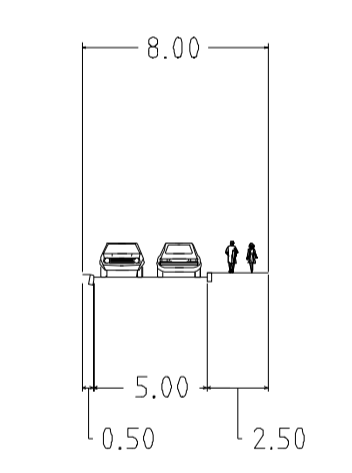
**HIRSIPADONTIEN LEIKKAUS C - C**



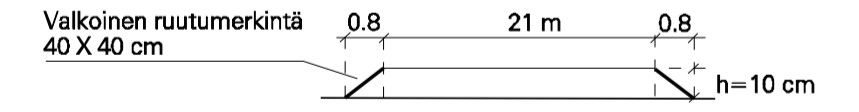
**KISÄLLINKADUN LEIKKAUS D - D  
KISÄLLINKUJAN LEIKKAUS E - E**



**HIRSIPADONKUJAN LEIKKAUS F - F**



**Leikkaus G - G / korotettu liittymä**



**Leikkaus H - H / korotettu suojatie**



ALUEEN LIIKENNESUUNNITELMA  
TARKENTUU KÄSKYNHALTIJANTIEN  
ALUEEN KAAVOITUKSEN YHTEYDESSÄ

Hirsipadontien alueen liikennesuunnitelma  
**LUONNOS**

Piir. nro **28**

Suhde **1:1000**

|          |        |       |           |           |      |
|----------|--------|-------|-----------|-----------|------|
| Piir. t. | Loost. | Tark. | Pvm.      | Piir. nro | Kosa |
| KT       | KT     |       | 14.4.2011 |           | 28   |
|          |        |       |           | End.      |      |
|          |        |       |           | Hyv.      |      |

# Oulunkylä Patola Vesihuolto

1 : 2000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- < NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- > UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI



# Oulunkylä Patola Energiahuolto ja tietoliikenne




1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI



# Oulunkylä Patola Maaperä

1 : 2000

-  KALLIOPALJASTUMA
-  MAALAJALUEEN RAJA
-  SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
- Mr** MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m
- Sa** SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
- Tv**  
**Mr** TURVEALUE, TURVEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

