



**28. KAUPUNGINOSA OULUNKYLÄ, VERÄJÄMÄKI**  
**TONTTI 28026/2**  
**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS**





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12201  
PÄIVÄTTY 28.5.2013

Asemakaavan muutos koskee:

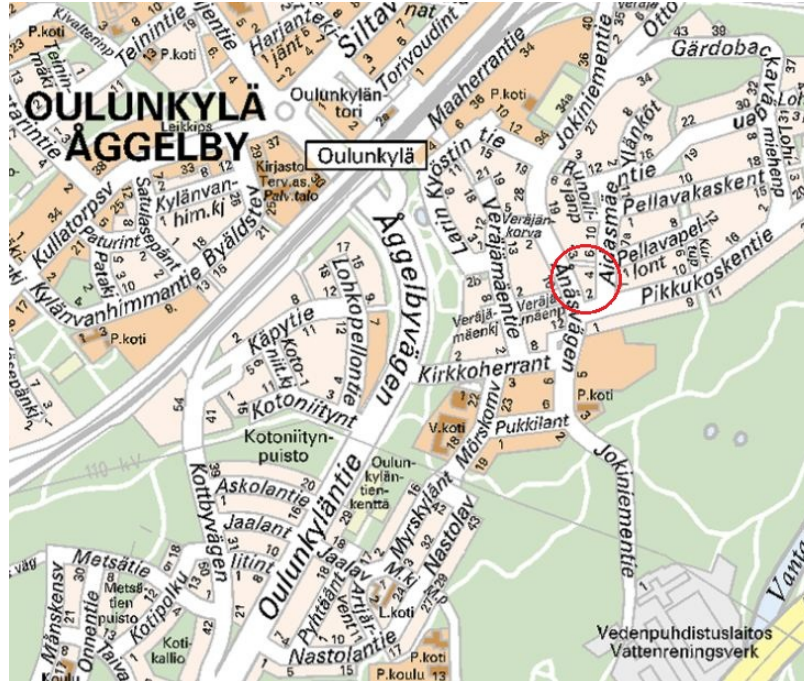
Helsingin kaupungin  
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki)  
korttelin 28026 tonttia 2 ja  
puistoaluetta

Kaavan nimi: Jokiniementie 11  
Hankennumero: 0741\_17  
HEL 2012-008874

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 28.1.2013  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 28.5.2013  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 2.8.–2.9.2013  
Selostusta täydennetty 3.10.2013 (asemakaavaosasto)  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Jokiniementie 11 ja sen pohjoispuolella.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutos  
Havainnekuva  
Ote ajantasa-asemakaavasta

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto

toimistoarkkitehti Tuula Helasvuo  
kaavamuutoksen valmistelu, arkkitehti Sari Ruotsalainen  
liikennesuunnittelu, liikenneinsinööri Jaakko Heinonen  
teknistaloudellinen suunnittelu, insinööri Lauri Sipilä  
kaavapiirtäminen, suunnitteluavustaja Marketta Takamäki  
vuorovaikutus, vuorovaikutussuunnittelija Maija Mattila

#### Rakennusvalvontavirasto

Sari Koukku

#### Rakennusvirasto

Petri Arponen, Marko Jylhänlehto

## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa alueen käyttötarkoitus vastaamaan nykytilannetta. Tontin käyttötarkoitus muuttuu asuintontista julkisen palvelun sekä asumisen tontiksi ja puistoalue merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, Aidaspoluksi, jonka länsipäässä tontille ajo on sallittu. Tonttitehokkuutta nostetaan arvosta  $e = 0,4$  arvoon  $e = 0,5$ . Tontin kerrosala kasvaa  $139 \text{ k-m}^2$ , jolloin hoivakodin laajentaminen on mahdollista.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Asunto Oy Jokiniementie 11:n aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä Oulunkylän kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, esittelytila Laiturilla, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa ja [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Asemakaavan muutosluonnoksesta on jätetty neljä mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Lausunnoissa ei ollut ehdotuksesta huomautettavaa. Muis-tutuksia ei esitetty.

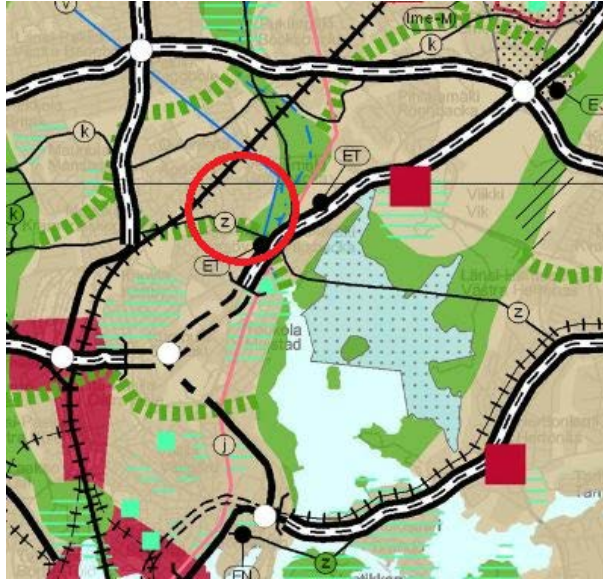
## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

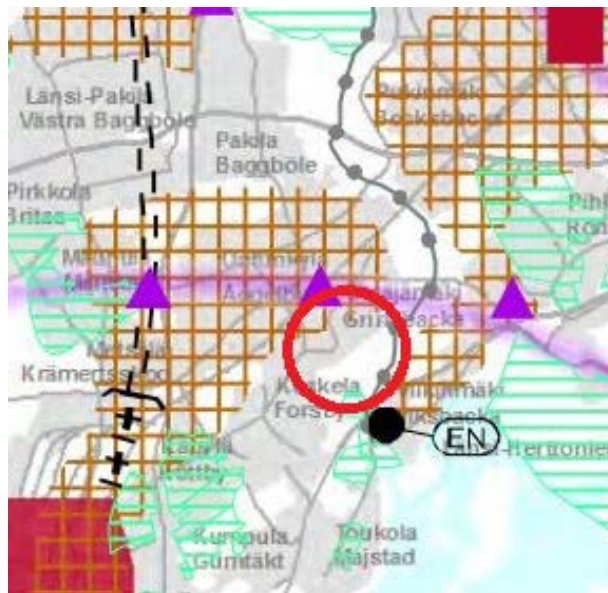
Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alueita.



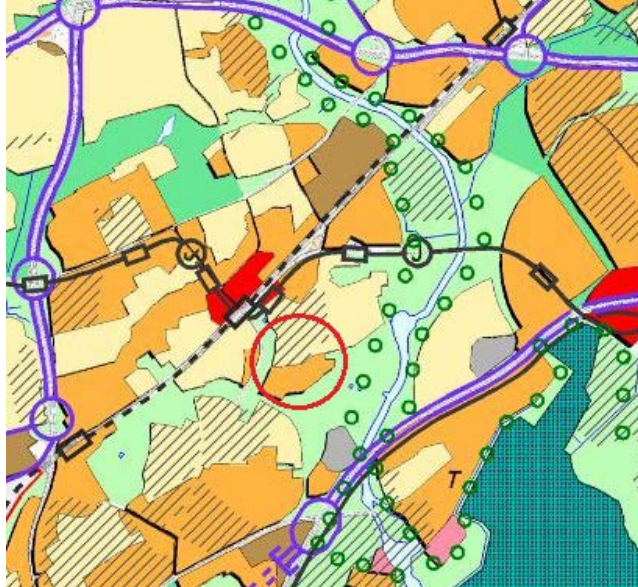
Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole uusia merkintöjä.



## Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista aluetta joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuu-

rin kannalta merkittävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



#### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 3313 (vahvistettu 5.3.1953). Kaavan mukaan tontti on asuinrakennusten korttelialuetta ja tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa yhteen rakennukseen. Enimmäiskerrosluku on kaksi ja tontista saa peittyä enintään viidennes. Tontin laskeennallinen tehokkuus on  $e = 0,4$ . Tontin pohjoispuolelle on merkitty puistokaistale.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Muut suunnitelmat ja päätökset

Oulunkylän renessanssi, lähtötiedot ja kehittämistavoitteet (Ksv, 2011).

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 26.2.2013.



## Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa puistoalueen.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontti on asuinrakennusten korttelialuetta, jolla on paritalo ja hoivakoti Varpula, joka on rakennettu tontilla olleeseen toiseen paritaloon vuonna 1998. Hoivakotia on myöhemmin laajennettu. Rakennukset ovat 1–2-kerroksisia. Tontin pinta-ala on 1 385 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e = 0,4$  (554 k-m<sup>2</sup>). Tontin pohjoispuolella Jokiniementien ja Aidasmäentien välillä on puistokaista, joka on käytännössä kokonaan katujen välistä kulkureittiä. Ympäröivät rakennukset ovat pientaloja. Pohjoisen puoleisella pientalotontilla toimii tavallisen asumisen lisäksi hoivakoti Käkikello (alle puolet tontin kerrosalasta on hoivakotina). Itä- ja eteläpuolen tonttien rakennukset ovat kooltaan muuta ympäristöä suurempia.

## Palvelut

Tontilla toimii tällä hetkellä hoivakoti Varpula. Suunnittelualue on Oulunkylän keskustan palvelujen ja Jokeri-linjan läheisyydessä.

## Esteettömyys

Tontti on maastoltaan tasaista, joten rakentaminen on helppo toteuttaa esteettömänä.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

## Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on tiivistä hiekkaa tai moreenia. Hiekka /moreenikerroksen päällä on ohut kerros löyhää pintamaata.

## 3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitus vastaamaan nykytilannetta, mahdollistaa nykyisen tontilla toimivan hoivakotitoiminnan laajentaminen nostamalla tontin tonttitehokkuutta arvoon  $e = 0,5$ .

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennusten tontista sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten korttelialueeksi. Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaa kerrosalaa on tontilla oltava vähintään 60 % tontin kerrosalasta.

Viereinen puistoalue muuttuu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, Aidaspoluksi, jolla tontille ajo sallitaan osittain.

Muutosalueen pinta-ala on 1 848 m<sup>2</sup>, josta tontin pinta-ala on 1 385 m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuus nousee arvoon  $e = 0,5$ , mikä vastaa 693 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala lisääntyy 139 k-m<sup>2</sup>.

### Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten korttelialueeksi (YSA)

Tontille on merkitty yksi enintään kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala, jolloin hoivakoti voi toimia tarvittaessa nykyistä laajemmassa rakennuksessa. Jokiniementien varsi säilyy vehreänä istutuskaistana. Suunnitelmissa on tällä hetkellä laajentaa nykyistä toimintaa vain hie-man ja säilyttää nykyinen asuinrakennus asuinkäytössä.

### Liikenne

Nykyinen puistoyhteys Jokiniementien ja Aidasmäentien välillä muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla sallitaan Jokiniementien puolelta ajo Jokiniementie 11:n ja 13:n tonteille.

### Palvelut

Nykyisen hoivakoti Varpulan laajentaminen parantaa julkisia palveluita.

### Luonnonympäristö

Puistoalue muuttuu nykytilanteen mukaiseksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo sallitaan osittain.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Tontin 28026/2 yhdyskuntatekniset huoltolinjat sijaitsevat Jokiniementien katualueella ja tontin 28026/2 eteläpuolisella tontilla 28026/4. Alueella sijaitsevilla rakennuksilla on olemassa olevat liittymät sähkö-, vesijohto-, jätevesiviemäri-, tietoliikenne- ja kaukolämpöverkostoihin.

### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Tontille rakentaminen ei edellytä erillisiä esirakentamistoimenpiteitä. Tonttia ei tiettävästi ole käytetty sellaisiin toimintoihin, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista.

### Nimistö

Nimistötoimikunta päätti 6.2.2013 esittää jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun nimeksi Aidaspolku (Gärdobackastigen). Nimistötoimikunta perustelee nimeä Aidasmäentien ja vanhan paikannimen Aidasmäki - Gärdobacka mukaan.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa väestön ikääntyessä tarpeellisten sosiaali- ja terveydenhoitopalvelujen lisäämisen alueella. Tehokkuuden nosto ei heikennä kaupunkikuvaa, koska rakennukset ovat enintään kaksikerroksisia ympäristön tapaan ja kadun varsi säilyy vehreänä.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

## 6 SUUNNITTELUN VAIHEET

### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Asunto Oy Jokiniementie 11 (tontin omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 12.6.2012).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 24.1.2013).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä 11.2.–8.3.2013 Oulunkylän kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, esittelytila Laiturilla, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa ja [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston ja rakennusviraston kanssa.

### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse neljä mielipidettä. Lisäksi on esitetty suullisia mielipiteitä.

Mielipiteet kohdistuivat puiston muuttamiseen kävelyille ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, liikenteen lisääntymiseen, liikkujien turvallisuuden ja tehokkuuden nostoon.

### Asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.8.–2.9.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, pelastuslautakunnan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Helsingin Energia-liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaselostusta on täydennetty vastaamaan nykyistä päätöksentekotilannetta. Selostukseen on lisätty tieto Uudenmaan 2. vaihemaakunta-kaavasta.

## 7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 28.5.2013 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole muutettu julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä 3.10.2013

Olavi Veltheim

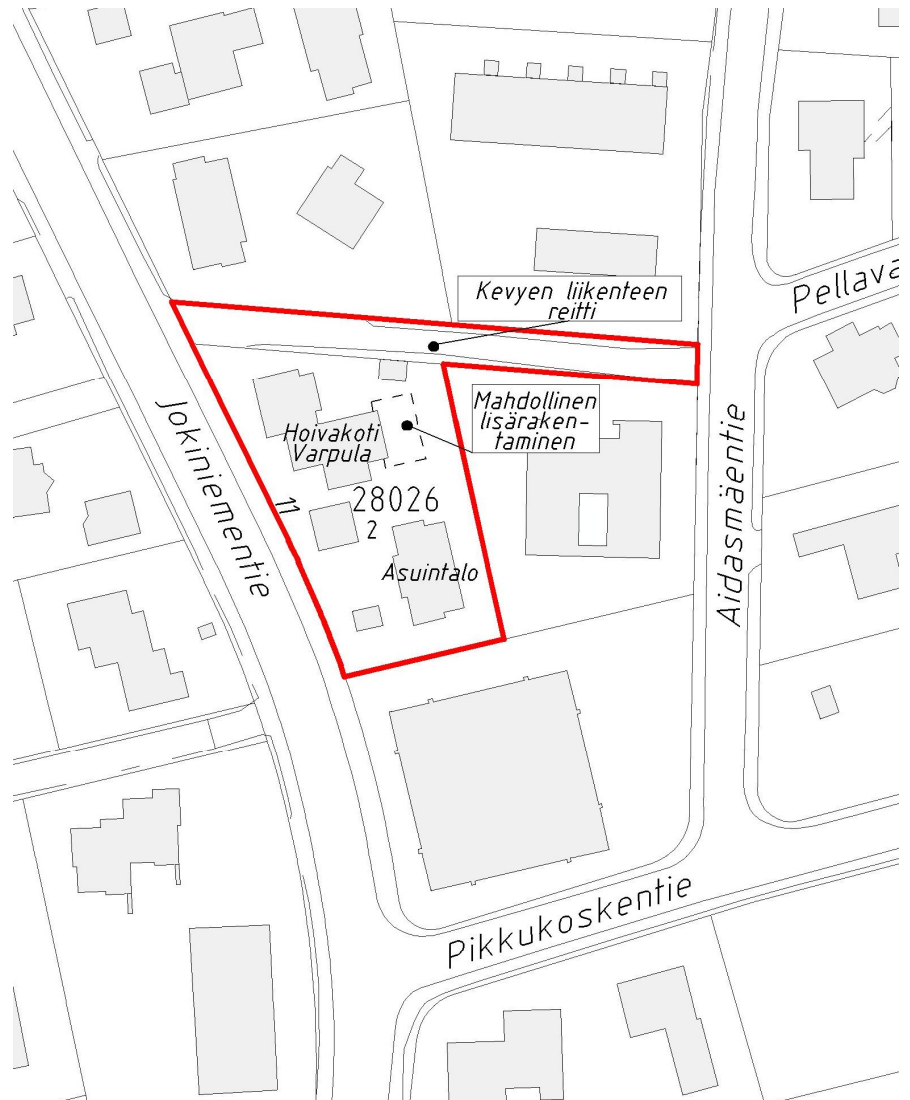
# OULUNKYLÄ, JOKINIEMENTIE 11 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluvat Jokiniementie 11 (tontti 28026/2) sekä viereinen puistokaistale

## Nykytilanne

Tontti on asuinrakennusten korttelialuetta, jolla on paritalo ja hoivakoti Varpula, joka on rakennettu tontilla olleeseen toiseen paritaloon vuonna 1998. Hoivakotia on myöhemmin laajennettu. Kumminkin rakennukset ovat kaksikerroksisia. Tontin pinta-ala on 1 385 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e = 0,4$  (554 k-m<sup>2</sup>). Tontin pohjoispuolella kulkee kevyen liikenteen reitti puistoalueella. Ympäröivät rakennukset ovat pientaloja. Pohjoisen puoleiselle tontille saa lisäksi rakentaa liiketilaa. Itä- ja eteläpuolen tonttien rakennukset ovat kooltaan muuta ympäristöä suurempia.



## Mitä alueelle suunnitellaan

Tarkoitus on muuttaa alueen käyttötarkoitus vastaamaan nykytilannetta ja nostaa tonttitehokkuutta arvoon  $e = 0.5$ . Tontin kerrosala kasvaa n. 140 k-m<sup>2</sup> ja hoivakodin laajentaminen on mahdollista. Tontin käyttötarkoitukseksi tulee asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue ja puistokaistaleen tilalle merkitään kevyen liikenteen katualue, jonka länsipäässä sallitaan tontille ajo.



28.1.2013

## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

## Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1959 tontti on asuinrakennusten korttelialuetta ja tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa yhteen rakennukseen. Enimmäiskerroslukua on kaksi ja tontista saa peittyä enintään viidennes. Tontin laskennallinen tehokkuus on  $e = 0,4$ . Tontin pohjoispuolelle on merkitty puistokaistale.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

## Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Oulunkylän renessanssi, lähtötiedot ja kehittämistavoitteet (Ksv, 2011)

## Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto (ja tarvittaessa) muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia asumiseen ja

liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 11.2.–8.3.:

- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- esittelytila Laiturilla, Narinkka 2 (suljettu maanantaisin)
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 8.3.2013** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kau-





kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvittaessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2014.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Oulunkylä-Seura, Ogeli-klubi
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos ja Helsingin Energia
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesihuolto

### **Mistä saa tietoa**

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

Suunnittelusta tiedotetaan

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

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-

stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Sari Ruotsalainen  
puhelin 310 37373  
sähköposti [sari.ruotsalainen\(a\)hel.fi](mailto:sari.ruotsalainen(a)hel.fi)





## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	091 Helsinki	<b>Täyttämispvm</b>	12.04.2013
<b>Kaavan nimi</b>	28. kaupunginosa Jokiniementie 11		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	28.01.2013
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	09112201
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	0,1845	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	0,1845

<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>0,1845</b>	<b>100,0</b>	<b>693</b>	<b>0,38</b>	<b>0,0000</b>	<b>139</b>
<b>A yhteensä</b>					-0,1385	-554
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,1385	75,1	693	0,50	0,1385	693
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,0460	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0460	24,9			0,0460	
<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 [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>0,1845</b>	<b>100,0</b>	<b>693</b>	<b>0,38</b>	<b>0,0000</b>	<b>139</b>
A yhteensä					-0,1385	-554
AO					-0,1385	-554
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,1385	75,1	693	0,50	0,1385	693
YSA	0,1385	100,0	693	0,50	0,1385	693
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,0460	
VP					-0,0460	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0460	24,9			0,0460	
Kev.liik.kadut	0,0460	100,0			0,0460	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



# ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12201 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Läntinen toimisto



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

YSA

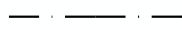
Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten kortteli-alue.



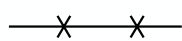
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

28026

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

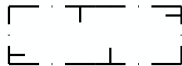
AIDASPOLKU Kadun nimi.

$e=0.50$

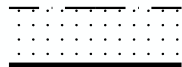
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

II

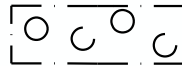
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



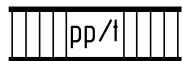
Istutettava alueen osa.



Puilla ja pensaille istutettava alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontilleajo on sallittu.

Korttelialueella:

- on kerrosalasta vähintään 60 % oltava sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja.

- on kerrosalasta varattava vähintään 20 k-m<sup>2</sup>/asunto autotallia tai -katosta sekä 5 k-m<sup>2</sup>/asunto varastoa varten.

## DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för social verksamhet och hälsovård byggnader samt för bostadsbyggnader.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta.

Del av område som ska planteras.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.

På kvartersområdet:

- ska minst 60 % av våningsytan vara till utrymmena för social verksamhet och hälsovård.

- ska minst 20 m<sup>2</sup> vy/bostad av våningsytan reserveras för garage eller skärmtak för bil och minst 5 m<sup>2</sup> vy/bostad för förrådsutrymme.

- saa ilmanvaihtokonehuoneita rakentaa kaikkiin kerroksiin. Konehuoneet saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- saa talousrakennuksia rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

- on yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituus 15m.

- on julkisivujen oltava puulla verhottuja, paikalla puhtaaksi muurattuja tai paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja.

- on rakennuksissa ja katoksissa oltava avoräystäät.

- on tukimuurien oltava luonnonkivipintaisia.

- on rakentamatta jäävät tontinosat istutettava ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilytettävä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- erillispientalot, 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten
- sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevat rakennukset 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>
- sairaala 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>
- terveyskeskus 1 ap/90 k-m<sup>2</sup>
- päiväkotit 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin (ja/tai talousrakennuksiin).

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

- får maskinrum för ventilation byggas i alla våningar. Maskinrummen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

- får ekonomibyggnader byggas utanför byggnadsytan.

- är maximilängden på obruten fasad 15m.

- ska fasaderna ha brädfodring, vara renmurade på platsen eller muras på platsen och slammades eller rappas.

- ska byggnader och skärmtak ha öppna taköverhäng.

- ska stödmurar ha yta i natursten.

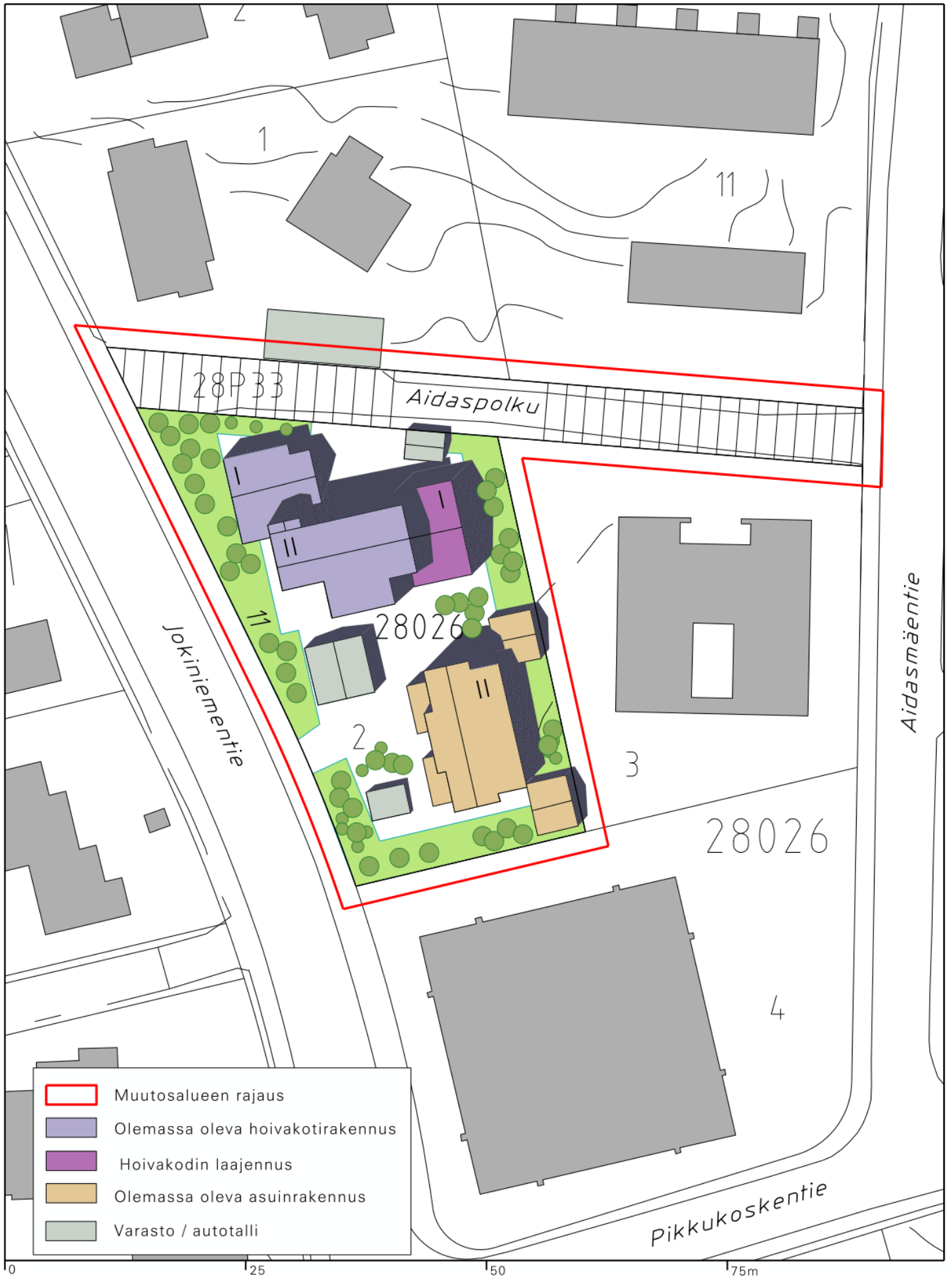
- ska obebyggda tomtdelar planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras.

Minimiantal bilplatser:

- separata småhus 1 bp/bostad och därtill 1 bp/bostad för tillfällig parkering.
- byggnader för social verksamhet och hälsovård 1 bp/250 m<sup>2</sup> vy
- sjukhus 1 bp/150 m<sup>2</sup> vy
- hälsocentral 1 bp/90 m<sup>2</sup> vy
- daghem 1 bp/250 m<sup>2</sup> vy.

Minimiantal cykelplatser som ska placeras på tomt är 1 cp/30 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dessa ska placeras i byggnader (och/eller i ekonomibyggnader).

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



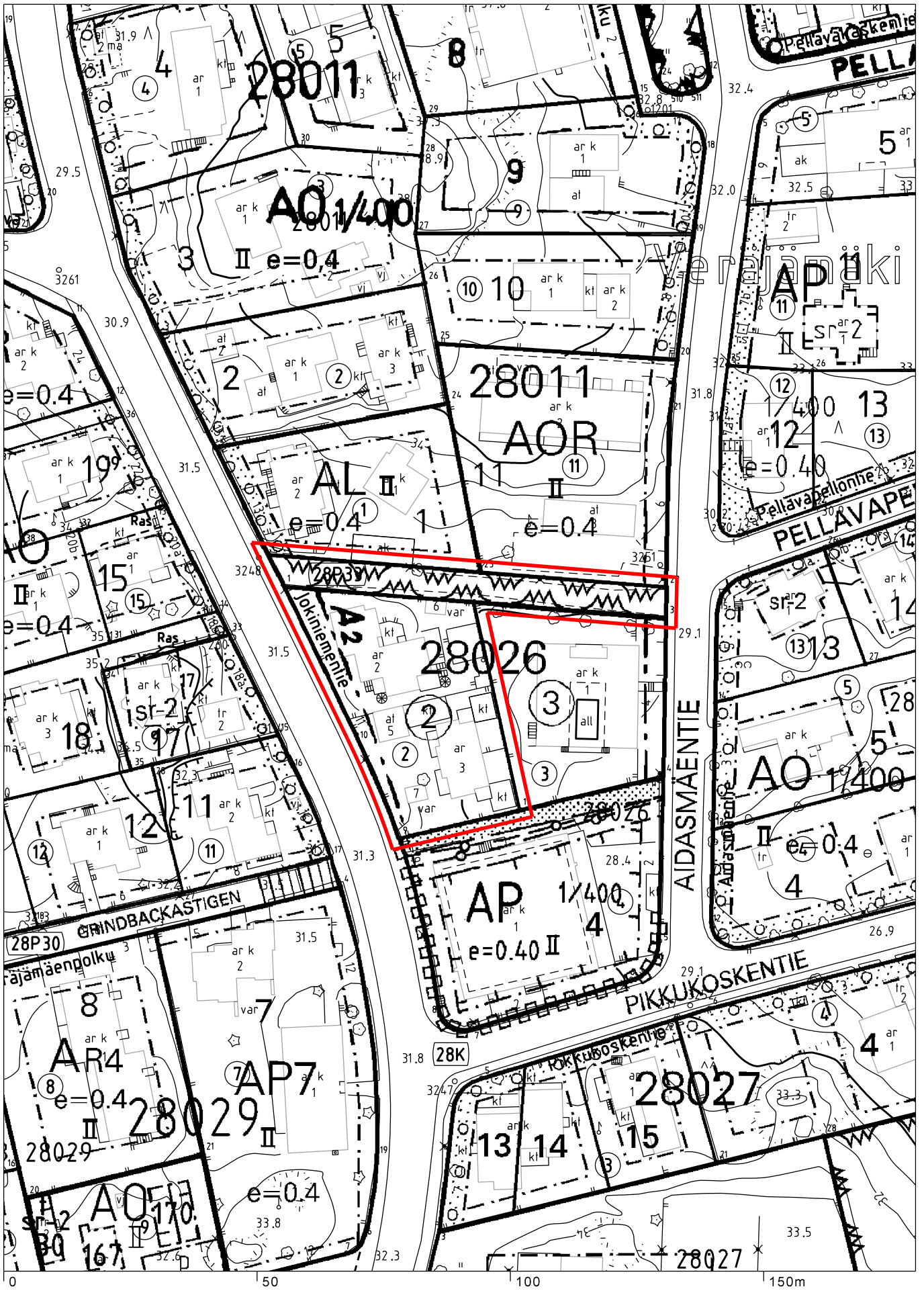
- Muutosalueen rajaus
- Olemassa oleva hoivakotirakennus
- Hoivakodin laajennus
- Olemassa oleva asuinrakennus
- Varasto / autotalli

Havainnekuva

Jokiniementie 11  
KsIk 28.5.2013 /12201

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto / Läntinen toimisto  
Sari Ruotsalainen, Marketta Takamäki





OTE AJATASA-ASEMAKAAVASTA  
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin  
 asemakaavanmuutos  
 Jokiniementie 11

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Läntinen toimisto

