



# OULUNKYLÄ, MAUNULA

TONTIT 28319/2 JA 28320/7

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12198 SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12198  
PÄIVÄTTY 11.6.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula)  
korttelin 28319 tonttia 2 ja korttelin 28320 tonttia 7

Kaavan nimi: Maunulan Suursuon tontit 28319/2 ja 28320/7  
Hankenumero: 0741\_16  
HEL 2012-003667

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 24.1.2013  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 11.6.2013  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 9.8.–9.9.2013  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: kaavaselostusta täydennetty  
10.12.2013  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Tontit sijaitsevat Maunulassa osoitteissa Suonotkontie 4 ja Suursuontie  
14.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutos  
Havainnekuva  
Ote voimassa olevasta asemakaavasta  
Tontin 28319/2 katujulkisivu  
Energiahuolto ja tietoliikenne tontilla 28319/2  
Vesihuolto tontilla 28319/2

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto

toimistoarkkitehti Tuula Helasvuo  
kaavamuutoksen valmistelu, arkkitehti Sari Ruotsalainen  
liikennesuunnittelu, liikenneinsinööri Kari Tenkanen  
tekniis-taloudelliset asiat, insinööri Lauri Sipilä  
kaavapiirtäminen, suunnitteluavustaja Elisabet Hautamäki  
vuorovaikutus, vuorovaikutussuunnittelija Maija Mattila

#### Rakennusvalvontavirasto:

Sari Koukku

#### Rakennusvirasto

Petri Arponen, Marko Jylhänlehto

#### Kiinteistövirasto

Risto Lehtonen



## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen kahdella kerrostalotontilla.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Lotta Svärd Säätiön ja Asunto Oy Helsingin Suursuontie 14:n hakemuksista.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä Kaupungintalolla kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, Maunulan kirjastossa, sekä [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja muutosluonnoksesta on saatu yksi lausunto, kolme viranomaiskannanottoa ja yhdeksän mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin kaksi. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

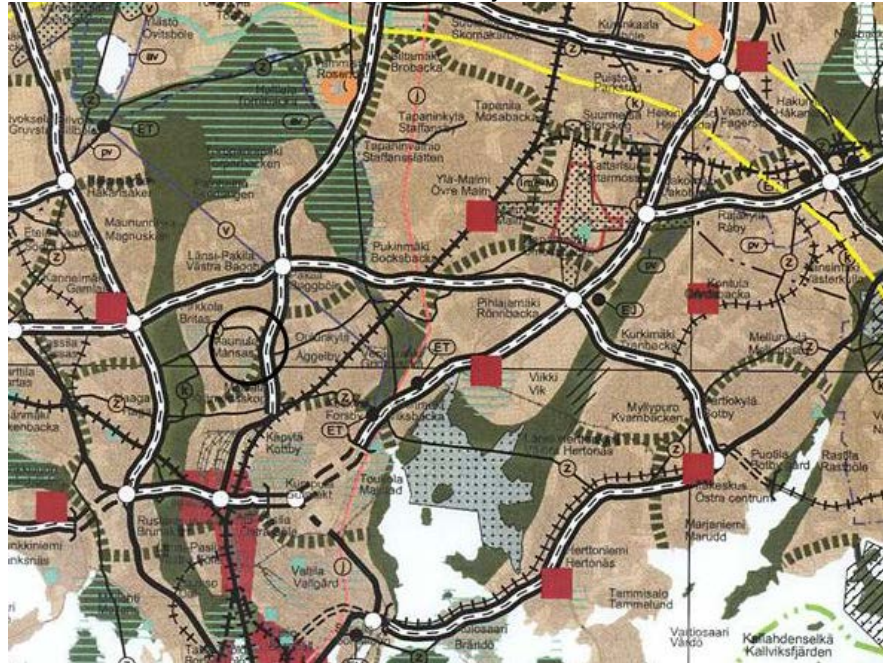
## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

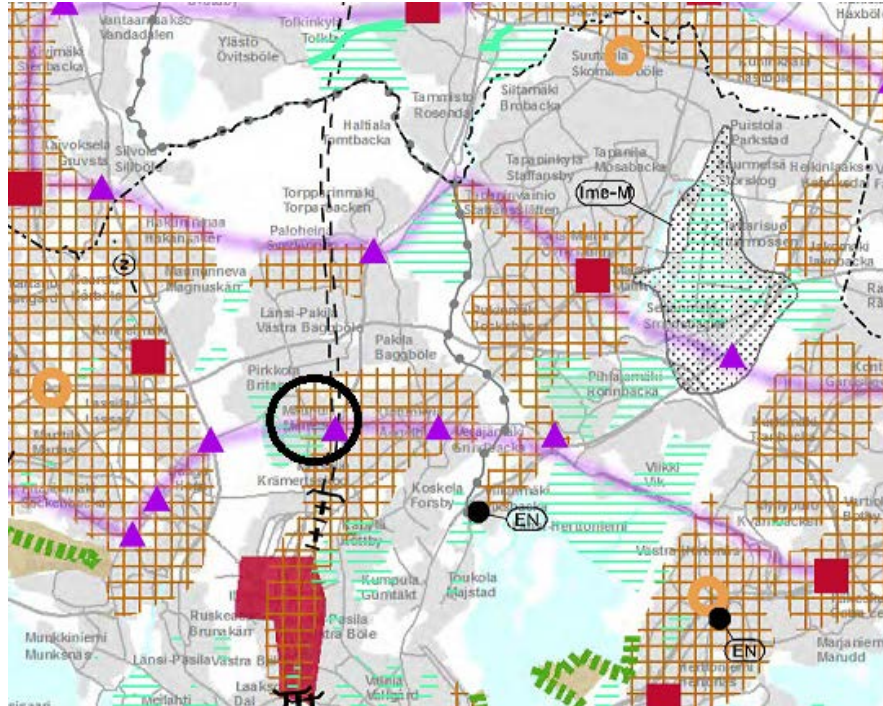
Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotutannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu- ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue on Jokeri-linjan palvelualueella.

## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alueita.

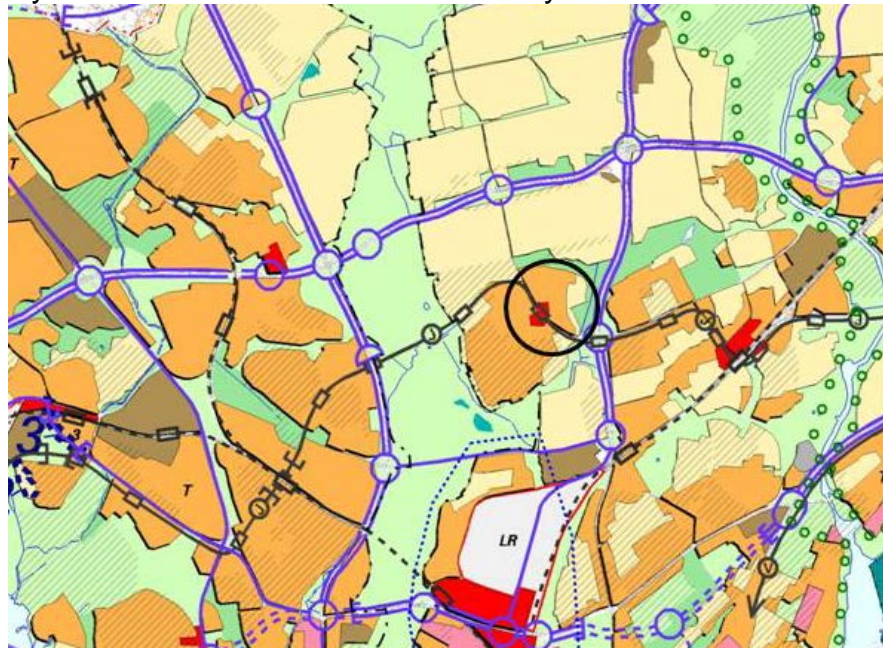


Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.



## Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 4844 (vahvistettu 23.1.1961) ja nro 5877 (vahvistettu 5.6.1968). Asemakaavoissa tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tonteille on merkitty rakennusalat. Asuinrakennusten enimmäiskerrosluku on neljä ja siipirakennusten yksi. Suursuontie 14:n kellarikerrokseen saa lisäksi sijoittaa 2/5 kerroksen alasta kerrosalaan laskettavaa tilaa. Suonotkontie 4:ssä rakennusalasta 90 % saa käyttää rakentamiseen. Tonteille ei ole merkitty kerrosalaa lukuna tai tehokkuuslukuna. Toteutunut kerrosala tontilla 28320/7 on 3 150 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 28319/2 1 500 k-m<sup>2</sup>.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Maunulan, Pirkkolan ja Metsälän liikenteenohjaussuunnitelman 13.12.2007.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.11.2011 merkitä tiedoksi Oulunkylän Renessanssi, Lähtötiedot ja kehittämistavoitteet -raportin sekä hyväksyä jatkosuunnittelun pohjaksi Oulunkylän Renessanssin painopistealueet ja kehittämistavoitteet. Raportin kehittämistavoitteena on mm. lisätä asuntotarjontaa ja esteettömiä asuntoja, monipuolistaa asuntokantaa sekä turvata palvelujen säilymistä kasvattamalla asukasmäärää.

Rakennusvirasto on tehnyt Maunulan aluesuunnitelman vuonna 2011.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 14.2.2013.

## Maanomistus

Kaupunki omistaa tontit, jotka on vuokrattu Lotta Svärd Säätiölle ja Asunto Oy Helsingin Suursuontie 14:lle.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontit kuuluvat Maunulan Suursuon 1960-luvulla rakennettuun kerrostaloalueeseen. Suonotkontie 4:n tontilla on viisikerroksinen asuintalo, johon kuuluu yksikerroksinen liikesiipi. Suursuontie 14:n tontilla on juuri peruskorjattu viisikerroksinen kerrostalo. Tonttien ympärillä on 4–7-kerroksisia kerrostaloja, matalia julkisen palvelun rakennuksia ja pientaloja sekä Maunulan ostoskeskus.

## Liikenne

Tontit sijaitsevat Suonotkontien ja Tammiontien sekä Suursuontien varressa. Suonotkontie ja Suursuonlaidan länsiosa muodostavat yhdessä paikallisen kokoojakadun, jonka varrelle sijoittuvat ostoskeskus, terveysasema, sairaala ja kirjasto. Suonotkontien keskimääräinen liikennemäärä on noin 1 700 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Suursuonlaidan keskimääräinen liikennemäärä on noin 1 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suursuontie on tonttikatu, jonka keskimääräinen liikennemäärä on noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pakilantie on alueellinen kokoojakatu, jonka kautta kaikki alueelle saapuva ja sieltä lähtevä moottoriajo-

neuvoliikenne kulkee. Pakilantien keskimääräinen liikennemäärä on Maunulan kohdalla noin 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

#### Palvelut

Tontit ovat Maunulan keskustan palvelujen ja Jokeri-linjan vieressä.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

#### Maaperä

Molemmat tontit ovat maaperältään tiivistä hiekkaa tai moreenia. Tiiviin hiekka/moreenikerroksen päällä on ohut kerros löyhää pintamaata.

### 3

#### TAVOITTEET

Hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien viereen on suunniteltu täydennysrakentamista Oulunkylän Renessanssi, Lähtötiedot ja kehittämistavoitteet -raportin tavoitteiden mukaisesti. Kehittämistavoitteena on mm. lisätä asuntotarjontaa ja esteettömiä asuntoja, monipuolistaa asuntokantaa sekä turvata palvelujen säilymistä kasvattamalla asukasmäärää.

### 4

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

##### Yleisperustelu ja -kuvaus

Kummallekin tontille on suunniteltu uusi kerrostalo niin, että uudet rakennukset ovat enintään yhden kerroksen korkeampia kuin tontin nykyiset rakennukset. Tonteille on merkitty rakennusalat uusille ja vanhoille rakennuksille. Uudet rakennukset on sijoitettu Tammiontien ja Suursuonlaidan varteen.

Tontin 28320/7 pinta-ala on 5 499 m<sup>2</sup> ja kerrosala 5 100 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tehokkuuslukua  $e = 0,95$ . Uutta kerrosalaa tulee 2 050 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 28319/2 pinta-ala on 2 906 m<sup>2</sup> ja kerrosala 2 600 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tehokkuuslukua  $e = 0,89$ . Uutta kerrosalaa tulee 1 100 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeutta on tonteilla yhteensä 7 800 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuinrakentamista tulee yhteensä 3 150 k-m<sup>2</sup>.



## Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Tontilta 28320/7 on tarkoitus purkaa yksikerroksinen siipirakennus ja sen paikalle rakentaa 4–5-kerroksinen uusi kerrostalo. Vanha rakennus on merkitty enintään 4-kerroksiseksi. Uuteen kerrostaloon on suunnitella senioriasuntoja tontilla olevien nykyisten asuntojen tapaan. Puolet ensimmäisen kerroksen alasta käyttää autohallin rakentamiseen kerrosalan lisäksi. 1. kerrokseen on rakennettava vähintään 70 k-m<sup>2</sup>:n liiketila.

Tontille 28319/2 on tarkoitus rakentaa uusi 4–5-kerroksinen kerrostalo. Vanha rakennus on merkitty enintään 5-kerroksiseksi. Parvekkeita ei saa sijoittaa uuden rakennuksen länsipuolelle.

Tonteille saa rakentaa enintään 20 % kerrosalasta asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja kerrosalan lisäksi. Talousrakennuksia saa rakentaa enintään 3 % kerrosalasta rakennusalan estämättä. Julkisivujen on oltava puulla verhottuja, paikalla puhtaaksi muurattuja tai paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja. Rakennuksen katoille on rakennettava terassitilaa.

Uusien rakennusten 1. kerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto-, työ-, ja sosiaalipalvelun tiloja enintään puolet kerroksen alasta.

Olemassa olevien rakennusten kerrosluku vastaa nykyistä laskentatapaa, jossa kaikki maan päällä olevat kerrokset lasketaan mukaan, myös entinen ns. maanpäällinen kellari.

## Liikenne

Uuden asuinrakentamisen arvioidaan lisäävän Tammiontien henkilöautoliikennettä keskimäärin 80–100 ajoneuvolla vuorokaudessa, Suursuontien pohjoispään henkilöautoliikennettä keskimäärin 40–50 ajoneuvolla vuorokaudessa, Suonotkontien eteläosan henkilöautoliikennettä keskimäärin 100–120 ajoneuvolla vuorokaudessa sekä Suonotkontien pohjoisosan ja Suursuonlaidan henkilöautoliikennettä 20–30 ajoneuvolla vuorokaudessa. Myös jalankulku- ja polkupyöräliikenne lisääntyvät, mutta lisäys on pieni suhteessa nykyisiin jalankulkija- ja pyöräilijämääriin.

Lähivuosina valmistuva Maunulan koillisosan uusi asuinalue tuo lisää liikennettä alueen kaduille. Koska pääosa palveluista ja kirjasto siirtyvät



Pakilantien toiselle puolelle, niin Suonotkontien ja Suursuonlaidan liikennemäärät kokonaisuudessaan pienenevät.

Liikenne tontille 28320/7 kulkee Suonotkontieltä, suurimmaksi osaksi Tammiontien kautta. Osa tontin 28319/2 liikenteestä kulkee Suursuontieltä Suursuonlaidan kautta ja osa Suonotkontien ja Tammiontien kautta Pakilantielle ja Pirjontielle.

Autopaikat ovat kellarissa, maan tasossa ja tontilla 28320/7 osittain 1. kerroksessa.

Tonteille on merkitty autopaikkojen vähimmäismääräksi suurempi luvusta 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> tai 0,65 ap/asunto. Määrä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymään autopaikkojen laskentaohjeeseen. Liiketilän autopaikkamääräksi on merkitty 1 ap/50k-m<sup>2</sup>, päiväkodin 1 ap/250k-m<sup>2</sup> ja toimitilan 1 ap/60 k-m<sup>2</sup>.

#### Palvelut

Kaavamuutos edellyttää liiketilän rakentamista Tammiontien varteen, Maunulan keskustan palvelujen viereen.

#### Esteettömyys

Uusien rakennusten kohdat ovat melko tasaista maastoa. Rakennusten sisäänkäynnit voidaan rakentaa esteettömiksi.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsevien tonttien yhdyskuntatekniset huoltolinjat sijaitsevat tonttien viereisillä katualueilla, tontin 28320/7 itäpuolisella Suonotkontiellä ja tontin 28319/2 itä- ja pohjoispuoleisella Suursuontielä. Nykyisillä rakennuksilla on liittymät sähkö-, vesijohto-, jätevesi, viemäri-, tietoliikenne- ja kaukolämpöverkostoihin.

Tontin 28319/2 viereisen Suursuontien katualueella sijaitsee maakaasujohto, jonka suojaetäisyydet on merkitty kaavakarttaan.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Tonteille rakentaminen ei edellytä erillisiä esirakentamistoimenpiteitä. Kumpaakaan tonteista ei tiettävästi ole käytetty sellaisiin toimintoihin, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista.

## 5

## ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

## Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen tiivistää Maunulan keskustaa ja tuo alueelle kasvattuja hissillisiä kerrostaloja. Suonotkontien varren pysäköintialueen tilalle tuleva istutusalue puineen ja huonokuntoisen siipirakennuksen paikalle rakennettava uusi asuintalo liiketiloineen kohentavat ja elävöittävät Maunulan keskustaa.

## Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.

## Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

## 7

## SUUNNITTELUN VAIHEET

## Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Lotta Svärd Säätiön (tontin 28320/7 haltija, saapunut 8.1.2009) ja Asunto Oy Helsingin Suursuontie 14:n (tontin 28319/2 haltija, saapunut 5.3.2012) hakemusten johdosta.

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 kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa, Maunulan kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla 11.2.–8.3.2013. Kaavamuutoksen valmistelija oli tavattavissa Maunulan kirjastossa 26.2.2013.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) kanssa sekä yhteistyötä Gasum Oy:n kanssa. Kaavamuutosluonnoksesta saatiin yksi lausunto ja kolme kannanottoa.

Gasum on ilmoittanut lausunnossaan, että graafisesti mitattuna maakaasuputken suojaetäisyydet täyttyvät. Rakennusvirasto korostaa kannanotossaan, että jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kortteli-alueiden reittien esteettömyyteen.

## Mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kymmenen mielipidettä, Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat Maunulan tiivistymiseen ja erityisesti Suursuontie 14 uuden rakennuksen sijaintiin lähellä naapuritaloa.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon muuttamalla kaavaluonnosta siten, että Suursuontie 14 uuden rakennuksen kerrosalaa on vähennetty 300 k-m<sup>2</sup>, uuden rakennuksen ja naapurirakennuksen välistä etäisyyttä on kasvatettu 15 metriin eli n. neljä metriä. Lisäksi tonttien väliselle rajalle on lisätty istutusvyöhyke puille ja pensaille, jolloin nykyiset puut tonttien rajalla on mahdollista säilyttää. Lisäksi kaavaehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan uuden rakennuksen naapurin puoleiseen länsijulkisivuun ei saa rakentaa parvekkeita.

## Muistutukset ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.8.–9.9.2013.

Muutosehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta, jotka kohdistuivat Suursuontie 14 uuden rakennuksen sijaintiin lähellä naapuritaloa ja olemassa olevan puuston vähenemiseen tai häviämiseen tonttien rajalta. Lisäksi katsottiin, että näin tiheä rakentaminen sotii Maunulan väljää ja puistomaista ilmettä vastaan, ja että rakentamisen aiheuttama maiseellinen haitta ja asumismukavuuden menetys on naapuriasuntojen kannalta kohtuutonta.

Muistutusten johdosta ehdotukseen ei tehty muutoksia. Maunulan Suursuolla on erinomaiset palvelut ja liikenneyhteydet sekä olemassa oleva kunnallistekniikka. Lisäksi alueella tarvitaan hissillisiä kerrostalo-

asuntoja. Alueen tiivistäminen on perusteltua. Luonnosvaiheen mielipiteissä esitettiin samat näkökohdat. Kaavaehdotukseen uuden rakennuksen rakennusala merkittiin kauemmas naapuritalosta ja lisättiin istutusalue Suursuontie 14 tontin rajalle.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistöviraston, rakennusviraston, ympäristökeskuksen, pelastuslautakunnan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Lausunnoissa ei ollut kaavaehdotuksen suhteen huomautettavaa.

Lausunnossaan kiinteistövirasto toteaa, että se kannattaa tonttien täydennysrakentamista, tulee tekemään vuokrasopimukseen asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset ja vuokralaisille tullaan maksamaan täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti 1/3 kaavoituksen tontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. HSY:n lausunnossa todetaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä niitä tarvitse siirtää.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 11.6.2013 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2013, etteivät tehdyt muistutukset anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 10.12.2013

Olavi Veltheim

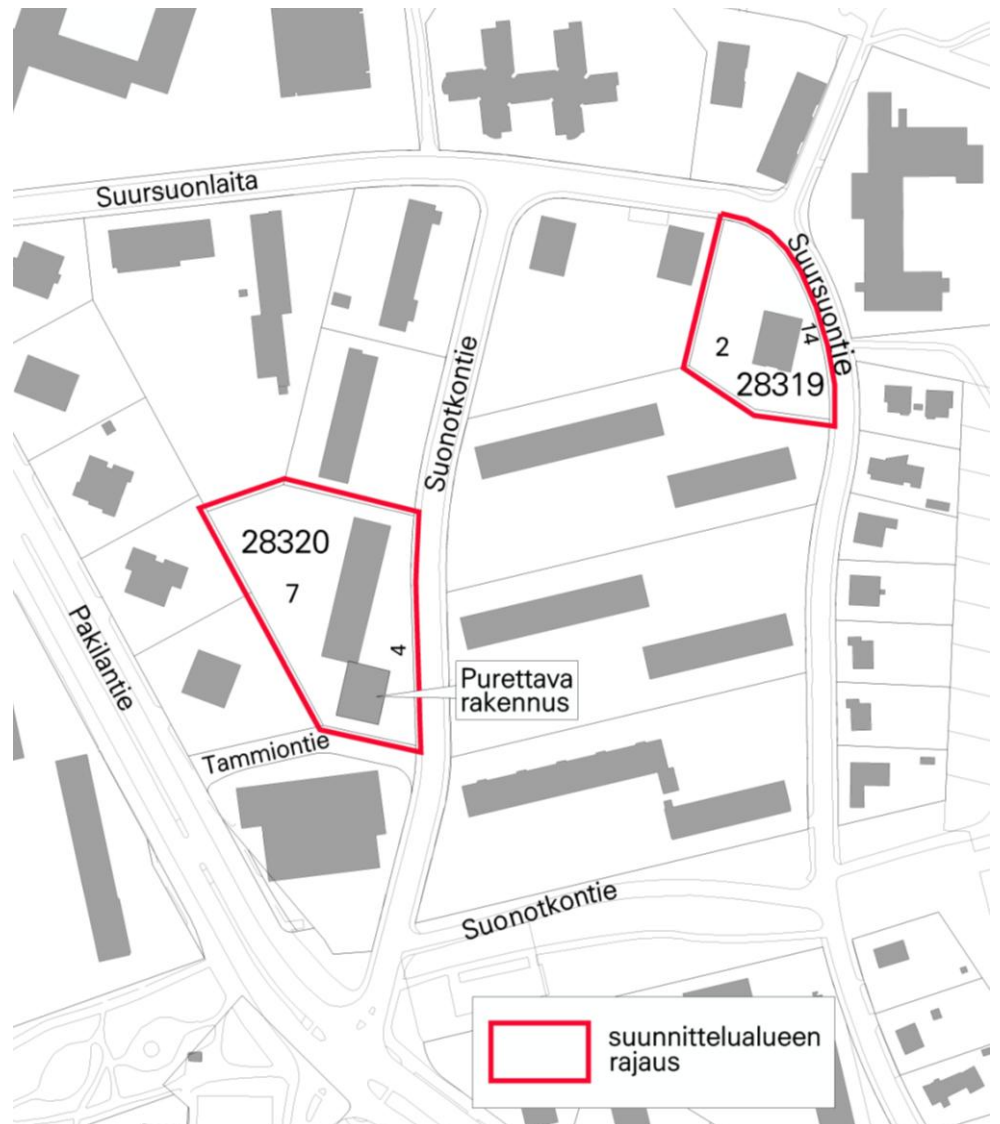
# MAUNULAN SUURSUON TONTTIEN 28320/7 JA 28319/2 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluvat tontit osoitteissa Suonotkontie 4 (28320/7) ja Suursuontie 14 (28319/2).

## Nykytilanne

Tontit kuuluvat Maunulan Suursuon 1960-luvulla rakennettuun kerrostaloalueeseen. Suonotkontie 4:n tontilla on Lotta Svärd Säätiön viisikerroksinen asuintalo, johon kuuluu yksi-kerroksinen liikesiipi. Asunto Oy Helsingin Suursuontie 14:n tontilla on juuri peruskorjattu viisikerroksinen kerrostalo. Tonttien ympärillä on 4–6-kerroksisia kerrostaloja, 1–2-kerroksisia julkisen palvelun rakennuksia ja pientaloja sekä 1-kerroksinen Maunulan ostoskeskus.



## Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on toteuttaa kummallekin tontille uusi asuinrakennus nykyisen rakennuksen lisäksi. Uudet rakennukset ovat enintään kerroksen verran nykyisiä rakennuksia korkeampia. Pysäköinti on tarkoitus rakentaa rakennusten ja pihakannen alle sekä maan tasoon. Suonotkontie 4:n uuteen rakennukseen tulee pieni liiketila Tammiontien varteen.



## Aloite

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet Lotta Svärd Säätiö ja Asunto Oy Helsingin Suursuontie 14.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontit.

## Kaavatilanne

Voimassa olevissa asemakaavoissa vuosilta 1960 ja 1966 tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tonteille on merkitty rakennusten rakennusalat. Asuinrakennusten enimmäiskerroslukua on neljä ja siipirakennusten yksi. Suursuontie 14:n kellarikerrokseen saa lisäksi sijoittaa 1/2 kerroksen alasta kerrosalaan laskettavaa tilaa. Suonotkontie 4:ssä rakennusalasta 90 % saa käyttää rakentamiseen. Tonteille ei ole merkitty kerrosalaa lukuna tai tehokkuuslukuna.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

## Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Maunulan, Pirkkolan ja Metsälän liikenteenohjaussuunnitelma (Ksv, 2007)
- Oulunkylän renessanssi, (Ksv, 2011)
- Maunulan aluesuunnitelma (HKR, 2011)

## 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.:

- Maunulan kirjasto, Suursuonlaita 6
- 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 26.2. klo 17–19 Maunulan kirjastossa, Suursuonlaita 6 ja 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 kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2013.







24.1.2013

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 syksyllä 2013.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Maunula-Seura, Maunulan asukasyhdistys ry, Pro Maunula ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos ja Helsingin Energia
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesi- ja viemäri, Gasum Oy, Tukes

### **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)
- Helsingin Uutiset-lehdessä
- [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@hel.fi](mailto:sari.ruotsalainen@hel.fi)



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	091 Helsinki	<b>Täyttämispvm</b>	21.05.2013
<b>Kaavan nimi</b>	28. kaupunginosa Maunula, nro 12198		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	24.01.2013
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	09112198
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	0,8450	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	0,8450

<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>0,8405</b>	<b>99,5</b>	<b>7800</b>	<b>0,93</b>		<b>3150</b>
<b>A yhteensä</b>	0,8405	100,0	7800	0,93		3150
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

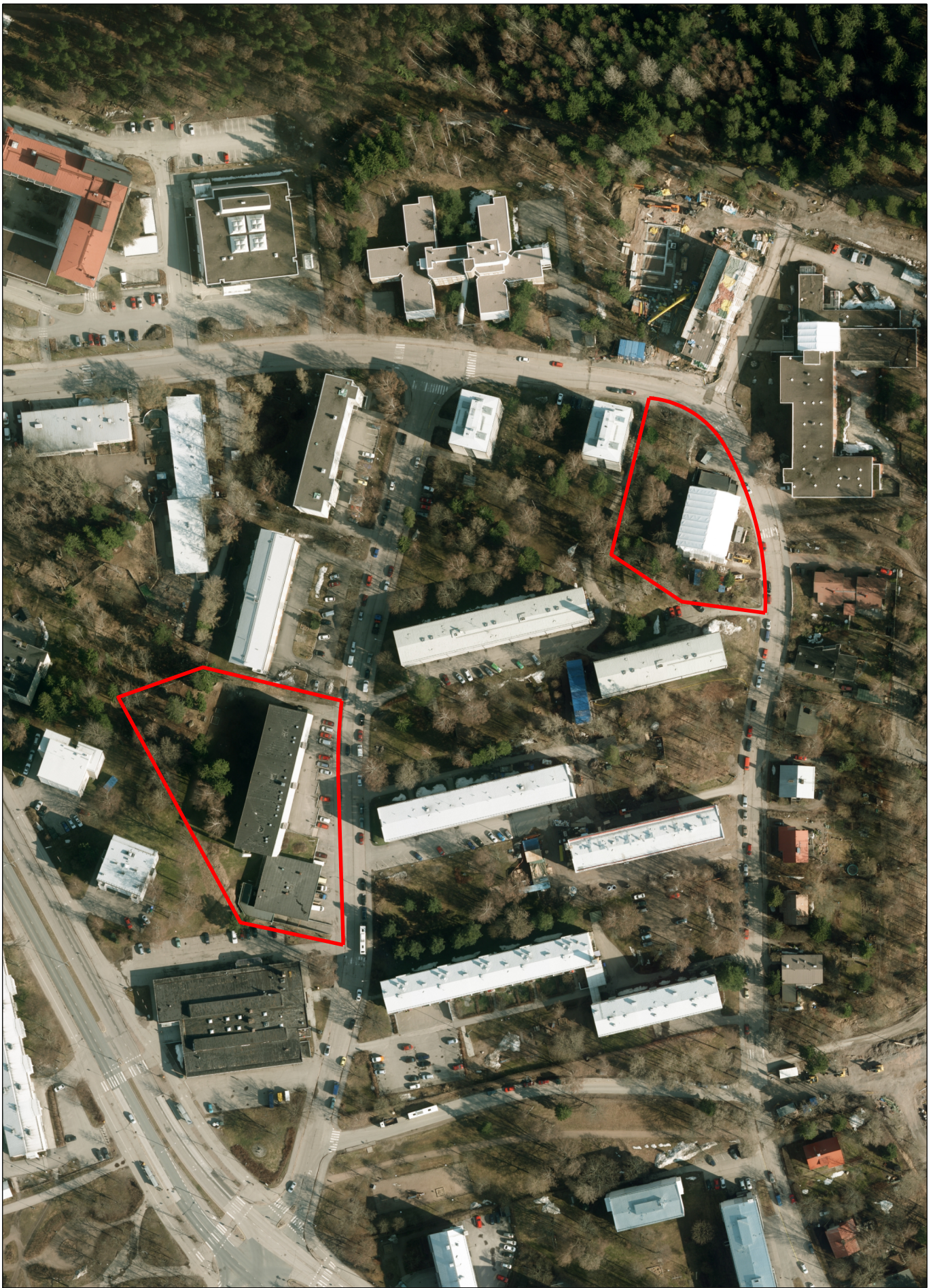
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

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>0,8405</b>	<b>99,5</b>	<b>7800</b>	<b>0,93</b>		<b>3150</b>
A yhteensä	0,8405	100,0	7800	0,93		3150
AK	0,8405	100,0	7800	0,93		3150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



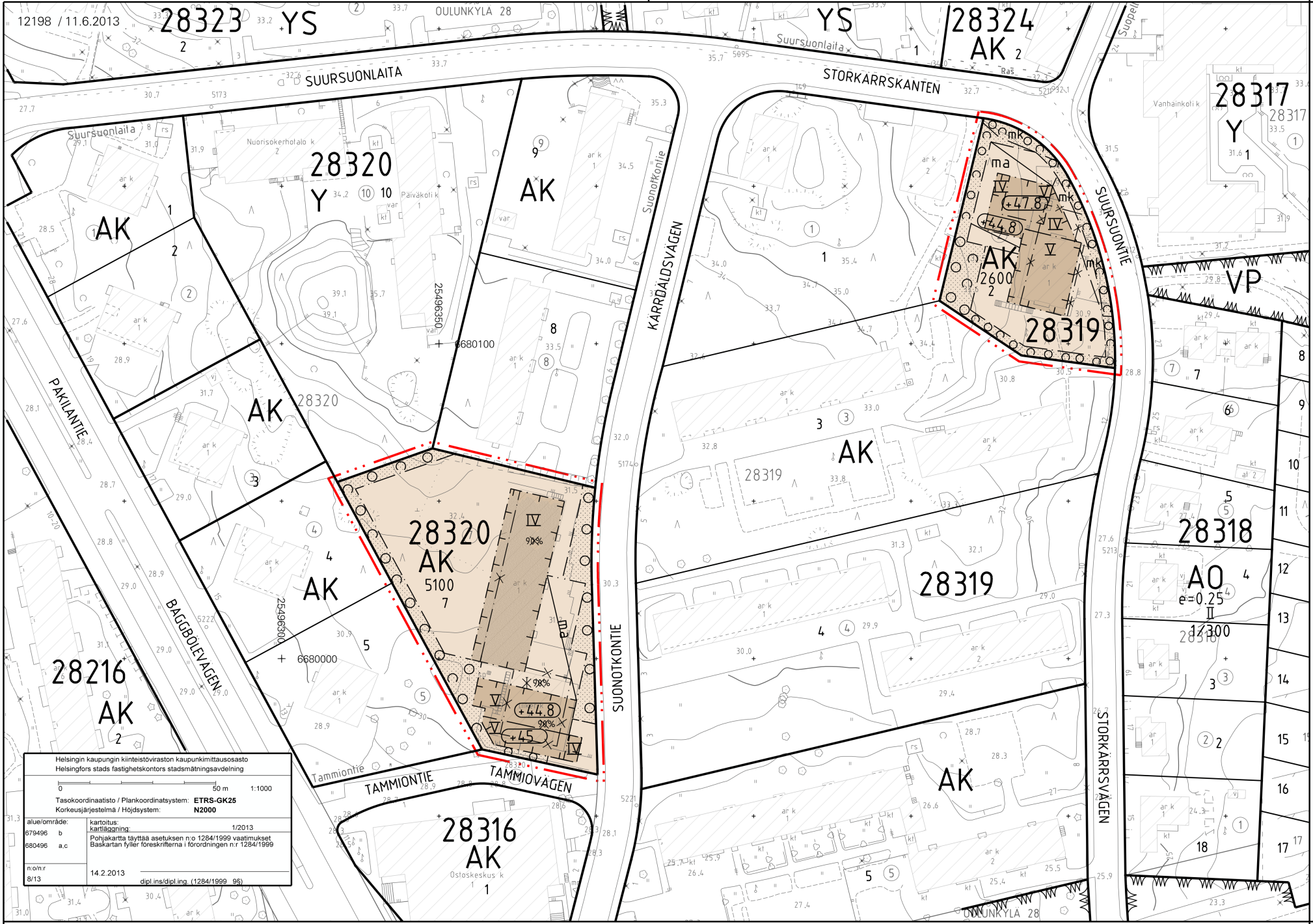


**ILMAKUVA**  
Oulunkylä, Maunula  
Tontit 28319/2 ja 28320/7

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto/Läntinen toimisto  
Sari Ruotsalainen/Elisabet Hautamäki







12198 / 11.6.2013 28323 YS

28324 AK 2

28320 Y 34.2 10 10

AK

28317 Y 31.6 1

AK

28319 AK 2600 2

VP

AK

AK

28318

28320 AK 5100 7

28319

AO 4 e=0.25 II

28216 AK 2

SUONTONTIE

STORKARRSVÅGEN

28316 AK Ostoskeskus k 1


AK


Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatio / Plankordinatsystem: ETRS-GK25	
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 679496 b 680496 a.c	karttoitus/ kartläggning: 1/2013 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan lyllar föreskrifterna i förordningen n.r. 1284/1999
m.o.m/f 8/13	14.2.2013 dpl.ins/dipl.ins. (1284/1999 96)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET


AK

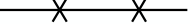
Asuinkerrostalojen korttelialue.

 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen tontin raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

28320 Korttelin numero.

7 Ohjeellisen tontin numero.

5200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.


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

 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

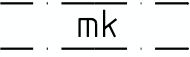
 Rakennusala.

 Maanalainen tila.

 Istutettava alueen osa.

 Istutettava alueen osa, jolla on oltava puita ja pensaita. Elinvoimainen puusto säilytetään. Kasvillisuutta tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemakuvallinen merkitys säilyy.

 Puurivi.

 Maakaasuputken suoja-alueeksi varattu alueen osa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdel- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Byggnadsyta.

Underjordiskt utrymme.

Del av område som ska planteras.

Del av område som ska planteras och där det ska finnas träd och buskar. Livskraftigt trädbestånd ska bevaras. Vegetationen ska skötas så att den bibehålls livskraftig och vid behov förnyas så att dess betydelse för landskapet bevaras.

Trädrad.

För naturgaslednings skyddsområde reserverad del av område.



## Korttelialueilla:

- saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kivi- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- saa tontille rakentaa talousrakennuksia enintään 3 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta rakennusalan estämättä.

- 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 asunontyyppien kehittämisessä.

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

- tulee asuintonteilla asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat sekä vähintään:  
- 1 talopesula  
- 1 talosauna/tontin 20 saunatonta asuntoa  
- 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja.

- on tontille 28320/7 rakennettava liiketilaa vähintään 70 k-m<sup>2</sup>.

- saa ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja sosiaalipalvelun tiloja enintään puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta.

- saa tontilla 28320/7 uuden rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen Tammiontien tasossa sijoittaa autohallitilaa enintään puolet kerroksen pinta-alasta. Tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- on uusiin rakennuksiin rakennettava kattoterassi.

## På kvartersområden:

- får för invånarna avsedda och utanför bostaden belägna förråd och bastur samt tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen, skyddsrum, hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen byggas högst 20 % av den i detaljplanen angivna våningsytan. Dessa utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

- får ekonomibyggnader byggas högst 3 % av den i detaljplanen angivna våningsytan utan hinder av byggnadsyta.

- får i alla våningar utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas de delar av trapphusutrymmen som överstiger 20 m<sup>2</sup> om det ökar trivsamtheten och förbättrar rumsplaneringen och om trapphusets varje våning får tillräckligt med dagsljus. I våningar ovanför entréplan får överstigningen av byggrätten ändå inte vara sammanlagt mera än 5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan. Överstigningen kan vara större än detta om man har särskild nytta av den i utvecklandet av byggnads- och bostadstyper.

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

- ska på bostadstomten för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen och minst:  
- 1 tvättstuga  
- 1 gemensam bastu/20 bostäder utan bastu  
- 1,5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen.

- ska på tomten 28320/7 byggas affärsutrymmen minst 70 m<sup>2</sup> vy.

- får i första våningen placeras affärs-, kontors-, arbets- och socialtjänstutrymmen som utgör högst hälften av första våningens yta.

- får på tomten 28320/7 i nybyggnadens första våning i nivå med Tammiovägen placeras bilhall som utgör högst hälften av våningens yta. Utrymmet får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

- ska nya byggnader ha takterrass.

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

- on ensimmäisen kerroksen asuntoihin rakennettava maantasopiha tai -terassi.

- on julkisivusta ulostyöntyvien parvekkeiden kannatuksen perustuttava ulokelaattaan ilman maahan asti tai parvekkeesta toiseen ulottuvia rakenteita.

- ei tontilla 28319/2 uuden rakennuksen länsijulkisivuun saa rakentaa parvekkeita.

- on tukimuurien oltava luonnonkivipintaisia.

- on tonteilla vältettävä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosittava hulevesiä pidättäviä rakenteita. Rakennuksen kattovesiä ei saa johtaa suoraan hulevesiviemäriin.

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

- ei tontteja saa aidata.

#### **Autopaikkojen vähimmäismäärät:**

- kerrostalot, suurempi luvuista 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> tai 0,65 ap/asunto
- myymälät 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>
- päiväkodit 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>
- toimitilat 1 ap/60 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 asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

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

- ska i anslutning till bostäderna i första våning- en byggas gård eller terrass i markplanet.

- ska uppbärningen av från fasaden utskjutande balkonger göras med utskiftsplattor som ej har stöd-konstruktioner från marken eller mellan balkongerna.

- får på tomten 28319/2 i nybyggnadens fasad mot väst inte byggas balkonger.

- ska stödmurar ha yta i natursten.

- ska på tomterna undvikas ogenomsläppliga ytmaterial och befrämjas dagvattenfördröjande konstruktioner. Byggnadernas takvatten ska inte ledas direkt i dagvattenavloppet.

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

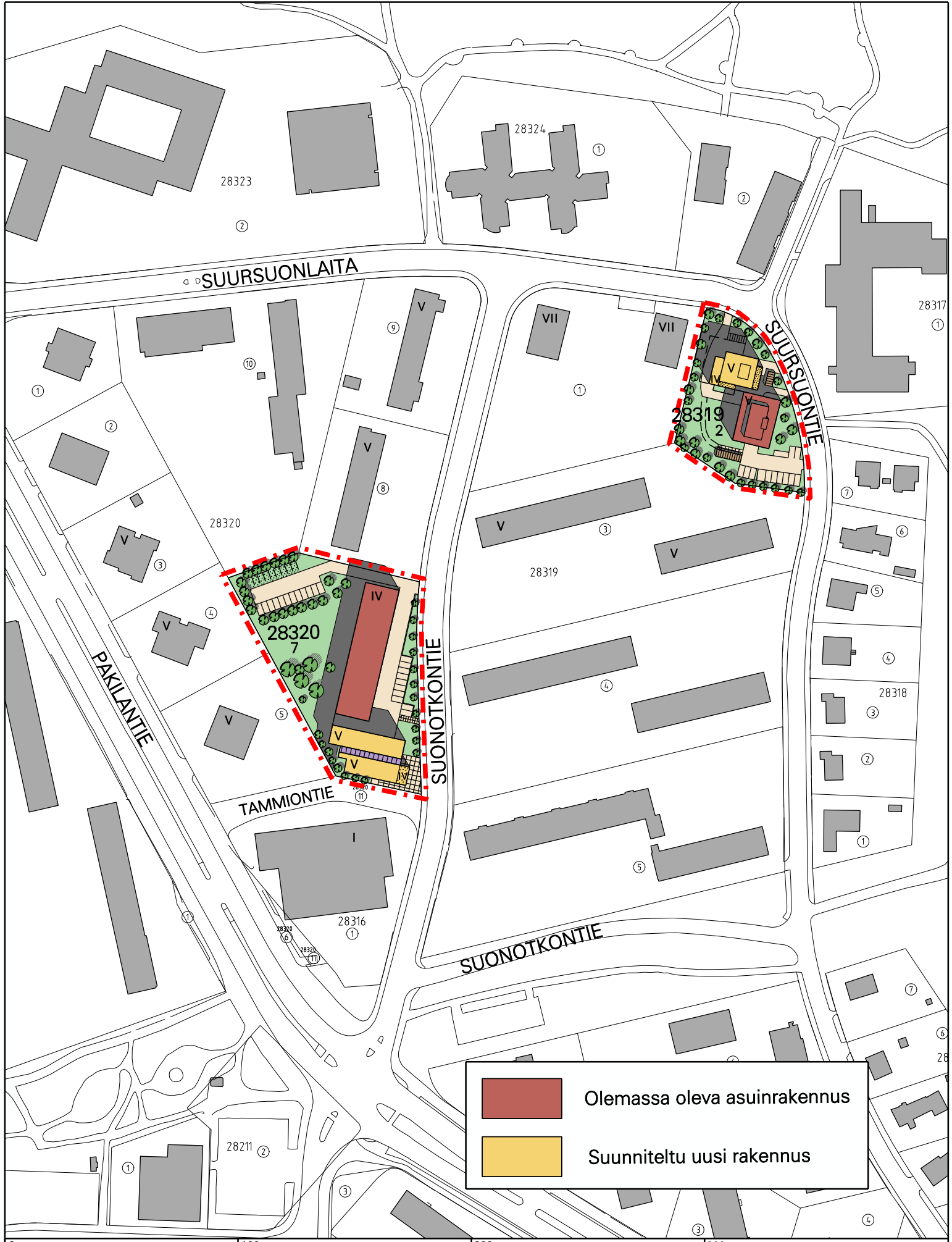
- får tomterna inte inhägnas.



#### **Minimiantal bilplatser:**

- våningshus, det större antalet av 1 bp/110 m<sup>2</sup> vy eller 0,65 bp/bostad
- affärer 1 bp/50m<sup>2</sup> vy
- daghem 1 bp/50m<sup>2</sup> vy
- verksamhetsutrymmen 1 bp/60m<sup>2</sup> vy.

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

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

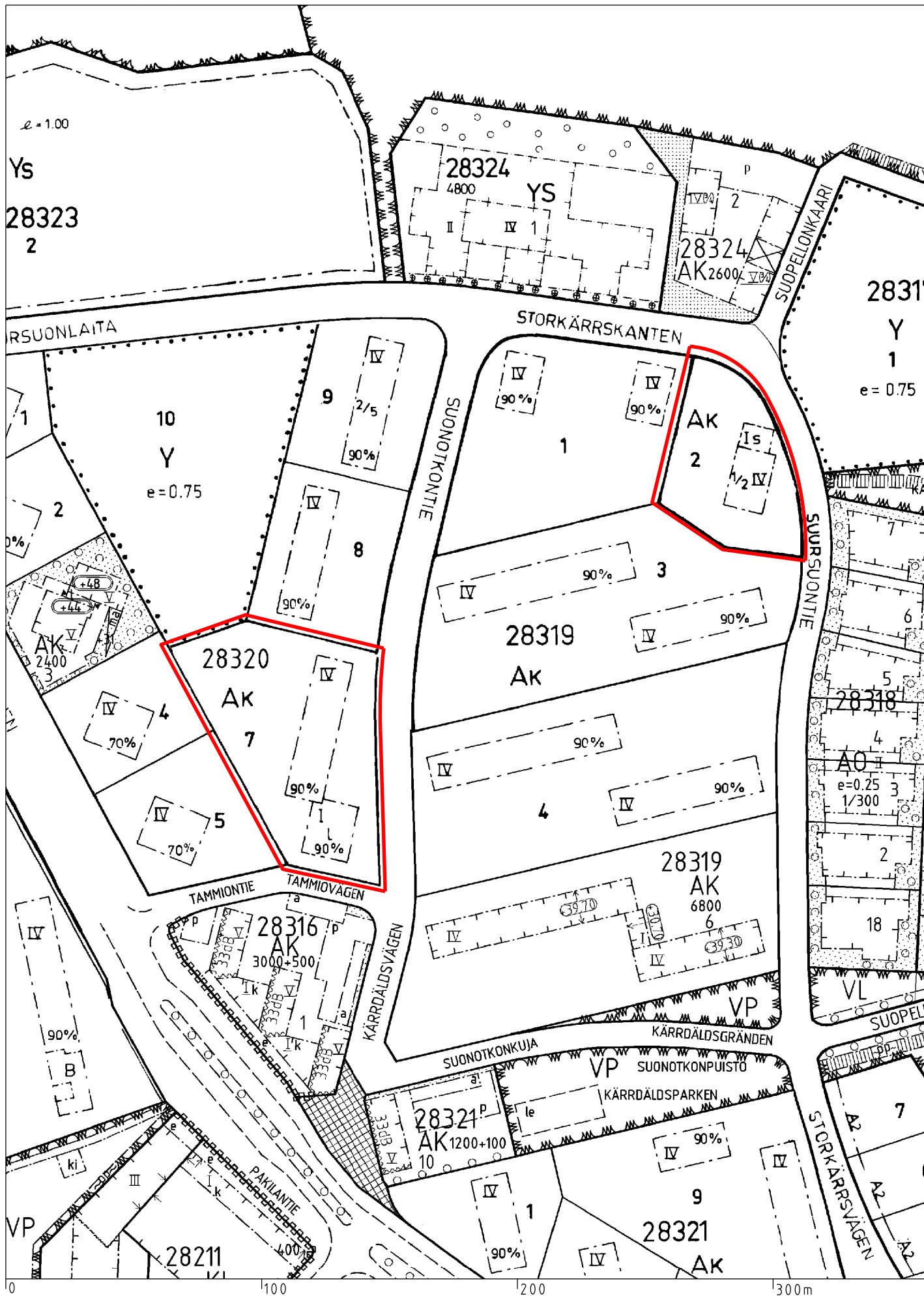


	Olemassa oleva asuinrakennus
	Suunniteltu uusi rakennus

OULUNKYLÄ, MAUNULA  
 Tontit 28319/2 ja 28320/7  
 Havainnekuva. Kslk 11.6.2013

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto/läntinen toimisto  
 Sari Ruotsalainen/Elisabet Hautamäki





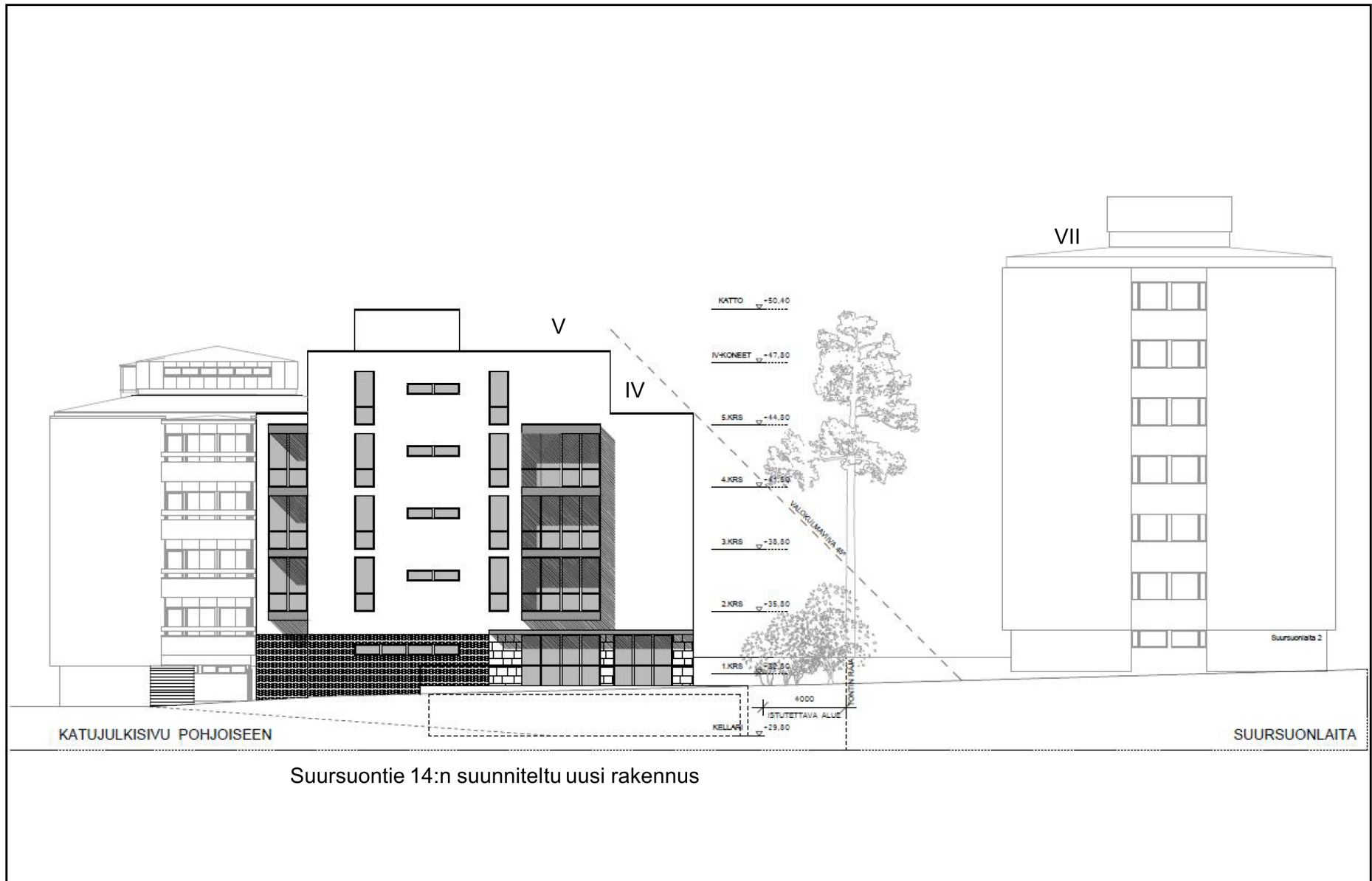
## OULUNKYLÄ, MAUNULA

Tontit 28319/2 ja 28320/7

Ote ajantasakaavasta. Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavamuutos.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto/läntinen toimisto  
 Sari Ruotsalainen/Elisabet Hautamäki

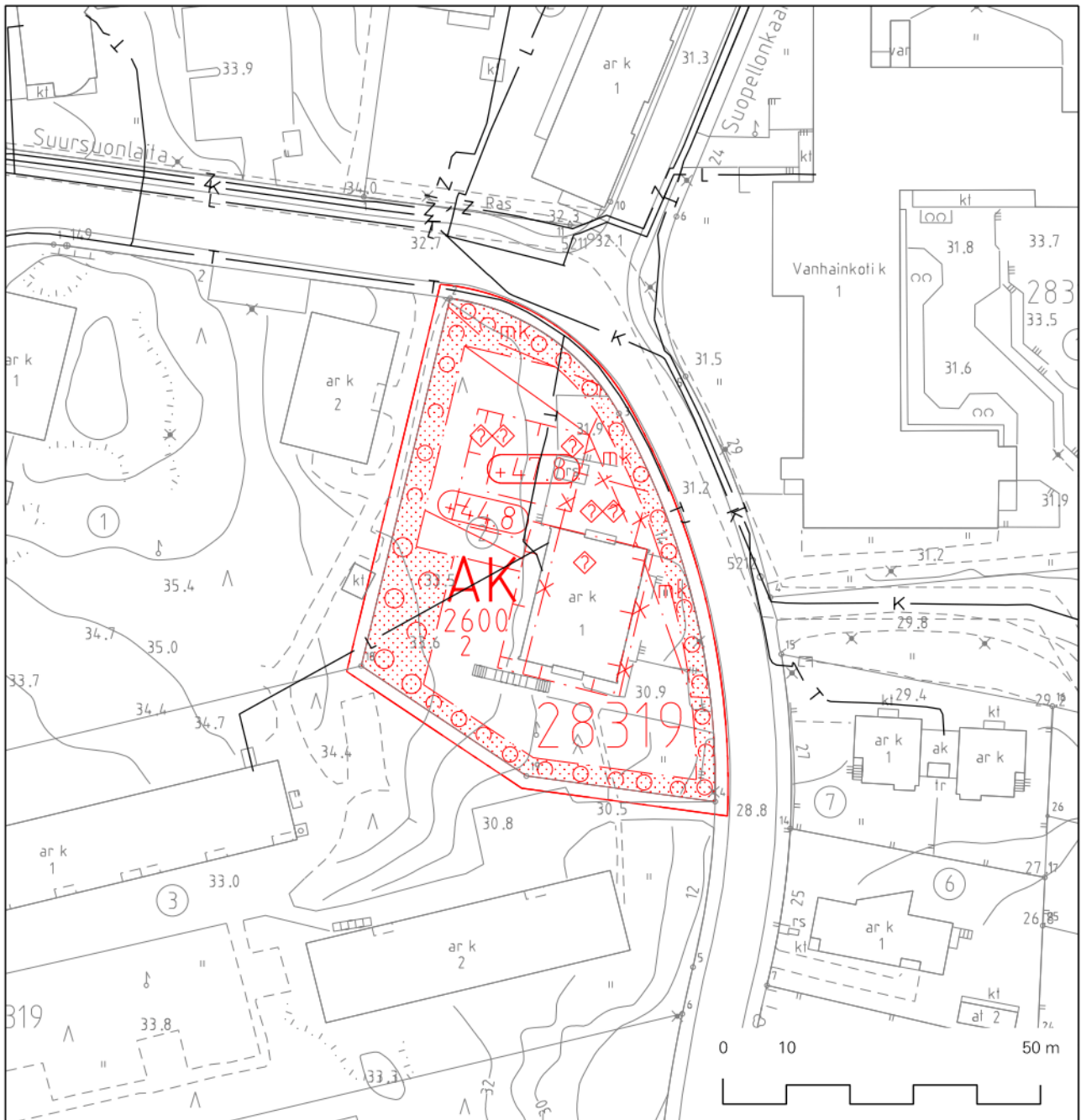




**Otsikko**  
 Tontti 28319/2, katujulkisivu  
 Liite kaavaan nro 12198





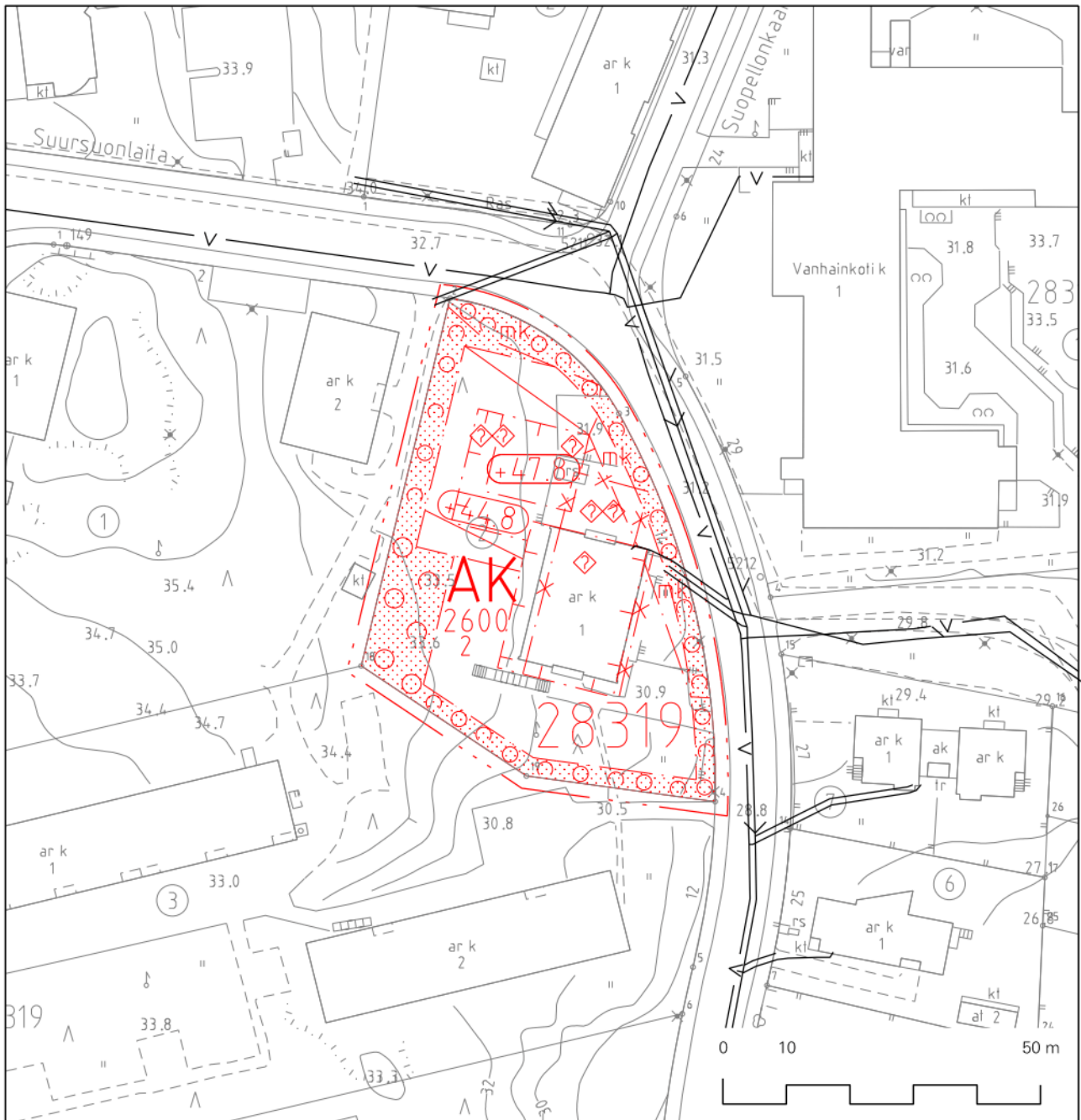


## SUURSUON TONTIN 28319/2 ASEMAKAAVAN MUUTOS ENERGIAHUOLTO JA TIETOLIIKENNE

1 : 1000

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





## SUURSUON TONTIN 28319/2 ASEMAKAAVAN MUUTOS VESIHUOLTO

1 : 1000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- >— NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- >— NYKYINEN SADEVESIVIEMÄRI