

PATOLAN KERROSTALOTONTIT

28. kaupunginosa (Oulunkylä, Patola) kortteli 28309, korttelin
28305 tontti 6 ja katualue

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12630
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola)
korttelia 28309, korttelin 28305 tonttia 6 ja katualuetta.

Kaavan nimi:
Patolan kerrostalotontit

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.10.2019

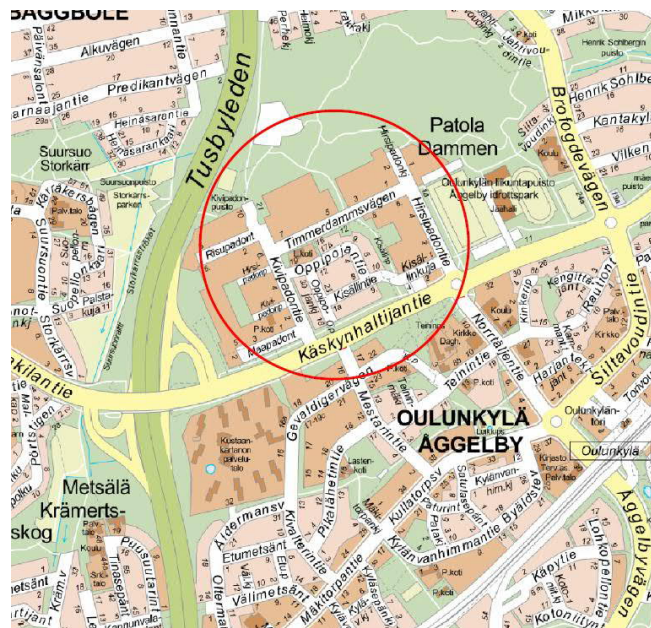
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 8.6.–7.7.2020

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Tontit sijaitsevat Oulunkylän pohjoisosassa, Käskeynhaltijantien
pohjoispuolella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Sari Ruotsalainen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Sinikka Ekroos, suunnitteluavustaja ja Jaana Collanus, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eetu Saloranta, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lämsä, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Reetta Kuronen diplomi-insinööri, Tomi Varjus, diplomi-insinööri, Anu Haahla ympäristöasiantuntija

Yleiskaavoitus: Jouko Kunnas, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Arto Korkeila, tontti-asiamies

Vuorovaikutus: Taika Tuunanen, yksikön päällikkö (viestintäpalvelut)

Rakennusvalvontapalvelut: Pontus Högström, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: Carola Harju, yksikön päällikkö

Hakijataho

As Oy Kivipadontie 6

Hankesuunnittelu

Karla Sivula, arkkitehti, Arkkitehdit Sivula & Sivula Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Liikenne.....	9
Palvelut	10
Esteettömyys.....	10
Luonnonympäristö.....	10
Ekologinen kestävyys.....	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Ympäristöhäiriöt	12
Vaikutukset.....	13
TOTEUTUS.....	14
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	15
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	17

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuvat
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma ja pelastusratkaisu

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hirsipadontien, Kisällinkujan ja Kisällinpolun rajaamaa korttelia, Kivipadontien ja Risupadontien kulmatonttia sekä Kivipadonpolkua.

Tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen ja uuden päiväkodin rakentaminen. Nykyiset liikerakennukset ja päiväkotitoimitus purkaa.

Uutta asuntokerrosalaa on 3 150 k-m² ja yleisen rakennuksen kerrosalaa 1 800 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 100.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen päiväkotipalvelut paranevat ja uusia asuntoja rakentuu Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen.

Tontti 28305/6 on yksityisomistuksessa, Helsingin kaupunki omistaa muun alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen ja uuden päiväkodin rakentaminen. Myös liike-, toimisto ja työtilaa on mahdollista rakentaa enintään 5 % kerrosalasta. Nykyiset liikerakennukset ja päiväkotitoimitus purkaa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että uusia asuntoja rakentuu Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 41 495 m².

Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala kasvaa 4 950 k-m². Uutta asuntokerrosalaa on 3 150 k-m² ja uutta yleisen rakennuksen kerrosalaa 1 800 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 100.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat, nykytilanne ja suunnittelun periaatteita

Patolan alue on rakentunut 1970-luvulla ns. tuulimyllykortteliperiaatteella, jossa lamellitalot ympäröivät aikakaudelleen tyypillisiä

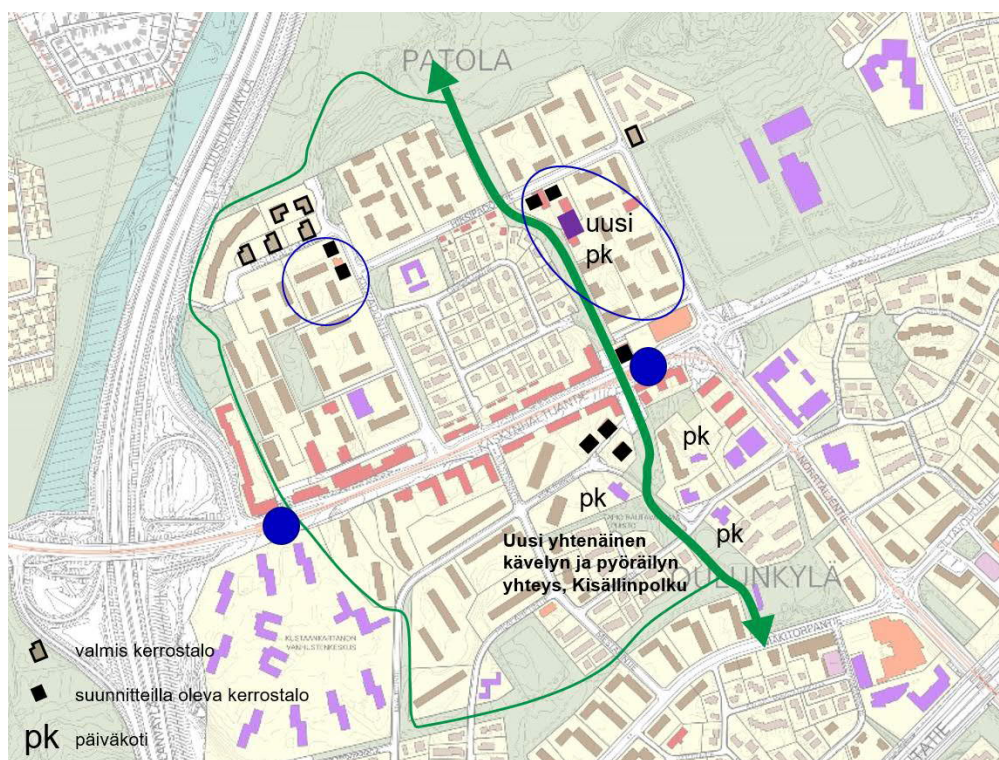
neliömäisiä väljiä ja vehreitä korttelipihoja. Pihoilla on reilusti täysi-ikäistä puustoa. Kasvillisuuden yleisilme on puutarhamainen. Nurmialueet ovat laajoja. Piha-alueiden kulkuväylät ja pysäköintialueet on asfaltoitu.

Risupadontien ja Hirsipadontien varsille on 2010-luvulla kaavoitettu ja rakennettu uusia kerrostaloja, jotka ovat muodoltaan pistemäisiä, yhden portaan kerrostaloja.

Hirsipadontien korttelin länsipuolella kulkeva Kisällinpolku on Oulunkylän keskustasta Helsingipuistoon ja Patolanmetsään johtava uusi pohjoiseteläsuuntainen puistoreitti, joka valmistuu Raide-Jokerin rakentamisen yhteydessä. Käslynhaltijantien ylityskohta on Raide-Jokerin ja bussipysäkkien kohdalla.

Tavoitteena on, että Kisällinpolun varren uudet rakennukset toteutetaan puukerrostaloina. (Ensimmäisiä Kisällinpolun varren puukerrostaloja suunnitellaan Käslynhaltijantien eteläpuolelle.)

Kisällinpolun varrella on useita päiväkoteja (pk). Myös uuden päiväkodin rakennusten tontti sijaitsee Kisällinpolun varrella (ks. kuva alla).



Pistemäiset rakennukset erottuvat muodoltaan selkeästi olemassa olevista pitkistä rakennuksista. Niiden väleistä avautuu näkymiä vehreille pihoille, mikä tuo vaihtelua ja vehreyttä myös kadun varteen.

Kortteli 28309 (Hirsipadontie 6 ja Kisällintie 1)

Korttelissa on yhteensä 12 nelikerroksista kerrostaloa. Hirsipadontie 8:ssa on käyttämättömät huonokuntoiset yksikerroksiset päiväkotij- ja liikerakennukset, jotka on tarkoitus purkaa. Neljä rakennusala on rakentamatta. Pysäköintipaikat ovat maan tasossa. Vuonna 2012 voimaan tullut asemakaava ei ole toteutunut. Tavoitteena oli päiväkodin sijoittuminen kerrostalon yhteyteen. Kaavan mahdollistama päiväkoti oli kaavan tultua voimaan liian pieni eikä kaavaratkaisu toteutunut. Kaavan mukaisia tontteja ei ole mitattu.

Purettavan liikerakennuksen itäpäädyssä on kaksi komeaa säilytettävää mäntyä.

Tontti 28305/6 (Kivipadontie 6)

Tontilla on kolme nelikerroksista kerrostaloa ja yksikerroksinen liikerakennus. Pysäköintipaikat ovat maan tasossa. Piha-alueella on korkeuseroa lähes 9 metriä.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kortteli 28309

Uusi asuinkerrostalojen tontti 9 muodostuu tonteista 4 ja 5. Tontti 4 pienenee ja siitä muodostuu tontti 6, jolla on 12 rakennusala olemassa oleville rakennuksille. Pysäköintialueen kohdalta poistuu rakentamaton rakennusala, koska kaavaratkaisun pysäköintiä ei muuten ole mahdollista järjestää tarkoituksenmukaisesti. Tontin länsiosaan yleisten rakennusten tontin rajan viereen on merkitty olemassa olevalle puuriville säilytysmerkintä.

Hirsipadontien varteen muodostuvalle uudelle tontille 9 on merkitty kaksi viisikerroksisen asuinkerrostalon rakennusala. Rakennusten tulee olla pääosin puurunkoisia ja julkisivujen pääosin puuverhottuja. Tontille on merkitty puin ja pensain istutettava vyöhyke kadun varteen ja puiston puolelle. Lisäksi merkittäviä puita on säilytettävä. Autopaikat ovat tontilla ja pysäköintitontilla 8.

Tontti 28305/6

Tontti 28305/6 on jaettu kahdeksi tontiksi 7 ja 8. Uusien rakennusten tontille 8, Kivipadontien varteen, on merkitty kaksi uutta viisikerroksisen asuinkerrostalon rakennusala. Tontin kulmassa olevan rakennuksen julkisivu on alarinteen puolelle kuusikerroksinen.

Rakennuksen julkisivujen on pääosin oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappautusta tai puuverhottuja. Rakennukset voivat olla myös puurunkoisia.

Autopaikat ovat kahdessa tasossa Risupadontien puolella. Kaltevan maaston vuoksi osa pysäköintitilasta on maan alla. Pysäköintirakennuksen julkisivujen on oltava kerrostasot häivyttäviä ja vähintään kadun puolella vihreä esim. köynnösseinäinen. Risupadontien varteen on istutettava puurivi.



Kaikilla asuinkerrostaloteilla

Maantasokerrosten tulee muodostaa viihtyisää katu- ja pihaympäristöä. Maantasokerroksessa tulee asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi eikä parvekkeita saa kannattaa maasta kaupunkikuvan kannalta tärkeissä paikoissa kuten katujen ja puistoreitin varressa. Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Tontin korkeuserojen käsittely ja liittyminen katu- ja puistoalueisiin on tehtävä huolitellusti ja laadukkaita materiaaleja. Tukimuurit on rakennettava luonnonkivipintaisia tai paikalla valettuina betonimuureina.

Asemakaava edellyttää asukkaille riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja sekä vähintään yhtä talopesulaa ja -saunaa/tontti. Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuoja, harraste- ja vastaavia yhteistiloja kerrosalan lisäksi.

Asuntojen autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 130 k-m². Vieraspaidat ovat tontilla.

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

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Yleisten rakennusten tontti 28309/7 muodostuu tonttien 4 ja 5 osista. Tontilla on 2-3-kerroksisen rakennuksen rakennusala sekä istutusvyöhyke. Rakennuksen on oltava pääosin puurakenteinen ja puuverhottu. Tontille on tarkoitus rakentaa päiväkotia 180 lapselle.

Pysäköintitontti (LPA)

Pysäköintitontti 28309/8 muodostuu tonttien 4 ja 5 osista. Tontti palvelee viereisiä asuinkerrostalo- ja yleisten rakennusten tontteja 6 ja 7. Ajo yleisten rakennusten tontille on pysäköintitontin kautta. Tontin koillisreunassa on istutusalue ja sillä säilytettäviä puita.

Liikenne

Lähtökohdat

Kivipadontie muodostaa yhdessä Hirsipadontien kanssa asuinalueen paikallisen kokoojakadun, jonka liikennemäärä on noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kivipadontie ja Hirsipadontie liittyvät Käskynhaltijantiehen, joka on alueellinen kokoojaku ja jonka liikennemäärä on noin 11 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Käskynhaltijantieltä on hyvät joukkoliikenneyhteydet ympäröiville alueille ja kantakaupunkiin. Itäkeskuksesta Tapiolaan kulkeva poikittaisbussilinja, ns. Bussi-Jokeri 550, kulkee Käskynhaltijantietä pitkin ja Tuusulanväylän runkolinjapysäkit ovat noin 400 metrin päässä. Käskynhaltijantiellä kulkee vuosikymmenen puolivälissä pikaraitiotie. Risupadontieltä on hyvät polkupyörä- ja jalankulkuliikenteen yhteydet Maunulaan ja Pakilaan ja vastaavasti Hirsipadontieltä Pukinmäen suuntaan. Kisällintieltä Hirsipadontielle, ja edelleen pohjoiseen, kulkee ulkoilureitti, joka yhdistyy itä-länsisuuntaiseen seudulliseen ulkoilureittiin.

Risupadontien pohjoispuolella on lumen vastaanottopaikka, mikä tuo ajoittain runsaasti kuorma-autoliikennettä Risupadontielle ja Kivipadontielle talvisin.

Kaavaratkaisu

Uuden asuinrakentamisen arvioidaan lisäävän Hirsipadontien ja Kivipadontien autoliikennettä noin 130 ajoneuvoa vuorokaudessa. Päiväkodin on arvioitu tuottavan autoliikennettä 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Pysäköinti sijoitetaan Kivipadontie 6:n osalta pysäköintilaitokseen ja Hirsipadontie 8:n osalta pääosin asuinkerrostalojen ja päiväkodin väliin sijoitettavalle LPA-tontille. Ajoyhteydet Risupadontie

2:ssa sijoitettavaan pysäköintilaitokseen järjestetään suurin piirtein samoin kuin nykyisellekin pysäköintialueelle. Hirsipadontie 8:n kohdalle tulevien asuinrakennusten pysäköintialueella ja päiväkodilla tulee olemaan yhteinen liittymä Hirsipadontielle. Hirsipadontie 8:n tontille voi tulla muitakin tonttiliittymiä, riippuen pysäköintiratkaisujen sijoittamisesta.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähimmät palvelut ovat n. 200 metrin päässä olevat päivittäistavarakauppa ja bussi- ja tulevat Raide-Jokerin pysäkit sekä Käskynhaltijantien lähivuosina rakentuvat kivijalkaliiketilat.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu parantaa alueen päiväkotipalveluja.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaikkien tonttien piha-alueet ovat rakennettua piha-ympäristöä. Puustoa on runsaasti.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu vähentää tonttien puustoa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Hirsipadontie 6:ssa ja Kisällintie 1:ssa on yhteensä 12 nelikerroksista kerrostaloa 1970-luvulta. Hirsipadontie 8:ssa on käyttämättömät huonokuntoiset yksikerroksiset päiväkotijä ja liikerakennukset. Kivipadontie 6:ssa on kolme nelikerroksista kerrostaloa ja yksikerroksinen liikerakennus. Pysäköinti on maan tasossa.

Kaavaratkaisu

Tontit tiivistyvät. Neljän viisikerroksisen asuinkerrostalon paikalta puretaan huonokuntoiset yksikerroksiset liike- ja päiväkotirakennukset. Tonteilla olevat asuinrakennukset säilyvät.

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrä.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Kaupunkikuvan kannalta merkittävät puut on merkitty säilytettäväksi. Talousrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelu-alueina, kulkuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava käyttäen puita ja pensaita.

Kisällinkujan varren uudet asuinrakennukset ja päiväkotitulee toteuttaa pääosin puurunkoisina ja puuverhottuina. Myös muut rakennukset saa toteuttaa puurunkoisina ja –verhottuina.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä uusien teknisen huollon verkostojen rakentamista.

Hirsipadontie 8:n tontin länsilaidalla ja Kisällinpuistossa sijaitseville jätevesi- ja hulevesiviemäreille on merkitty johtokuja kaavakarttaan. Viemäreiden sijainti tontilla on otettu huomioon tontin rakennusalojen sijoittelussa. Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava, ettei viemäreitä vahingoiteta.

Tontille 28309/8 (LPA) on merkitty johtokuja tontin 28309/7 (Y) tonttivesijohdon sijoittamista varten.

Tontin 28309/8 länsireunalle on merkitty ohjeellinen tulvareitti, jota pitkin vesi pääsee tulvatilanteessa Hirsipadontien matalimmasta kohdasta Kisällinpuistoon. Se on otettava huomioon rakennusten ja piha-alueen suunnittelussa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontilla 28305/6 maanpinnan korko vaihtelee tasolla +30,4...+39,0 m, maanpinnan viettäessä länteen. Olemassa olevien tietojen perusteella maaperä koostuu yli 3 metriä paksusta kitkamaalajikerroksesta, jonka päällä on noin 0,5 metriä paksu täyttökerros.

Korttelin 28039 alueella maanpinnan korko vaihtelee tasolla +33,1...+35,9 m, viettosuunnan ollessa loivasti kaakkoon. Olemassa olevien tietojen perusteella korttelin alueella maaperä koostuu kitkamaalajeista, joiden päällä on ohut, noin 0,5 metriä paksu täyttökerros. Kallion pinta on paikoin lähellä maanpintaa.

Pohjaveden pinnantasosta ei tontin 28305/6 osalta ole olemassa tarkkaa tietoa. Hirsipadontieellä korttelin 28039 pohjoispuolella pohjaveden pinta vaihtelee tasolla +34,10...+35,02 m.

Tontin 28305/6 alueelta tai välittömästä läheisyydestä ei ole tiedossa toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen maaperä on rakennettavuudeltaan pääosin normaalia kitkamaata. Rakennusten perustamistapa määritellään tarkempien pohjatutkimusten perusteella.

Korttelin 28039 alueella on kaksi tyhjillään olevaa rakennusta, jotka on tarkoitus purkaa keväällä 2020. Maaperän pilaantuneisuus tutkitaan purettujen rakennusten alueella kevään 2020 aikana.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle kohdistuu liikenteen melua lähinnä Kivipadontieltä ja Hirsipadontieltä sekä jossain määrin kauemmas sijoittuvalta Tuusulanväylältä. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan valtaosalla kaava-alueesta alittuu melutason ohjearvot. Kivipadontien ja Hirsipadontien varrella päiväajan ohjearvotaso ylittyy noin 15 metrin etäisyydelle kadun reunasta. Tuusulanväylältä kaava-alueelle leviävää melua on entisestään vähentänyt Risupadontien ympäristön rakentaminen, joka on ajoittunut vuoden 2017 meluselvityksen jälkeen.

Risupadontien pohjoispuolella on lumen vastaanottopaikka, mikä tuo ajoittain runsaasti kuorma-autoliikennettä Risupadontielle ja Kivipadontielle talvisin. Vastaanottopaikka on avoinna päiväi-
kaan klo 07–22.

Liikennemäärä Kivipadontiella ja Hirsipadontiella on noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa, joten kaava-alueelle ei kohdistu merkittäviä ilmanlaatuvaikutuksia liikenteestä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelta ei ole teetetty liikennemeluselvitystä, vaan liikenteen aiheuttamia meluhaittoja ja niiden torjumiseksi tarvittavia asemakaavamääräyksiä on arvioitu asiantuntija-arviona hyödyn-
tään mm. kaupungin meluselvitystä. Arvioitu liikennemäärän li-
säys lähikaduilla on hyvin maltillinen ja vuonna 2019 tehtyjen no-
peusrajoitusmuutosten jälkeen lähikatujen nopeusrajoitus laski 30
km/h:ssa.

Kivipadontien puoleisille julkisivuille lumenkuljetusreitin varrelle on hyvän asuinviihtyisyyden varmistamiseksi merkitty 32 dB äänita-
soero vaatimus, vaikka lumenvastaanottopaikka ei ole avoinna yö-
aikaan. Muilta osin melualueille ääniympäristöasetuksessa an-
nettu äänitasoeron vähimmäisvaatimus 30 dB liikennemelua vas-
taan riittää täyttämään melutason ohjearvot sisällä. Uusien asuin-
rakennusten rakennuspaikkojen tulkitaan sijoittuvan Kivipadontien
ja Hirsipadontien melualueelle.

Korttelin 28306 ohjeellinen leikkipaikka sijoittuu hyvin suojaan lii-
kennemelulta. Hirsipadontien varressa tontilla 28309/9 ja Y-kortte-
lialueella piha-alueet sijoittuvat melualueen ulkopuolelle. Oleske-
luparvekkeisiin kohdistuu paikoin ohjearvot ylittäviä melutasoja,
joten kaavassa on annettu määräys oleskeluparvekkeiden sijoitta-
misesta ja tarvittaessa suojaamisesta siten, että saavutetaan oh-
jearvot.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuk-
sia seuraavasti (alv 0, 03/2020):

Uuden päiväkodin arvioitu rakentamiskustannus on noin 7 milj.
euroa. Kustannus täsmentyy jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavasta uu-
desta kerrosalasta osa sijaitsee kaupungin maanomistuksessa ja
osa yksityisessä maanomistuksessa. Kaupungin maalla sijaitse-

vasta uudesta kerrosalasta kaupunki saa tuloja maanvuokratulojen kasvun muodossa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta mahdollisia maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja palveluihin

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että katujen varren kaupunkirakenne tiivistyy ja uusi päiväkotipaikka parantaa alueen palveluja. Risupadontien varsi on vehreä jatkossakin puurivin ja vehreän pysäköintilaitoksen julkisivun ansiosta.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontit ovat jatkossakin vehreitä, vaikka lisärakentaminen vähentää puuston määrää.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uuden asuinrakentamisen arvioidaan lisäävän Hirsipadontien ja Kivipadontien autoliikennettä noin 130 ajoneuvoa vuorokaudessa. Päiväkodin on arvioitu tuottavan autoliikennettä 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Myös jalankulun ja pyöräliikenteen määrät kasvavat. Lisäyksen arvioidaan olevan noin 650 jalankulkijaa ja 60 polkupyöräilijää.

Hirsipadonpolulla sallitaan huoltoajo Kivipadontie 6:n tontille. Yleisten rakennusten tontille ajetaan LPA-tontin kautta.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Tontit tiivistyvät, mutta ne ovat vehreitä. Talousrakennukset ovat viherkattoisia ja pysäköintirakennuksen julkisivut ovat vehreitä, esim. köynnösseinäisiä. Tonteilla tuotetaan uusiutuvaa energiaa ja viivytetään hulevesiä. Kisällinkujan varren uudet rakennukset toteutetaan pääosin puurakenteisina ja puuverhottuina, mikä pienentää rakennusten rakennusaikaista hiilijalanjälkeä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavassa annetut meluntorjuntaan liittyvät määräykset luovat edellytykset terveellisiin ja turvallisiin elinympäristöjen jatkosuunnittelulle.

TOTEUTUS

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alue kuuluu Raide-Jokeri-projektiin

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

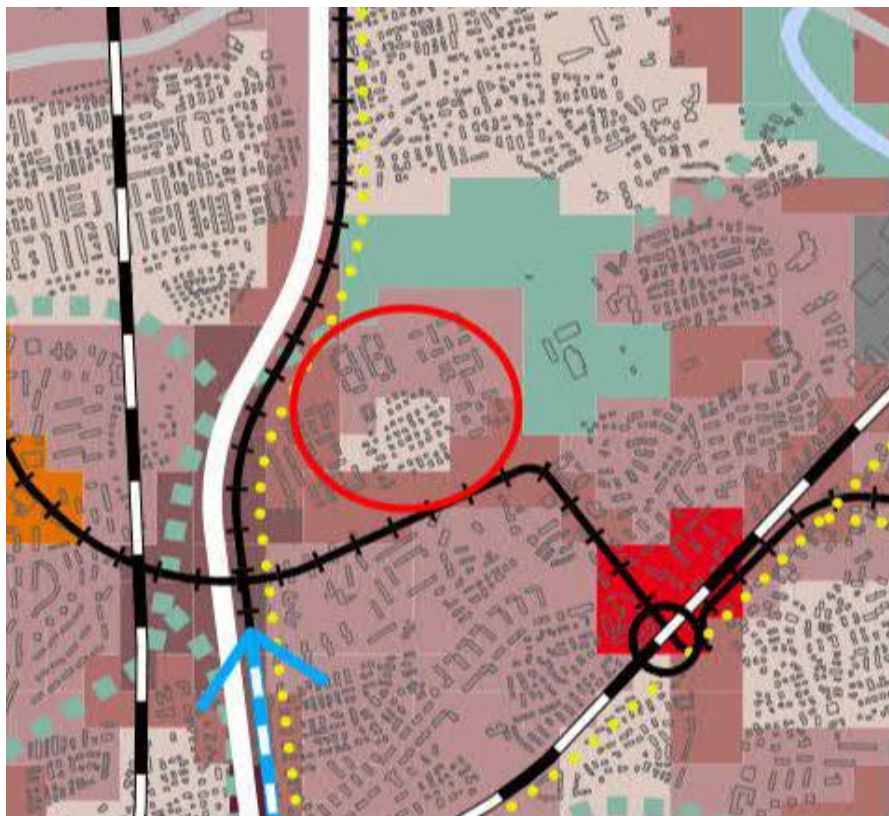
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavaa:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan Hirsipadontien kortteli on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3 (tonttitehokkuus pääosin $e=0.4-1,2$) ja Kivipadontien tontti asuntovaltaiseksi alueeksi A2 (tonttitehokkuus pääosin $e=1-2$). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta, jossa kallionpinta on syvyydellä 0-20 m. Maanalaisessa yleiskaavassa kaavan alueella ei ole merkittynä tilava-
rausta. Kaava-alueen koillispuolella on kallioresurssialue, joka soveltuu maanalaisten tilojen rakentamiseen. Kaava-alueen eteläpuolella, Käskeyntijantien vieressä sijaitsee koillis-lounaissauntainen Vuosaaren ja Pasilan välinen yhteiskäyttötunneli. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 6408 ja 12045 (hyväksytty 12.8.1970 ja 15.2.2012). Kaavan nro 12045 mukaan Hirsipadontie 6 ja 8 sekä Kisällinkuja 1 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tonteille on merkitty yhteensä 16 rakennusala-
enintään 3–4-kerroksisille kerrostaloille. Kerrosalaa tonteilla on yhteensä 20 150 k-m². Lisäksi Hirsipadontien varteen tulee sijoittaa 200–800 k-m² liike- ja / tai sosiaalipalvelun tilaa. Autopaikat ovat maan tasossa.

Kivipadontie 6:n asemakaavassa tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla on rakennusalat kolmelle kolmikerroksiselle kerrostalolle ja yhdelle yksikerroksiselle myymälärakennukselle. Kerrosalaa on yhteensä 4 600 k-m² ja autopaikat ovat maan tasossa.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti 28305/6 on yksityisomistuksessa, Helsingin kaupunki omistaa muun alueen.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta ja kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 18.11.–9.12.2019 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2 / Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmentie 27
- Maunulan kirjastossa, Metsäpurontie 4
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 21.11.2019 Maunula-talossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että olemassa oleville johtoverkostoille ja tontin 28309/7 mahdolliselle tonttivesijohdolle on esitetty kaavakartalla johtokujat tontti-osuuksille.

Vastine kannanottoon on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kehitykseen, mikä nähtiin positiivisena sekä liikenteeseen kaava-alueen ulkopuolella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut–kuntayhtymä (HSY)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä 8.6.2020

Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 14.05.2020
Kaavan nimi Oulunkylä, Patolan kerrostalotontit
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 16.10.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112630
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 4,1495 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 4,1495

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	4,1495	100,0	29600	0,71	0,0000	4950
A yhteensä	3,6789	88,7	27800	0,76	-0,4036	3150
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3093	7,5	1800	0,58	0,3093	1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1613	3,9			0,0943	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

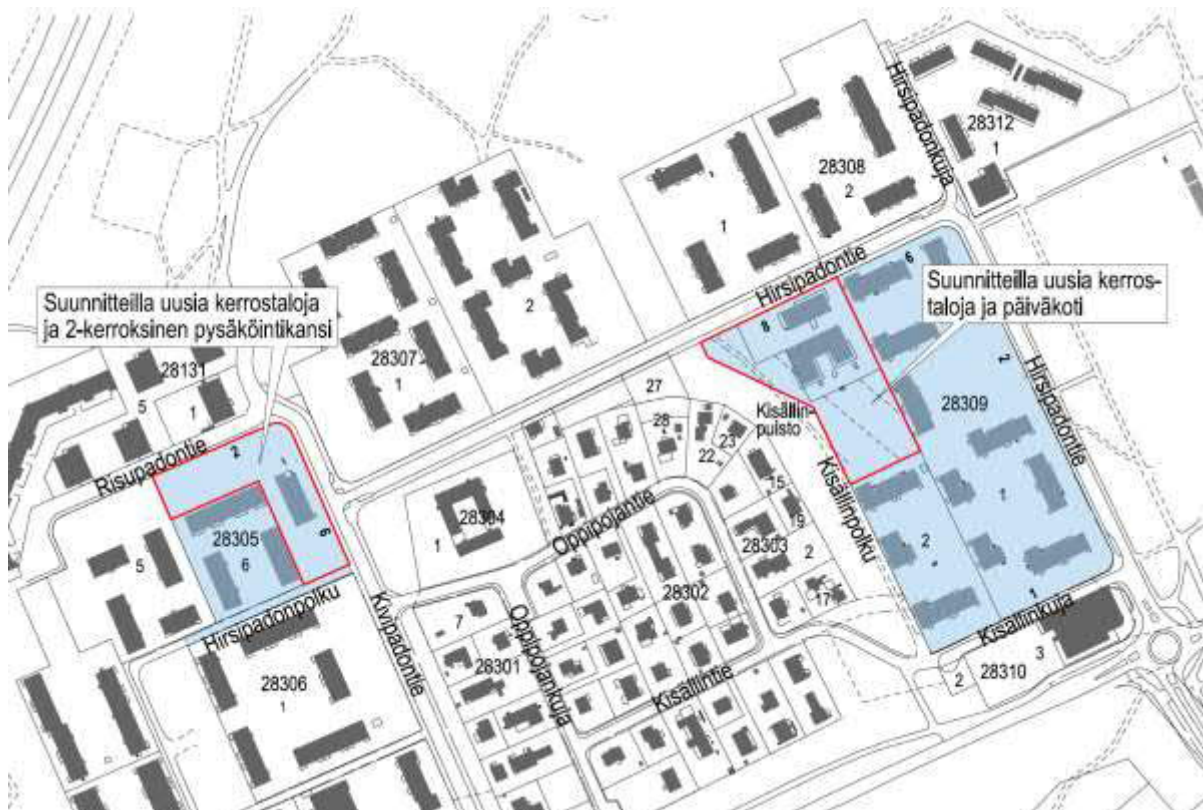
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	4,1495	100,0	29600	0,71	0,0000	4950
A yhteensä	3,6789	88,7	27800	0,76	-0,4036	3150
AK	3,6789	100,0	27800	0,76	-0,4036	3150
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3093	7,5	1800	0,58	0,3093	1800
Y	0,3093	100,0	1800	0,58	0,3093	1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1613	3,9			0,0943	
Kev.liik.kadut	0,0672	41,7			0,0000	
LPA	0,0941	58,3			0,0943	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**PATOLAN KERROSTALOTONTIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Hirsipadontien ja Kisällinpolun varteen suunnitellaan uutta päiväkotia sekä uusia asuntoja ja Kivipadontien varteen suunnitellaan uusia asuntoja. Hankkeiden lähtökohdista keskustellaan Maunula-talossa 21. marraskuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Suunnittelualueena on Hirsipadontien, Kisällinkujan ja Kisällinpolun rajaama kortteli, Kivipadontien ja Risupadontien kulmatontti sekä Kivipadonpolku. Tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen ja uuden päiväkodin rakentaminen. Nykyiset liikerakennukset ja päiväkoti on tarkoitus purkaa.



Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Maunula-talossa 21.11.2019 klo 16–19. Tilaisuuden tarkempi ohjelma julkaistaan lähempänä tilaisuutta osoitteessa facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 18.11.–9.12.2019 seuraavissa paikoissa:

- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27
- Maunulan kirjastossa, Maunula-talo, Metsäpurontie 4
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 9.12.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15 – 16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Oulunkylä-Seura, Ogeli-klubi, Okara-ryhmä, Pro Patola
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Kivipadontie 6 on yksityisomistuksessa, muu alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Hirsipadontie 6 ja 8:n sekä Kisällinkuja 1:n voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2012 tontit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tonteille on merkitty yhteensä 16 rakennusala enintään 3–4-kerroksisille kerrostaloille. Kerrosalaa tonteilla on yhteensä 20 150 k-m². Lisäksi kaavan mukaan Hirsipadontien varteen tulee sijoittaa 200-800 k-m² liike- ja / tai sosiaalipalvelun tilaa. Autopaikat ovat maan tasossa. Neljä rakennusala on rakentamatta. Asemakaavan tavoitteena on ollut päiväkodin rakentaminen kerrostalon yhteyteen huonokuntoisen päiväkodin tilalle. Tilavaraus osoittautui kaavan tultua voimaan liian pieneksi päiväkodille.

Kivipadontie 6:n voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1970 tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla on rakennusalat kolmelle kolmikerroksiselle kerrostalolle ja yhdelle yksikerroksiselle myymälärakennukselle. Kerrosalaa on yhteensä 4 600 k-m² ja autopaikat ovat maan tasossa.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) Hirsipadontien kortteli on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3 (tonttitehokkuus pääosin $e=0.4-1,2$) ja Kivipadontien tontti asuntovaltaiseksi alueeksi A2 (tonttitehokkuus pääosin $e=1-2$).

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Oulunkylän liikenneturvallisuussuunnitelma (Ksv, 2012)
- Oulunkylän ja Koskelan viheraluesuunnitelma 2003–2012 (Hkr, 2003), Oulunkylän ja Maunulan uusi aluesuunnitelma on valmisteilla

Hirsipadontie 6:ssa ja Kisällintie 1:ssä on yhteensä 12 nelikerroksista kerrostaloa. Hirsipadontie 8:ssä on käyttämättömät huonokuntoiset yksikerroksiset päiväkotijä liikerakennukset. Kivipadontie 6:ssä on kolme nelikerroksista kerrostaloa ja yksikerroksinen liikerakennus.

Lisätiedot suunnittelijoilta**Maankäyttö**

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, p. (09) 310 37373, sari.ruotsalainen@hel.fi

Liikenne

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

Julkiset ulkotilat ja maisema

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 26323, milja.halmkrona@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 16.10.2010

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta sekä kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 18.11.–9.12.2019, asukastilaisuus 21.11.2019 Maunula-
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



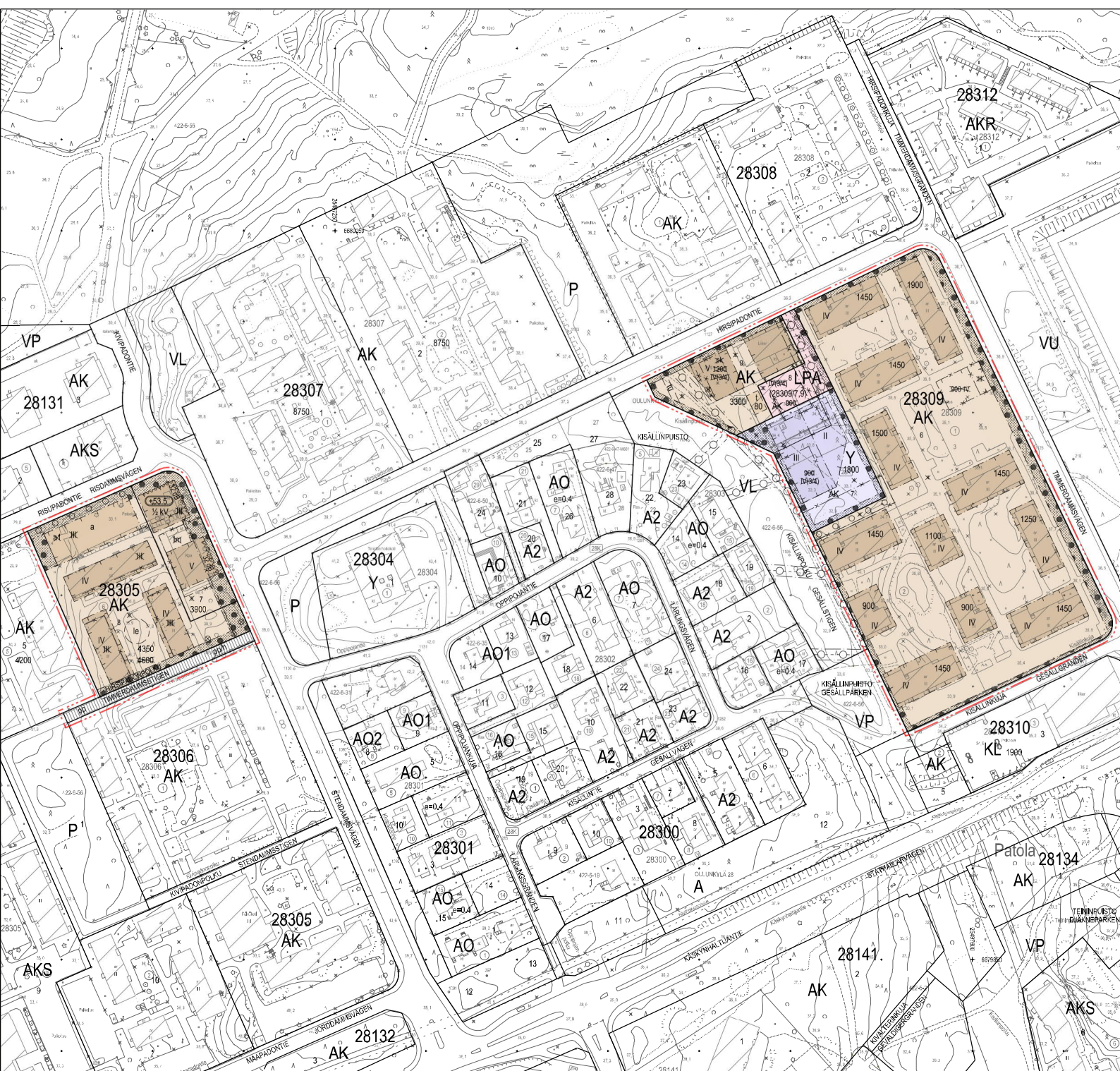
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Ilmakuva
Oulunkylä, Patolan kerrostalotontit

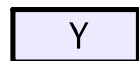
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Yleisten rakennusten korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue.
Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



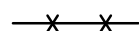
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

28309

Korttelin numero.

7

Ohjeellisen tontin numero.

HIRSIPADONPOLKU Kadun nimi.

1800

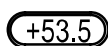
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

v

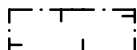
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

½ kV

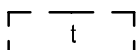
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



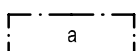
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.



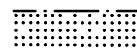
Rakennusala.



Talousrakennuksen rakennusala, sijainti likimääräinen.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa saa olla enintään kaksi tasoa. Auton säilytyspaikan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



Istutettava alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



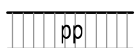
Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.



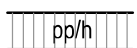
Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.



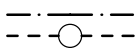
Säilytettävä puu.



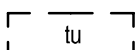
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



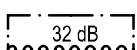
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



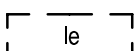
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Tulvareitti, sijainti ohjeellinen.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



Tonttien 28305/7 ja 8 yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Tonteille saa rakentaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja enintään 5 % sallitusta kerrosalasta.

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste-, ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaikissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula ja 1 talosauna.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Tonteilla 28309/7 ja 9 rakennusten on oltava julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Muilla tonteilla rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappautusta tai puuverhottuja.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Maantasokerroksessa tulee asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Auton säilytyspaikan julkisivujen tulee olla kerrostasot häivyttävä. Kadun puolella julkisivu tulee toteuttaa vehreänä, esim. köynnösseinänä.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

PIHA-ALUEET JA ULKOTILAT

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Tontin korkeuserojen käsittely ja liittyminen katu- ja puistoalueisiin on tehtävä huolitellusti ja laadukkain materiaalein.

Pihalle sijoittuvat pysäköintipaikat tulee rajata matalin muurein.

Tukimuurit ja muurit on rakennettava luonnonkivipintaisina tai paikallavalettuina betonimuureina.

Tontteja ei saa aidata.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Asuntojen oleskeluparvekkeet ja -terassit sekä leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maan varaiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään mimimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Talousrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

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

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 ap / 130 k-m²
- julkiset rakennukset 1 ap / 300 k-m²
- liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 ap / 100 k-m²
- vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m²

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkailla yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärää vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Jos tontti osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

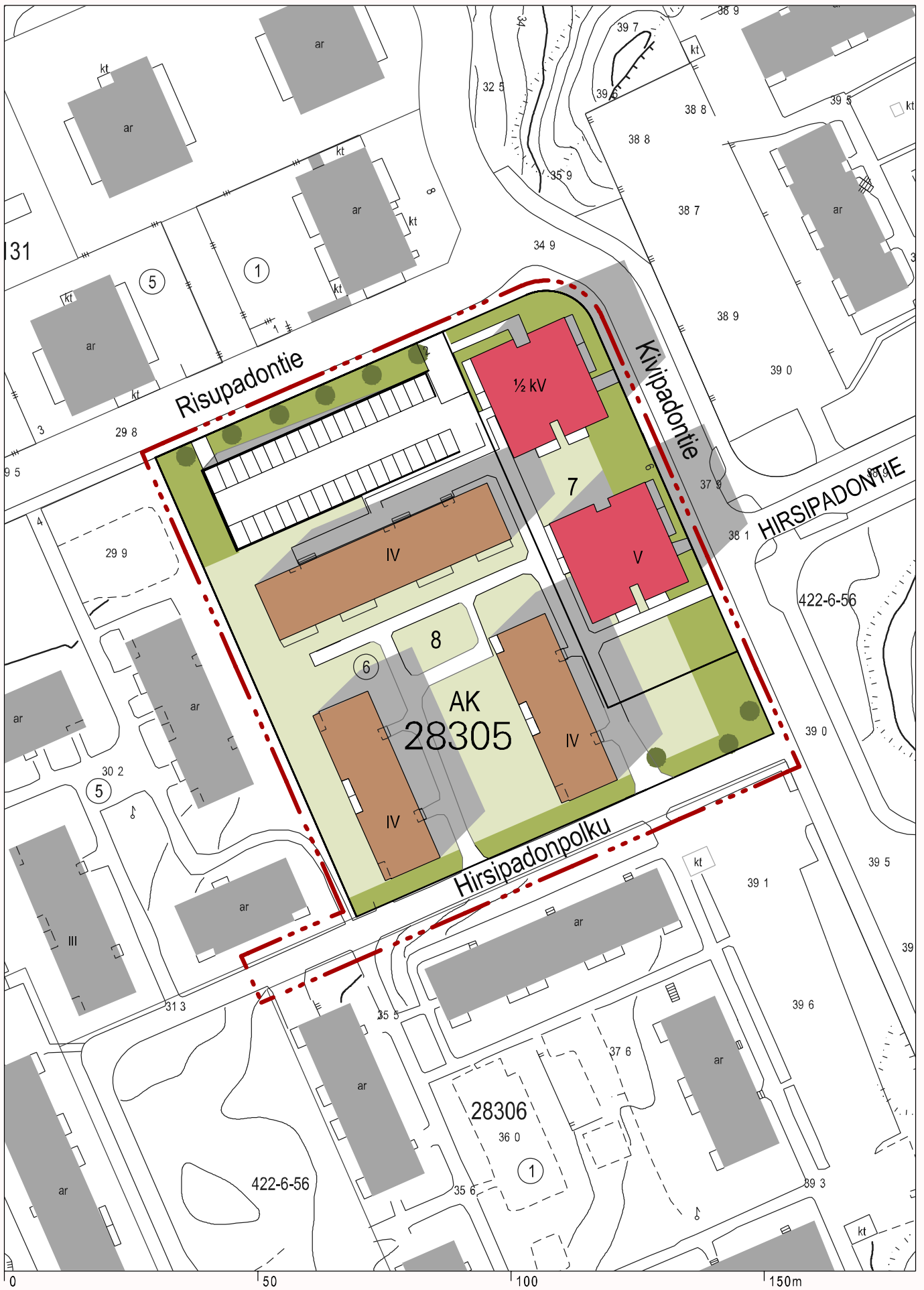
Polkupyörien vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.
- julkiset rakennukset 1 pp / 90 k-m²
- liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

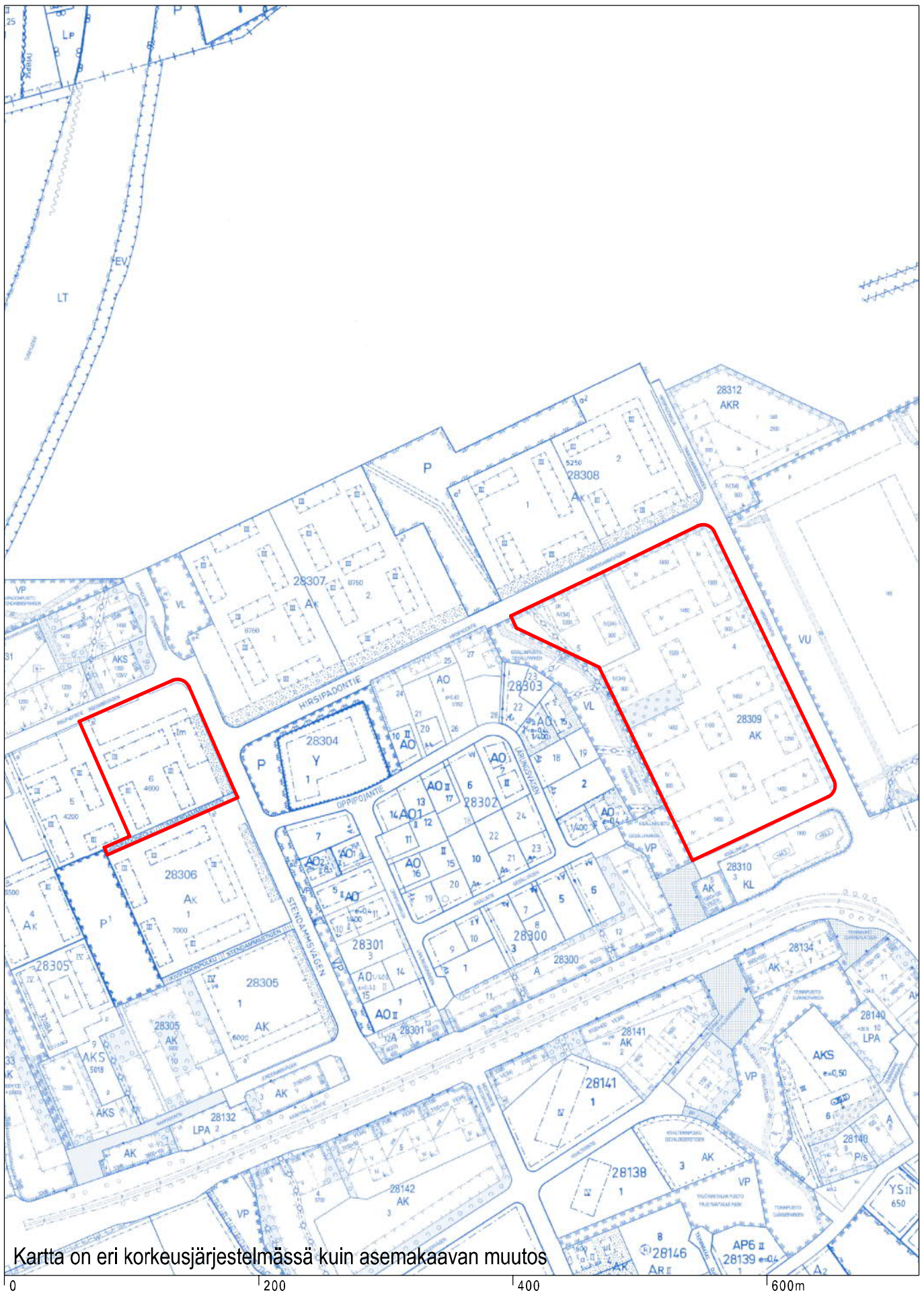
Havainnekuva
Oulunkylä, Patolan kerrostalotontit
kortteli 28309

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
pohjoinen alueyksikkö



Havainnekuva
Oulunkylä, Patolan kerrostalotontit
kortteli 28305 tontti 6 ja katualue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
pohjoinen alueyksikkö



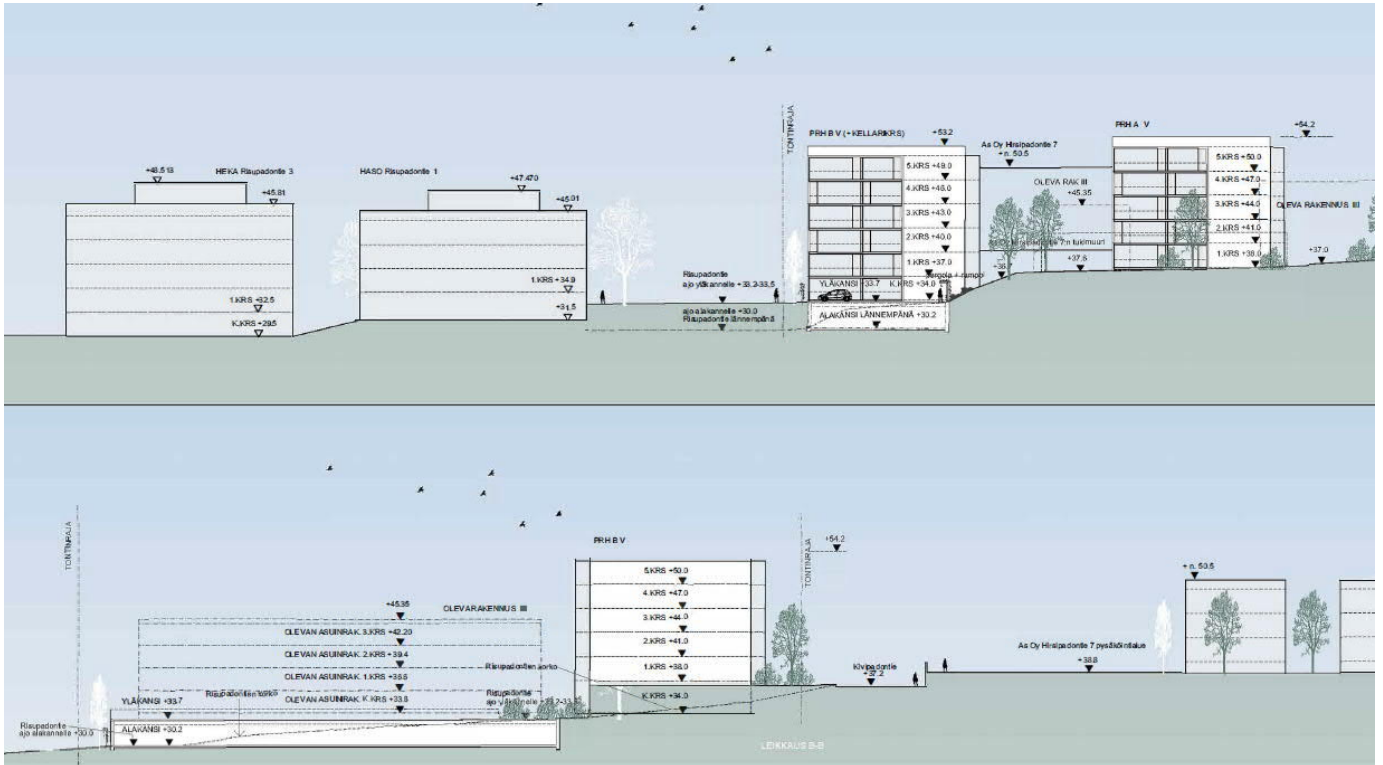
Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite selostukseen nro 12630

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö

KIVIPADONTIE 6

VIITESUUNNITELMA JA PELASTUSRATKAISU

alueleikkaukset



UUDISRAKENNUKSIEN PELASTUS
PARVEKKEILTA TIKSAUTOLLA

OLEVIEN TALOJEN PELASTUS
PARVEKKEILTA TIKKAILLA
PARVEKKEIDEN KAITEEN KORKEUS
ALLA OLEVASTA MAANPINNASTA
ALLE 10m.

EI PELASTUSTIETÄ
PYSÄKÖINTIKANNELLE