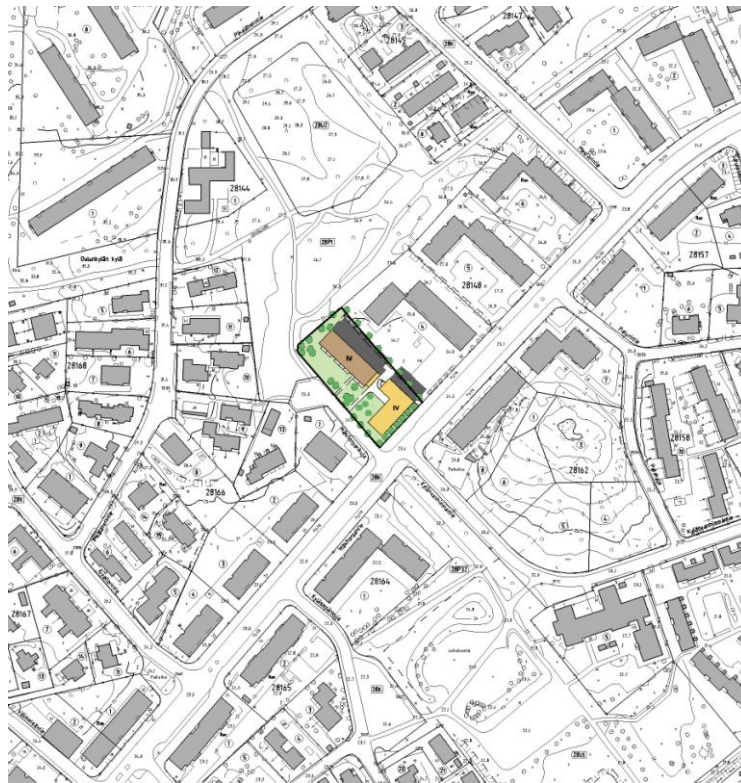




28. kaupunginosa Oulunkylä

Mäkitorpantie 30

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12225
PÄIVÄTTY 17.9.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola)
korttelin 28148 tonttia 7

Kaavan nimi: Mäkitorpantie 30
Hankenumero: Ksv 0741_14
HEL 2011-006476

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.2.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 1.10.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 18.10.–18.11.2013
Kaupunkisuunnitteluvirasto: selostusta täydennetty 18.2.2014
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Tontti sijaitsee Mäkitorpantien ja Mäkitorpankujan risteyksessä, osoitteessa Mäkitorpantie 30.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Maaperä
Vesihuolto
Energiahuolto
Meluselvitys
Rakennuksen sijoittuminen ympäristöön, viitesuunnitelma

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

kaavamuutoksen valmistelu, arkkitehti Sari Ruotsalainen
toimistoarkkitehti Tuula Helasvuo
liikennesuunnittelu, diplomi-insinööri Kari Tenkanen
tekniis-taloudellinen suunnittelu, insinööri Peik Salonen
ympäristöhäiriöt, diplomi-insinööri Matti Neuvonen
kaavapiirtäminen, suunnitteluavustaja Jaana Forsman
vuorovaikutus, vuorovaikutussuunnittelija Maija Mattila

Rakennusvalvontavirasto:

Sari Koukku

Rakennusvirasto, katu ja puisto-osasto:

Petri Arponen

Kiinteistövirasto:

Esko Patrikainen

Ympäristökeskus:

Eeva Pitkänen

Asunto Oy Mäkitorpantie 30

arkkitehtisuunnittelu, arkkitehti Pekka Heikkinen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa kerrostalon rakentamisen Mäkitorpantien varteen tontilta purettavan 1-kerroksisen liikerakennuksen paikalle. Uutta asuinkerrosalaa tulee 929 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Asunto Oy Mäkitorpantie 30 aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos on pidetty nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla, Oulunkylän kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä internetissä. Muutosluonnoksesta on jätetty yksi kirjallinen mielipide, joka on otettu kaavatyössä huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui pelastustien suunnitteluun. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

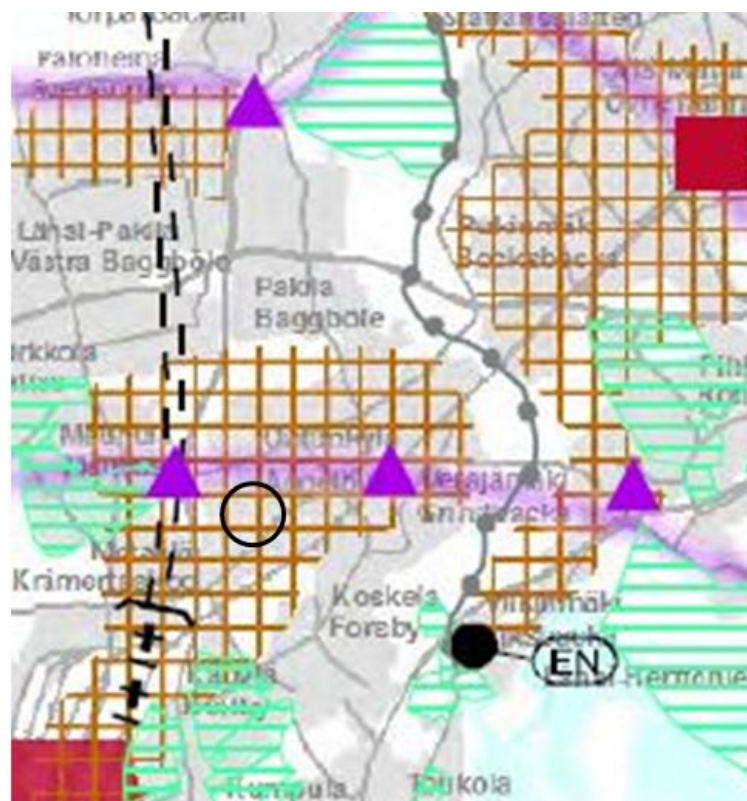
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 lähellä Oulunkylän ja Käpylän juna-asemia sekä Jokeri-linjan palvelualueella.

Maakuntakaava



Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alueita.



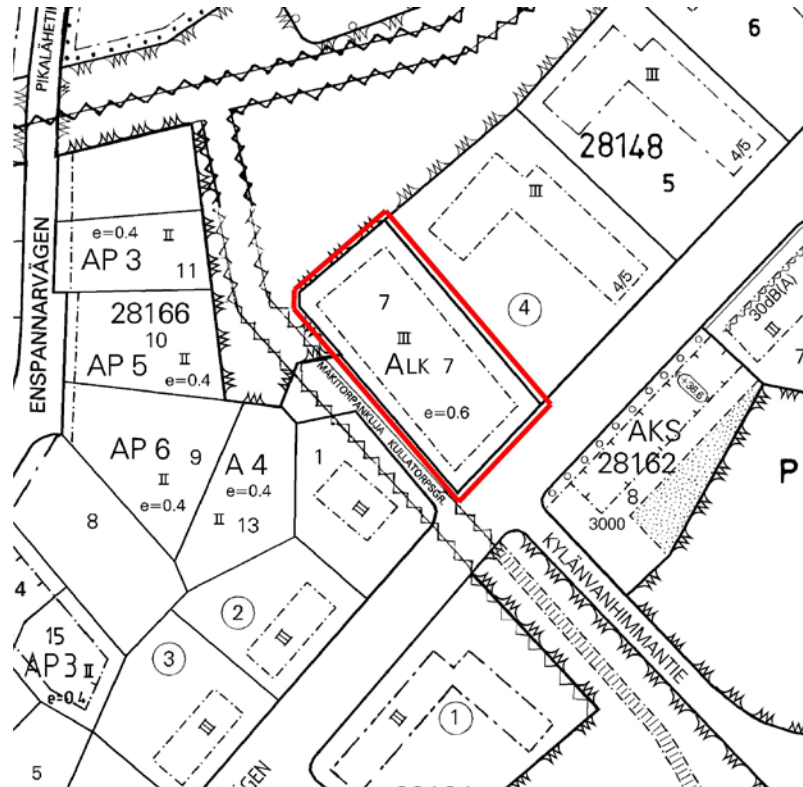
Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-
maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

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 6146 (vahvistettu 26.2.1969). Kaavan mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Tonttitehokkuus on $e = 0,6$ (1 821 k-m²), enimmäiskerros-luku on kolme ja rakennuksen enimmäiskorkeus 11 m. Kerrosalasta enintään kolmasosa saa olla liiketilaa. (Rakennuksen ensimmäistä kerrosta ei ole laskettu kerrokseksi vaan maanpäälliseksi kellariksi. Rakennus on nykysäädösten mukaan 4-kerroksinen.)

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.11.2011 merkitä tiedoksi Oulunkylän Renessanssi, Lähtötiedot ja kehittämistavoitteet -raportin sekä hyväksyä jatkosuunnittelun pohjaksi Oulunkylän Renessanssin paino-

pistealueet ja kehittämistavoitteet. Raportin kehittämistavoitteena on mm. lisätä asuntotarjontaa ja esteettömiä asuntoja, monipuolistaa asuntokantaa sekä turvata palvelujen säilymistä kasvattamalla asukasmäärää.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Oulunkylän liikenneturvallisuuksuunnitelman 23.10.2012.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 5.7.2013.

Maanomistus

Asunto Oy Mäkitorpantie 30 omistaa tontin.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontilla on 4-kerroksinen kerrostalo ja 1-kerroksinen liikerakennus vuodelta 1970. Tontti kuuluu Mäkitorpantien varren kerrostalorivistöön. Pääosin 4-kerroksiset rakennukset on rakennettu 1960–70-luvuilla. Tontin pohjoispuolella on puisto, jonka läpi kulkee alueen tärkeä kevyen liikenteen reitti. Tontti on lähellä Oulunkylän juna-asemaa ja liikekeskusta sekä Käpylän juna-asemaa.

Liikenne

Mäkitorpantie on paikallinen kokoojakuu, jonka liikennemäärä on kadun länsipäässä keskimäärin noin 9 800 ja kadun itäpäässä keskimäärin noin 6 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Mäkitorpantien molemmilla reunoilla on pyörätie ja jalkakäytävä rinnakkain ja eteläreunan pyörätie on osana pyöräilyn pääreitistöä. Tontin nykyinen liittymä on Mäkitorpan kujan puolella.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä jakaantuu savialueeseen ja kitkamaa-alueeseen. Savikerroksen arvioitu paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on 1–3 metriä.

Ympäristöhäiriöt

Mäkitorpantien liikenteestä aiheutuu tontille melua siinä määrin, että päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB liikerakennuksen kohdalla.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kerrostalorakentaminen hyvien palveluiden ja joukkoliikenteen äärellä. Kaupunkikuvalisesti uusi rakennus täydentää Mäkitorpantien kerrostalorivistöä.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Tontilta on tarkoitus purkaa 1-kerroksinen liikerakennus ja sen paikalle rakentaa 4-kerroksinen uusi kerrostalo Mäkitorpantien varteen.

Tontin pinta-ala on 3 035 m². ja kerrosala 2 750 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua $e = 0,91$. Uuden rakennuksen kerrosala on 1 350 k-m² ja vanhan rakennuksen 1 400 k-m². Uutta asuinkerrosalaa tulee 929 k-m². Tehokkuuden nosto arvosta $e = 0,6$ arvoon $e = 0,91$ edellyttää maanalaisten pysäköintipaikkojen rakentamista.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutokseen on merkitty rakennusalat uudelle ja vanhalle rakennukselle. Kummatkin rakennukset on merkitty enintään 4-kerroksiseksi.

Tontille 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.

Uusien asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % on toteutettava asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 80 h-m². On perusteltua rajata kaavamääräys koskemaan 40 % huoneistoalasta 50 % sijaan, koska Oulunkylässä on paljon isoja perheasuntoja. Asuntojen keskipinta-ala Oulunkylässä on 70 h-m² ja koko kaupungissa 63 h-m².

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

Rakennus on pääosin muurattava tiilestä ja rapattava tai slammattava.

Mäkitorpantien varteen on istutettava puurivi. Koska parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä, jää puuriville koko kadun ja rakennuksen välinen tila.

Liikenne

Ajo tontille on mahdollista järjestää Mäkitorpantien tai Mäkitorpankujan puolelta. Ajoa on suunniteltu Mäkitorpantieltä, jolloin entinen ajoreitti Mäkitorpankujalta voidaan muuttaa istutetuksi pihaksi. Tontin pysäköintipaikat ovat pääosin vanhan rakennuksen autotalleissa ja pysäköintihallissa uuden rakennuksen alla.

Tontille on merkitty autopaikkojen vähimmäismääräksi suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,60 ap/asunto. Määrä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymään autopaikkojen laskentaohjeeseen. Liiketilän autopaikkamääräksi on merkitty 1 ap/50 k-m², päiväkodin 1 ap/250 k-m² ja toimitilan 1 ap/60 k-m².

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää korttelissa 28148 sijaitsevan kaukolämpöjohdon siirtämisen Mäkitorpankujalle. Siirrosta vastaa hankkeeseen ryhtyvä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja puhtaus

Rakennukset perustetaan kitkamaa-alueella maanvaraisesti, savialueella massanvaihdon avulla tai tukipaaluin kantavan kerroksen varaan.

Käyttöhistorian perusteella alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi aiheutunut maaperän pilaantumista.

Ympäristöhäiriöt

Melumallinnuksen mukaan Mäkitorpantien liikenteestä kohdistuu uuden asuinrakennuksen kadunpuoleiselle julkisivulle suurimmillaan noin

64 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Rakennuksen äänivarjon puolella sekä pihatasolla että julkisivuilla alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Laskennassa Mäkitorpantien liikennemäärän on varauduttu kasvavan arvoon 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, vaikka ennustetta tällaisesta kasvusta ei olekaan.

Uuden rakennuksen Mäkitorpantien puoleiset parvekkeet sekä päätyparvekkeet on lasitettava. Mäkitorpantien puolella parvekkeet on myös rakennettava sisäänvedettyinä. Lisäksi kadun puoleiselle julkisivulle on määrätty 32 dB äänitasoerovaatimus, jolla varmistetaan liikennemelun kannalta hyvä asuinviihtyvyys sisätiloissa.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen täydentää Mäkitorpantien kerrostalorivistöä ja mahdollistaa paljon kysytyjen hissillisten kerrostaloasuntojen rakentamisen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uuden rakentamisen arvioidaan lisäävän Mäkitorpantien henkilöautoliikennettä keskimäärin noin 30 ajoneuvolla vuorokaudessa. Myös jalan- kulku- ja polkupyöräliikenne lisääntyvät, mutta lisäys on pieni suhteessa nykyisiin määriin. Oulunkylään tehty liikenneturvallisuussuunnitelma parantaa toteutuessaan Mäkitorpantien liikenneolosuhteita niin, ettei Mäkitorpantielle rakennettava uusi tonttiliittymä heikennä oleellisesti liikenneturvallisuutta.

Asemakaavan toteuttaminen lisää olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaupungille ei synny kuluja kaavamuuutoksesta. Kaukolämpöjohdon siirtämisestä aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 10 000 euroa, josta hankkeeseen ryhtyvä vastaa täysimääräisenä.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Asunto Oy Mäkitorpantie 30 hakemuksen johdosta (saapunut 18.10.2011). Hakemuksen liitteenä ollut viite-suunnitelma on kaavatyön aikana kehitetty eteenpäin.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 6.2.2012).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä 27.2.–16.3.2012 kaupungin ilmoitustaululla, Oulunkylän kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä internetissä. Esittelijä oli tavattavissa 6.3.2012 Oulunkylän kirjastossa.

Nähtävilläolon jälkeen hakija esitti muutetun suunnitelman, jossa uuden rakennuksen rakennusalueen rajaa oli hieman suurennettu tontin itäpuolella. Koska muutos oli perusteltu, rakennusalueen rajaa muutettiin ja asiasta kuultiin tontin itäpuolen naapuria. Naapuri ei esittänyt mielipidettä muutoksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusvalvontaviraston rakennusviraston kanssa ja kaupungin museon kanssa.

Ympäristökeskuksen kannanotossa (16.3.2013) todettiin, että Mäkitorpantien melu pitää ottaa huomioon suunnittelussa. Melu on otettu huomioon määräämällä uuden rakennuksen Mäkitorpantien puoleiset parvekkeet sekä päätyparvekkeet lasitettaviksi. Mäkitorpantien puolella parvekkeet on myös rakennettava sisäänvedettyinä. Lisäksi kadun puoleiselle julkisivulle on määrätty 32 dB äänitasoero vaatimus, jolla varmistetaan liikennemelun kannalta hyvä asuinviihtyvyys sisätiloissa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY Vesihuolto toteaa, ettei sillä ei tässä vaiheessa ole huomautettavaa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi on esitetty suullisia mielipiteitä.

Saadussa mielipiteessä pidettiin uuden rakennuksen 5-kerroksista osaa liian korkeana ympäristöön nähden ja ajoliittymää Mäkitorpantieltä liikenteelle vaarallisena. Uusien hissillisten asuntojen rakentamista pidettiin erittäin tarpeellisena.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakennusta on madallettu kerroksella. Oulunkylän liikenneturvallisuuksuunnitelman mukaisesti Mäkitorpantien, Mäkitorpankujan ja Kylänvanhimmantien liittymäalue rakennetaan korotetuksi liittymäksi ja Mäkitorpantien pyörätiet muutetaan yksisuuntaisiksi. Sen vuoksi liikenneturvallisuus ei heikkene oleellisesti, vaikka tonttiliittymä on Mäkitorpantien puolella.

Asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.10.–18.11.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Kiinteistölautakunnalla, yleisten töiden lautakunnalla, ympäristökeskuksella, Helsingin Energia-liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Pelastuslautakunta toteaa, että tontin kaavoituksessa on huomioitava pelastuslaitoksen ohje 36/16/RIHOS "Pelastustien suunnittelu ja toteutus".

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaavamuutosehdotus mahdollistaa ohjeen mukaisen suunnitteluratkaisun.

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 17.9.2013. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.10.2013 puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Käsittely

Liitteenä olevaan asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen on kirjoitusvirheenä korjattu autopaikkojen vähimmäismäärä siten, että se on sama kuin asemakaavan muutosehdotuksen kartan kaavamääräyksissä: suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (18.2.2014) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 18.2.2014

Olavi Veltheim

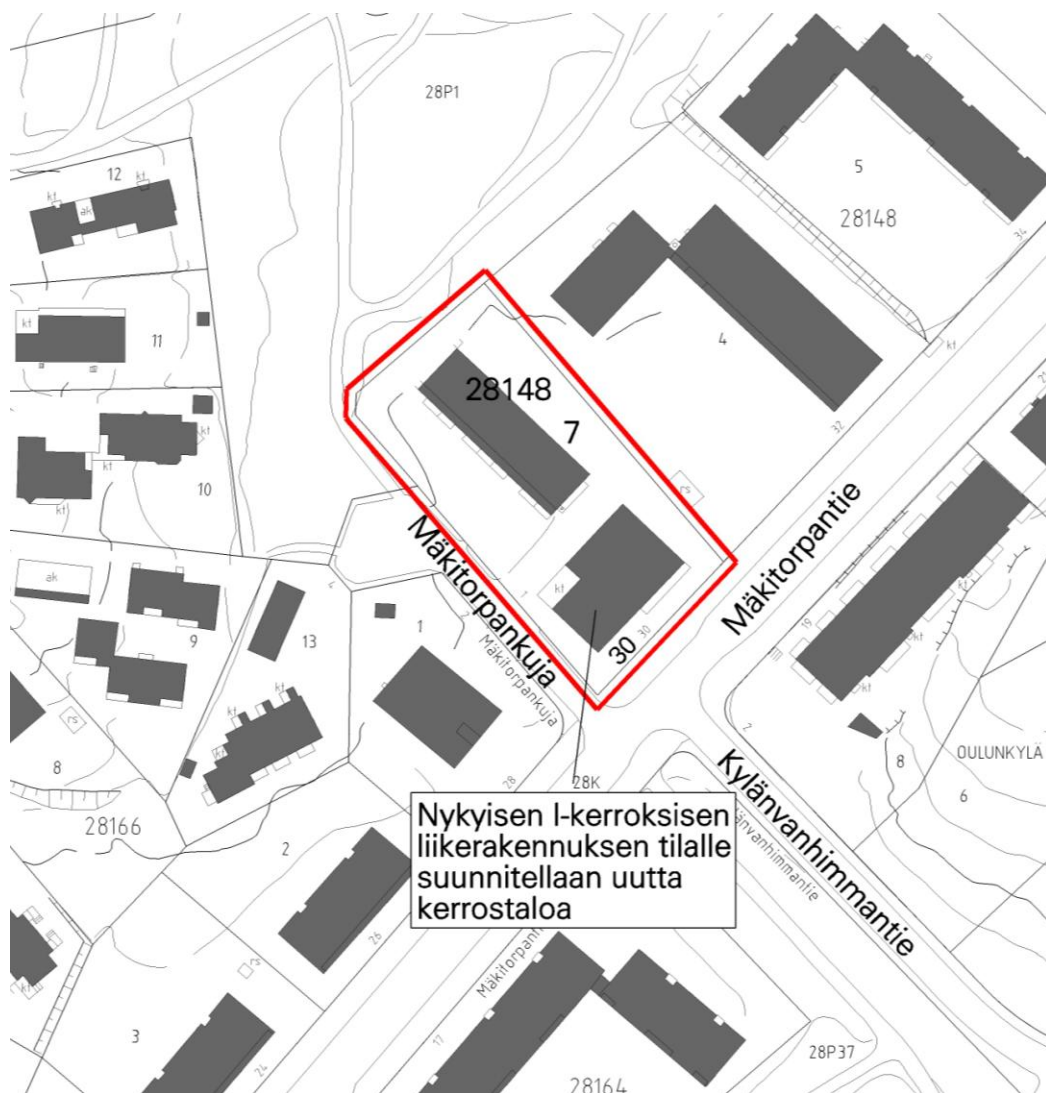
OULUNKYLÄ, MÄKITORPANTIE 30 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee tonttia 28148/7. Tontti sijaitsee Mäkitorpantien ja Mäkitorpankujan risteyksessä osoitteessa Mäkitorpantie 30.

Nykytilanne

Tontilla on vuonna 1969 rakennettu nelikerroksinen kerrostalo ja kadun varressa yksikerroksinen liikerkennus. Viereisillä tonteilla on samanikäisiä nelikerroksisia kerrostaloja ja tontin luoteispuolella on puistoa sitä reunustavine pientaloineen.



Nykyisen I-kerroksisen liikerakennuksen tilalle suunnitellaan uutta kerrostaloa

Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille on suunnitteilla uusi kerrostalo nykyisen liikerakennuksen paikalle. Uusi rakennus on pääosin nelikerroksinen, Mäkitorpankujan puolelta osittain viisikerroksinen. Uuden rakennuksen pysäköinti on maan alla ja ajo sinne sekä nykyisen rakennuksen pihalle on tarkoitus järjestää Mäkitorpantien puolelta.



Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut Asunto Oy Mäkitorpantie 30. Yhtiö haluaa purkaa vanhan liikerakennuksen kannattamattomana ja rakentaa tilalle uuden asuinkerrostalon.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1969 tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrosalojen korttelialuetta, jolla tehokkuus on $e = 0.6$ (1 821 kerrosalaneliömetriä). Liiketilojen enimmäismäärä on kolmannes kerrosalasta. Enimmäis-kerrosluku on kolme.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

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 27.2.–16.3.:

- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa tiistaina 6.3. klo 17–19 Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 16.3.2012** 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. Ta-





voitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2012.

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2012.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Oulunkyläinen-lehdessä 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).

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

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	08.08.2013
Kaavan nimi	Mäkitorpantie 30		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3035		2750	0,91		929
A yhteensä	0,3035	100,0	2750	0,91		929
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

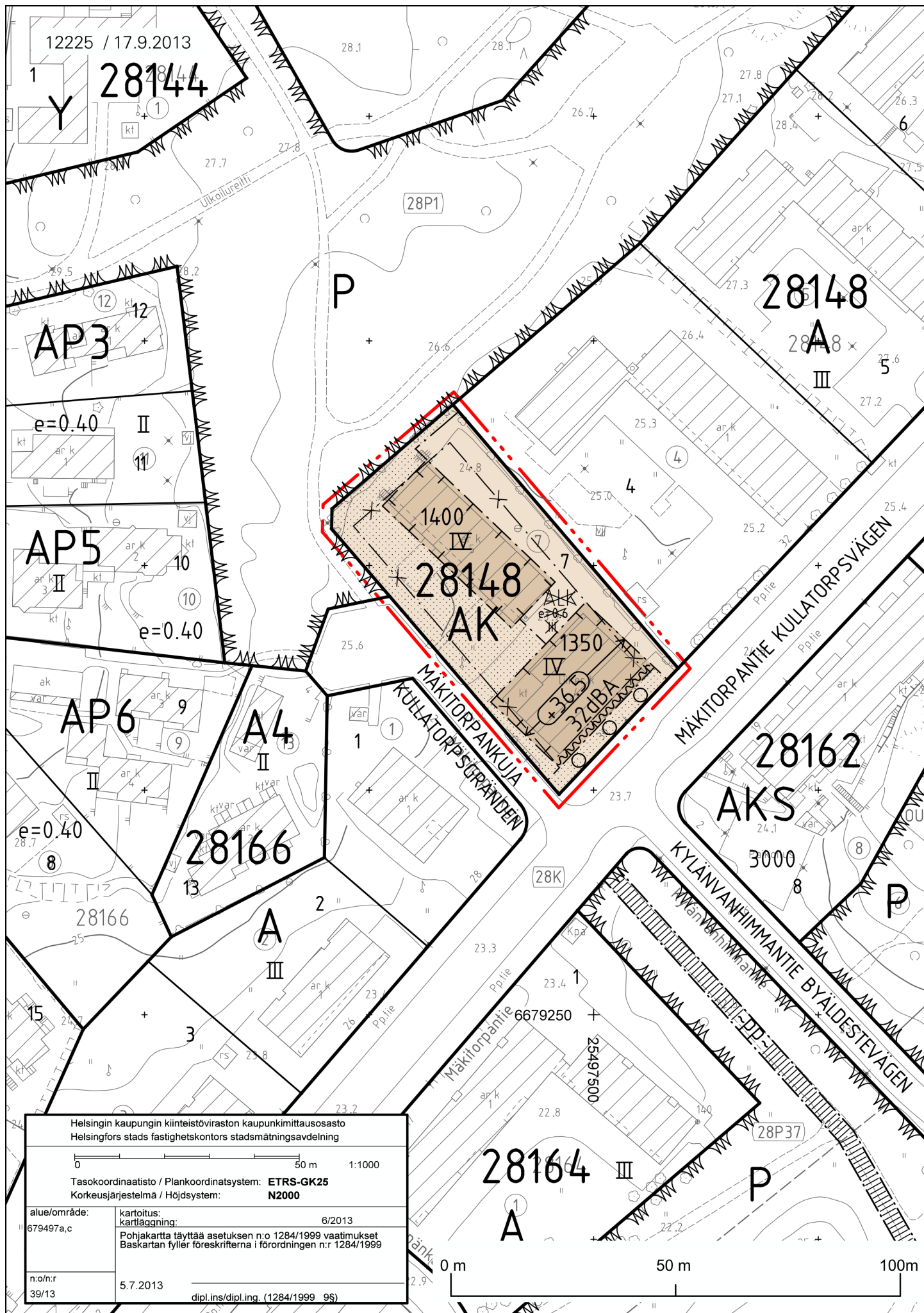
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3035		2750	0,91		929
A yhteensä	0,3035	100,0	2750	0,91		929
A	0,3035	100,0	2750	0,91		929
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
Kaava-alueen nro 12225 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

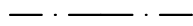
Asuinkerrostalojen korttelialue.



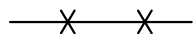
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

28148

Korttelin numero.

7

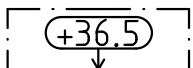
Ohjeellisen tontin numero.

1400

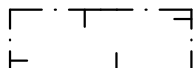
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

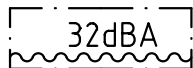
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



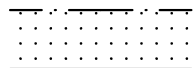
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaissääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama määrä.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.

AK-korttelialueella:

- 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 m² 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 asuntotyyppien 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.

- tulee uusien asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

- saa uuden rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja sosiaalipalvelun tiloja.

- on uuden rakennuksen julkisivujen oltava pääosin paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja.

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

- on Mäkitorpantien puoleisten parvekkeiden oltava sisäänvedettyjä ja lasitettuja. Päätyjulkisivujen parvekkeiden tulee olla lasitettuja.

- on tukimuurien oltava luonnonkivipintaisia.

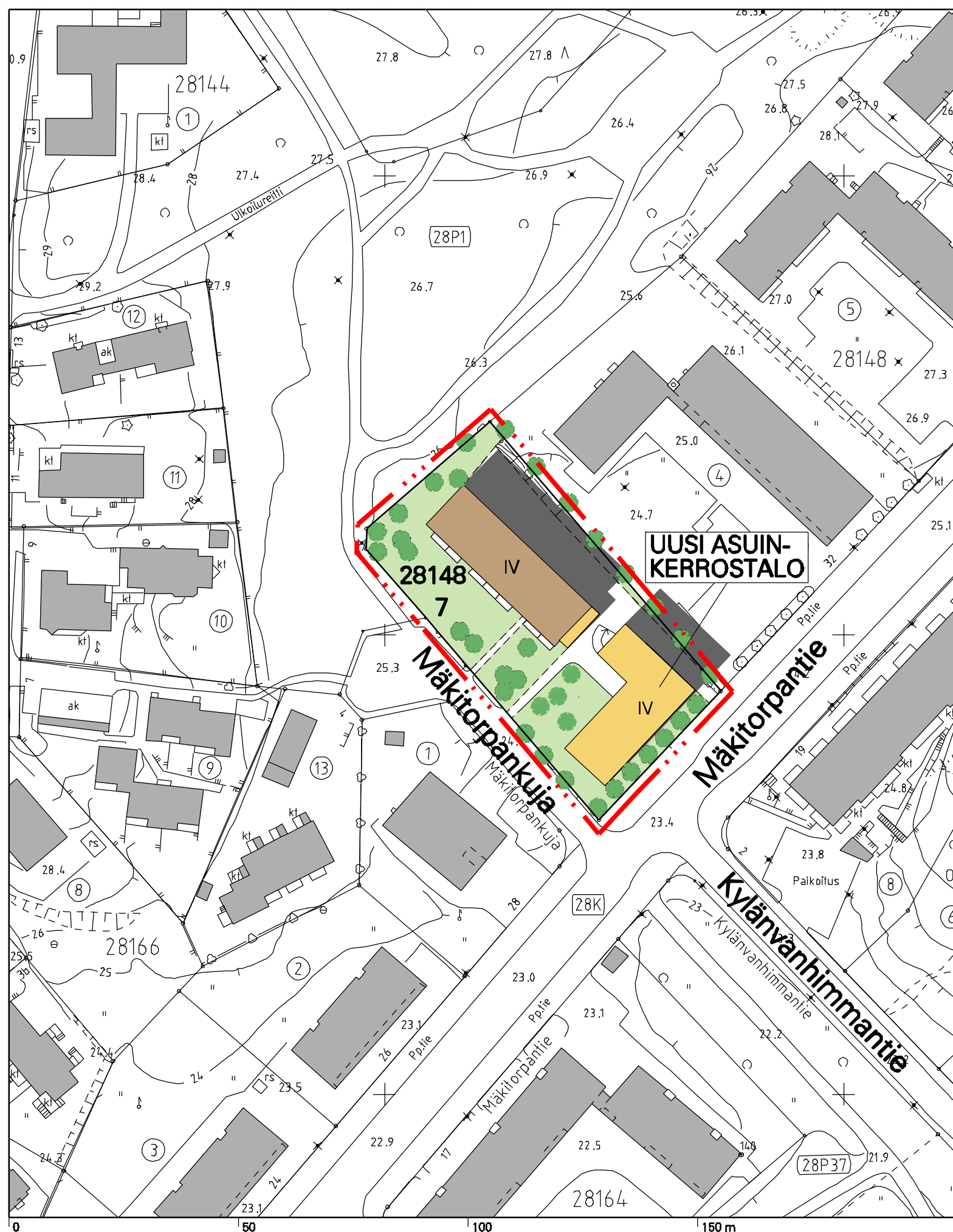
- on rakentamatta jäävät tontinosat istutettava ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilytettävä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto
- liike-, toimisto- ja työtilat 1 ap/tila
- sosiaalipalvelun tilat 1ap/300 k-m².

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin ja/tai talousrakennuksiin.

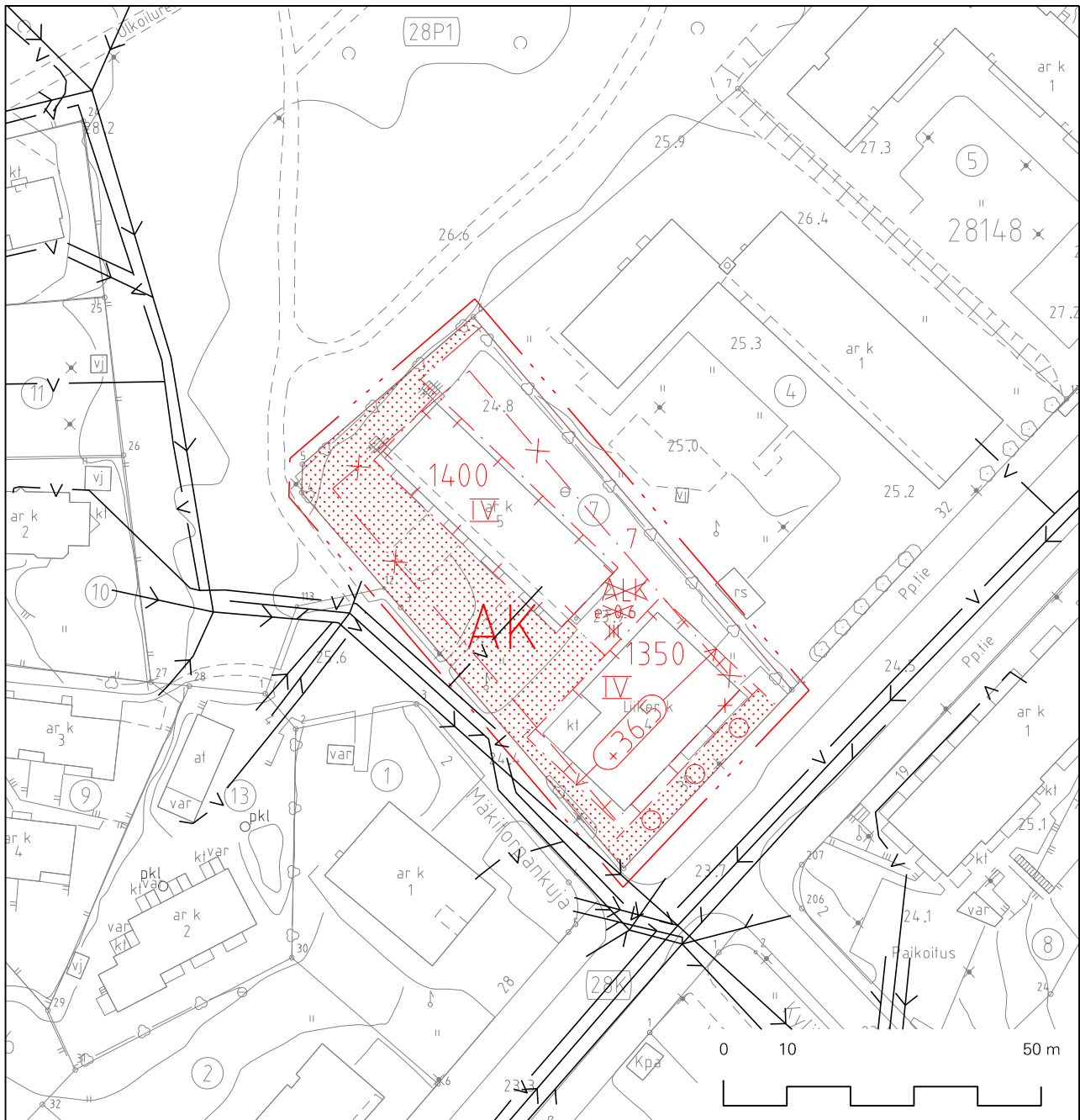
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



OULUNKYLÄ, MÄKITORPANTIE 30
 ASEMAKAAVAN MUUTOS
 HAVAINNEKUVA 1:1000
 Ksk 17.9.2013/ ak12225

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto/ läntinen toimisto
 Sari Ruotsalainen/
 Tiina Mehtonen/ JF

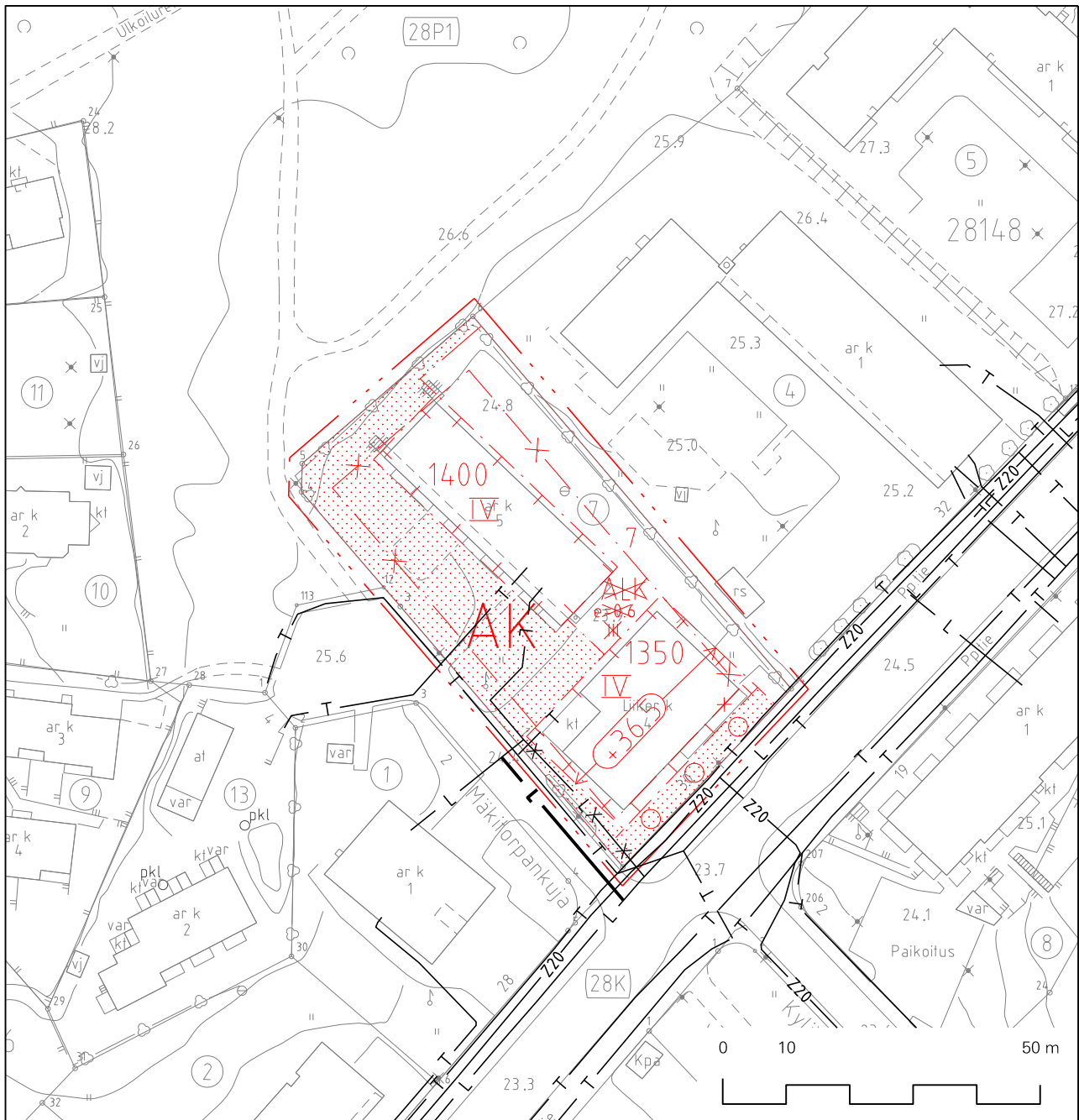




Mäkitorpantie 30 Vesihuolto

1 : 1000

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



Mäkitorpantie 30 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 1000

— T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI

— L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO

— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO

— X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA

— Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI

Mäkitorpantie 30 ALUSTAVA MELUSELVITYS

Katuliikennemelu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m

3



KSV/TEK/MNe 7.8.2013

0 5 10 15 20 25 m

- Liikenteen lähtötaso
- Nykyinen rakennus
- Tuleva rakennus
- Korkeuskäyrä
- Julkisivun laskentapiste

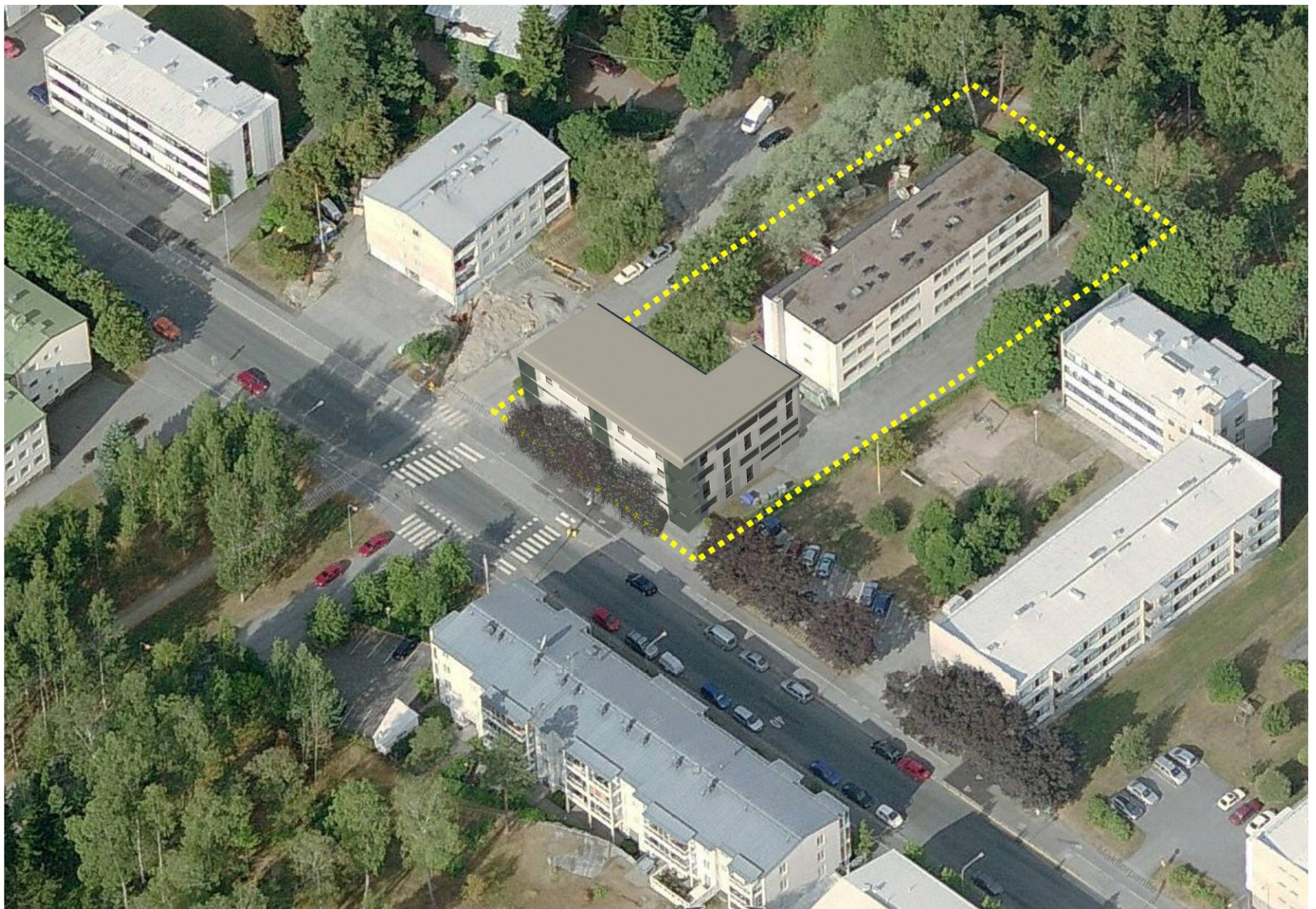
Melutaso, dB(A)	
< 45	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	

Mäkitorpantie noin 10 000 ajoneuvoa/vrk
Raskaan liikenteen osuus 5 %
Nopeusrajoitus 40 km/h

6679300

6679300

549750



Viitesuunnitelma – rakennuksen sijoittuminen ympäristöön

Arkkitehti Pekka Heikkinen

Mäkitorpantie 30 Kortteli 28148/7

