

SOLAKALLIONTIENTEN YMPÄRISTÖ

28. OULUNKYLÄ KORTTELI 28105 TONTTI 33 JA PUISTOALUE

34. PAKILA KORTTELI 34021 TONTTI 20 JA PUISTOALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty

Diaarinumero HEL 2017-006563

Hankenumero 5245_1

Asemakaavakartta nro 12656

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin

28. kaupunginosan (Oulunkylä)

korttelin 28105 tonttia 33 ja puistoalueita

(muodostuu uusi kortteli 28109)

34. kaupunginosan (Pakila)

korttelia 34028, korttelin 34021 tonttia 20 ja puistoaluetta

Kaavan nimi:

Pakila, Oulunkylä, Solakalliontien ympäristö

Laatija:

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.11.2017

Nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.12.2020–18.1.2021

Kaupunkiympäristölautakunta

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Itä-Pakilan ja Pohjois-Oulunkylän alueella. Suunniteltavat korttelialueet sijaitsevat Mikkolantien pohjois-osan varressa, Toivolan koulukokonaisuuden läheisyydessä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Antti Varkemaa, yksikön päällikkö,
Ann Charlotte Roberts, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eetu Saloranta, liikenneinsinööri,
Heikki Salko, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lämsä, maisema-
arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri,
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Miia Pasuri, tiimipääl-
likkö

Rakennusvalvontapalvelut: Pekka Ryhänen, arkkitehti

Marian sairaala-alueen siirrettävien suojeltujen rakennusten siir-
ron edistäminen

Kaupunginkanslia: Outi Sääntti, projektinjohtaja, Katharina Mead,
projekti-insinööri

Rakennetun omaisuuden hallinta: Eero Nuotio, insinööri ja
Heidi Autiosuo myyntineuvottelija

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Kaupunginmuseo, Anne Sal-
minen, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	9
Esteettömyys	10
Luonnonympäristö	10
Ekologinen kestävyys	11
Suojelukohteet	12
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	13
Ympäristöhäiriöt	14
Vaikutukset	15
Suunnittelun lähtökohdat	16
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	18

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuvat
 - Energiahuolto ja tietoliikenne
 - Maaperä
 - Vesihuolto
 - Kuvaliite suojelukohteista

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Pakilan ja Oulunkylän rajalla sijaitsevaa aluetta, joka rajautuu Mikkolantien pohjoisosan varteen. Muutosalueeseen sisältyy korttelialueita ja puistoa. Kaavaratkaisu mahdollistaa siirrettäville vanhoille puurakennuksille uudet tontit ja rakennuspaikat Toivolanpuiston eteläosaan. Olemassa olevien sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueiden käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennusten korttelialueeksi. Tonteilla olevien suojeltujen rakennusten suojelustatus säilyy. Pikkumatintien varrella sijaitseva puisto muuttuu korttelialueeksi, johon on mahdollista rakentaa uusia enintään kaksikerroksisia puurakenteisia asuinrakennuksia. Tontille 28105/33 mahdollistetaan kaksikerroksinen asuinrakentaminen alueelle tyypillisellä tehokkuudella. Olemassa olevien korttelialueiden ja rakennusalojen muotoa ja sijaintia on tarkistettu. Kaavaratkaisu on tehty, koska siirrettäville arvokkaille rakennuksille tarvitaan uusia sijoituspaikkoja. Lisäksi pienen ja virkistysarvoiltaan vähäisen lähipuiston muuttaminen asumiseen mahdollistaa uusien pientalojen rakentumisen alueelle.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 751 k-m². Muutoksessa poistuu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten kerrosalaa 691 k-m². Asukaskasmäärän lisäys on noin 50 ja se on laskettu vain uudisrakentamisen ja siirrettävien rakennusten osalta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että siirrettäville rakennuksille luodaan uusia sijoittelumahdollisuuksia kaupungin omistamalle alueelle ja mahdollistetaan alueelle uutta asuntotuotantoa.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan aluerajaus on pienentynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheesta.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa siirrettäville puurakennuksille sijoituspaikkoja kaupungin maalle olemassa olevien suojeltujen rakennusten yhteyteen. Erityisesti kaavamuutos edesauttaa kaupunkistrategiassa mainittua Maria 01 –alueen kehittämistä siirrettävien entisten sairaalapaviljonkien mahdollisena sijoituspaikkana.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että asemakaavamuutoksella myös edistetään

asuntotuotantoa. Kaavaratkaisulla pyritään rakennusten rakentamisen ja käytön aikaisen hiilijalanjäljen minimoimiseen HNH35-ohjelman mukaisesti.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 14 487 m².

Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen kerrosala kasvaa 2 060 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee pientaloalueella, joka on rakentunut kerrokselliseksi ja monimuotoiseksi. Ympäröivän alueen rakennuskanta on pääosin yksi- ja kaksikerroksista. Suunnittelualueella sijaitsee puistoalue Pikkumatintien varressa ja osa Toivolanpuistosta. Ympäristö on vihreää. Suunnittelualue sijoittuu alueellisen kokoojakadun läheisyyteen. Mikkolantien varrella sijaitsevilla tonteilla 34028/1 ja 34021/20 on kaksi asemakaavassa suojeltua yksikerroksista rakennusta. Korttelialueiden välisellä Toivolanpuiston alueella sijaitsee vesijohtolinja. Tontti 28105/33 on rakentamaton.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutokseen sisältyy korttelialueita ja puistoa.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavamuutoksen kaikki korttelialueet ovat käyttötarkoituksestaan asuinrakennusten korttelialuetta.

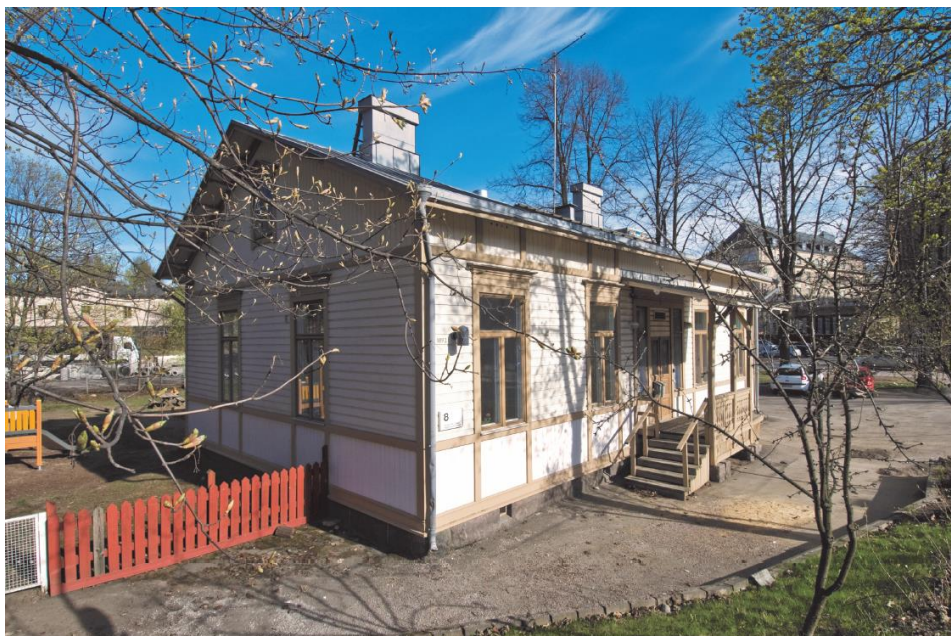
Tontti 34028/2 muodostuu tontista 34028/1, josta osa tontista siirtyy uudelle muodostettavalle tontille. Kerrosalaa tontilla on yhteensä 316 k-m². Kerrosala jakautuu muualta siirrettävän rakennuksen ja olemassa olevan suojellun rakennuksen kesken. Rakennuksille esitetään omat rakennusalat tontin etelä- ja itäosaan. Siirrettävän rakennuksen korkein kerrosluku on kaksi. Mikkolantien varteen on merkitty istutettavan alueen osa.

Tontti 34028/3 muodostuu tontista 34028/1 ja puistoalueesta. Tontille mahdollistetaan muualta siirrettävä rakennus, joka soveltuu ympäristön suojeltavien rakennusten rakennuskantaan. Kerrosalaa tontille on osoitettu 400 k-m². Tontin länsiosaan on merkitty johtokuja. Siirrettävän rakennuksen korkein kerrosluku on kaksi. Kaava mahdollistaa Marian sairaalan vanhan kulkutautipaviljongin (rakennuksen no. 11) sijoittumisen tontille.



Kuva 2. Marian sairaalan rakennus 11, kulkutautipaviljonki

Tontti 34028/4 muodostuu puistoalueesta. Kerrosalaa tontilla on 220 k-m². Tontin itäosaan on merkitty johtokuja sekä varaus ajoyhteydelle tontille 34028/3. Tontin länsiosaan on merkitty alueen osa, jonka puustoinen luonne tulee säilyttää. Puusto tulee hoitaa elinvoimaisena ja uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Rakennusosalalle on merkitty harjan suuntaa määrittävä merkintä, joka tulee ohjaamaan siirrettävän rakennuksen suuntausta tontilla. Siirrettävän rakennuksen korkein kerrosluku on kaksi. Kaava mahdollistaa Marian sairaalan vanhan desinfiointivierasmajan (rakennuksen no. 8) sijoittumisen tontille.



Kuva 3. Marian sairaalan rakennus 8, desinfiointivierasmaja

Tontti 34028/5 muodostuu tontista 34021/20 siten, että osa tontista muuttuu puistoalueeksi. Tontin kerrosala on yhteensä

375 k-m². Tontilla mahdollistetaan rakennusala muualta siirrettävää rakennusta varten. Siirrettävän rakennuksen korkein kerrosluku on kaksi. Olemassa oleva rakennuksen suojelustatus säilyy sr-2 merkinnällä. Tontin lounaisosaan on merkitty alueen osa, jonka puustoinen luonne tulee säilyttää. Puusto tulee hoitaa elinvoimaisena ja uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Tontille 28105/33 mahdollistetaan rakentaminen tehokkuudella $e = 0,4$. Korkein sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennuslaksi on merkitty tontin koko keskialue. Asemakaavamuutos ei nosta tontin kerrosalaa mutta saattaa tontin rakentamista ohjaavat määräykset ajan tasalle.

Tontti 28109/1 muodostetaan puistoalueesta. Tontin tehokkuus on $e = 0,4$ ja korkein kerrosluku on 2. Rakennuslaksi on merkitty tontin koko keskialue.

Korttelissa 34028 mahdollistetaan kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa lämmittämättömiä kuisteja ja kasvihuoneita tms. enintään 10% kerrosalasta, autosuojia 20 m² / asunto ja varastoja 5 m² / asunto.

Korttelissa 28109 ja 28105 tulee kaavakartassa merkitystä tontin kerrosalasta varata vähintään 20 m² / asunto autosuojaa ja 5 m² / asunto varastoa varten.

Kaikki rakennukset on rakennettava pääosin puurakenteisina ja tonteilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa.

Puisto (VP)

Puistoa muodostuu tontista 34021/20. Puistokaistale mahdollistaa puistoyhteyden Mikkolankujalta Toivolanpuistoon. Toinen puistokaistale sijaitsee kaavamuutosalueen itäosassa. Puistokaistaleelle on osoitettu olemassa oleva ajoyhteys ja johtokujamerkintä.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaavan muutosalueen lähialueen tärkein etelä-pohjoissuuntainen liikenneyhteys on Siltavoudintie Käskynhaltijantieltä Mikkolantielle asti ja Yhdyskunnantie Mikkolantiestä pohjoiseen. Käskynhaltijantie on itä-länsisuuntainen alueellinen kokoojaku. Näiden lisäksi Mikkolantie on paikallinen kokoojaku etelästä Käskynhaltijantieltä Töllinmäkeen asti. Siitä eteenpäin Yhdyskunnantielle asti Mikkolantie on tonttikatu. Lisäksi Kansantie Yhdyskunnantiestä länteen on paikallinen kokoojaku. Käskynhaltijantien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä on noin

11 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Siltavoudintiellä ja Yhdyskunnantiellä vastaavasti on noin 4 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kansantiellä keskiarkivuorokauden liikennemäärä on noin 2 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Mikkolantielta ei ole liikennemäärätietoja, mutta ne voitaneen arvioida pieniksi.

Siltavoudintien ja Yhdyskunnantien molemmin puolin on yhdistetty jalankulun ja pyöräliikenteen väylä. Käskynhaltijantiellä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie kulkee kadun etelälaitaa. Käskynhaltijantien pohjoispuolella kulkee erillinen kevyen liikenteen väylä. Pääosin asemakaavan muutosalueella on jalkakäytävät ainakin toisella puolen katua. Pyöräily tapahtuu ajoradalla, lukuun ottamatta edellä mainittuja alueellisia kokoojakatuja.

Alueen joukkoliikenneyhteyksistä bussilinja 64 kulkee Itä-Pakilan pohjoisosasta Rautatientorille Oulunkylän aseman kautta. Käskynhaltijantietä kulkevat bussilinjat 61, 69, 552 ja 553. Näistä 61 ja 69 ovat Helsingin keskustan ja koillisen Helsingin välistä liikennettä. 552 ja 553 taasen ovat itä-länsisuuntaista poikittaisliikennettä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla on pääosin vaikutusta alueen liikenne- ja ratkaisuihin vain siten, että tonttiliittymiä tulee lisää. Muutosalueella sijaitseva Pikkumatintie tullaan mahdollisesti katkaisemaan, mikäli siitä koetaan olevan hyötyä viereisten tonttien suunnittelussa. Liikenteellisesti Pikkumatintiellä ei ole suurta merkitystä.

Uuden asuinrakentamisen arvioidaan lisäävän henkilöautoliikennettä Mikkolantien pohjoisosassa, Siltavoudintiellä ja Yhdyskunnantiellä noin 30 ajoneuvoa vuorokaudessa. Jalankulkijoiden määrä lisääntyy kaavaratkaisun seurauksena noin kolmellakymmenellä, pyöräilijöiden noin kymmenellä vuorokaudessa. Joukkoliikennematkojen määrä alueella kasvaa noin kahdellakymmenellä vuorokaudessa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Mikkolantie 25:n ympäristö on vaahteravaltaista lehtometsää. Vaahteroiden joukossa on jonkin verran pihlajaa, tuomea ja joku-nen mänty ja kuusi. Metsäalueet kuuluvat osaksi Toivolanpuistoa. Maasto on pienipiirteistä ja kallioista. Alue kuuluu Toivolanpuiston kallioselänteeseen.

Olemassa olevien tonttien kasvillisuus on pihakasvillisuutta ja reu-
namilla metsänkasvillisuutta. Tonteilla on komeita vaahteroita.

Pikkumatinpuistossa on kookasta kuusimetsää. Maastonmuodot
laskevat luoteeseen.

Mikkolantien uusien asuintonttien pohjoispuolella kaavarajan välit-
tömässä läheisyydessä sijaitsee liito-oravan elinalue. Elinalue on
rajattu kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Liito-oravien todennä-
köisin liikkumareitti kulkee kaavoitettavan alueen itäpuolella Pato-
lan metsästä Henrik Solberginpuiston kautta Toivolanpuistoon.
Myös tämä reitti on jätetty kaavahankkeen ulkopuolelle.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun alueelta luonnonympäristö muuttuu merkittävästi.
Uudet tontit ja rakennusaloineen vievät alaa luonnonvaraiselta
vaahterametsältä. Kaavaratkaisu muuttaa Mikkolantien varren
korttelialueiden välisen metsäalueen tonteiksi. Maastonmuotoilua
joudutaan tekemään jonkin verran. Mikkolankujan varressa muut-
tuu osa korttelialueesta puistoksi. Mikkolantien varressa puisto-
aluetta muuttuu korttelialueeksi noin 3 500 m².

Pikkumatinpuiston kuusimetsäinen luonne muuttuu rakennetuksi
tontiksi. Puistoa poistuu noin 3 600 m² on todennäköistä, että puut
kaadetaan rakentamisen tieltä.

Liito-oravien elinalue ja liikkumareitti on rajattu kaavoitettavan alu-
een ulkopuolelle.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos mahdollistaa muulta siirrettävien rakennus-
ten sijoittumisen alueelle. Olemassa olevien rakennusten runkora-
kenteiden ja mahdollisten muiden rakennusosien uudelleen käyttö
ja kierrättäminen nähdään ekologisesti kestäväenä toimenpiteenä.
Joukkoliikennesaavutettavuus pienentää liikkumisen hiilijalanjäl-
keä. Energiatehokkaita uudisrakennuksia voidaan pitää energian-
tuotannon hiilijalanjälkeä kohtuullistavina. Uudisrakennusten puu-
rakenteisuus mahdollistaa matalan rakennusaikaisen hiilijalanjäl-
jen Hiilineutraali Helsinki 2035 -strategian mukaisesti. Tonteilla on
tuotettava uusiutuvaa energiaa. Maalämmön ja /tai aurinkosähkön
tuotannolla pyritään pienentämään asumisen hiilijalanjälkeä.

Suojelukohdeet

Lähtökohdat

Toivolan koulukoti perustettiin vuonna 1922. Asemakaava-alueella sijaitsee kaksi sr-2-merkinnällä suojeltua Toivolan tilaan ja vuonna 1922 perustettuun Toivolan koulukotiin kuulunutta puurakennusta. Rakennusten suojelumääräyksissä todetaan. ”Suojeltava rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen kaupunkikuvallista tai paikallishistoriallista arvoa.” Tontilta 34028/1 on kuitenkin purettu asemakaavassa suojeltu talousrakennus tontin pohjoisosasta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee useita kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka kuuluvat Helsingin ensimmäisen maailmansodan aikaiseen maalinnoitukseen (tuki-kohta XXI:1 ja tykkipatteri 82).

Kaavaratkaisu

Olemassa olevien suojeltujen rakennusten suojelustatus säilytetään asemakaavassa. Korttelialueella sijaitsevan rakennusryhmän täydentäminen mahdollistetaan osoittamalla paikat Marian sairaalan alueelta siirrettäville puurakenteisille rakennuksille.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta lähialueen muinaisjäännöskohteisiin.



Kuva 4. Osoitteessa Mikkolantie 25 sijaitseva, asemakaavassa suojeltu rakennus (tontilla 34028/2)



Kuva 5. Osoitteessa Mikkolankuja 1 sijaitseva asemakaavassa suojeltu rakennus (tontilla 34028/5)

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kaavaratkaisun mukaisen korttelin 34028 alueella nykyisessä Toivolanpuistossa sijaitsee yleinen vesijohto.

Kaavaratkaisu

Kortteli 34028 (Mikkolankuja ja Mikkolantie)

Kaavaratkaisu edellyttää vesijohdon siirtämistä. Kaavaan on merkitty 5 m leveä johtokuja vesijohtoa ja tonttijohtoja varten. Nykyisten tonttien 34019/1 ja 34021/20 yksityisiä tonttijohtoja joudutaan siirtämään. Kaavaan on merkitty 5 m leveä johtokuja korttelin itäpuolella sijaitsevalle puistoalueelle ajoyhteyden kohdalle. Merkintä mahdollistaa tontin 34201/20 tonttijohtojen sijoittamisen kyseiselle reitille. Tonttijohtojen siirrot tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Kortteli 28109 (Pikkumatintie)

Kaavaratkaisu ei edellytä yhdyskuntateknisen huollon verkostojen rakentamista tai johtosiirtoja.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kortteli 34028 (Mikkolankuja, Mikkolantie)

Alue sijoittuu valtaosin kallioiselle alueelle, joka alkaa arviolta 0–1 m etäisyydeltä maanpinnasta. Alueen eteläosa Mikkolantien varressa on kitkamaa-aluetta, jonka päällä on arviolta 1–3 m paksuinen täytemaakerros.

Kortteli 28109 (Pikkumatintie)

Alue sijoittuu kitkamaa-alueelle, jonka päällä on arviolta 1–3 m paksuinen täytemaakerros.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää kaavan korttelialueilla. Rakennukset voidaan perustaa kallionvaraisesti tai tiiviin pohjamaan varaan.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Pikkumatintien viereiseen puistoon aiheutuu melua lähinnä Yhdyskunnantien liikenteestä. Yhdyskunnantien liikennemäärä on nykyisin noin 4 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan osassa puistoa ylittyy VNp 993/1992 mukainen melutason ohjearvo, päiväajan keskiäänitason vaihdellessa puiston alueella noin välillä 50–65 dB. Toivolanpuiston lounaisosan kohdalla Mikkolantien liikennemäärä on hyvin pieni, koska kadulla ei ole läpiajoa Mikkolantien eteläisempiin osiin. Liikenteestä ei siten juuri aiheudu haittoja tuolle alueelle.

Kaavaratkaisu

Liikenteen haittojen vaikutusarvioinnissa tulee jatkosuunnittelussa varautua Yhdyskunnantien liikennemäärän kasvuun noin 7 000 ajoneuvoon vuorokaudessa, mikä tarkoittaisi vajaan 2 dB melutason kasvua verrattuna nykytilanteeseen. Kaavoitettavien asuinrakennusten julkisivuihin ei siis tule kohdistumaan poikkeuksellisen suuria melutasoja tulevassakaan tilanteessa. Kaavaratkaisussa on kuitenkin annettu kortteliä 28109 koskien määräys, jonka mukaan julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että sisätiloissa alitetaan melutason ohjearvot.

Kaavassa edellytetään samassa korttelissa myös melutason ohjearvojen saavuttamista leikkiin ja oleskeluun käytettäviltä piha-alueilta. Melun leviämiseen estämiseen piha-alueille voidaan käyttää esim. rakennusmassoja, talousrakennuksia ja niihin liitettäviä aitarakenteita.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia vesihuollon johtosiirron takia.

Korttelissa 34028 aiheutuu kustannuksia myös yksityisten tontti-johtojen siirrosta. Kustannuksista neuvotellaan tonttien jatkosuunnitteluvaiheessa maanomistajan ja verkonhaltijoiden kesken.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on arviolta miljoona euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa enintään kaksikerroksisen asuinrakentamisen. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa vähän yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisu vähentää puistoaluetta muuttaen sen korttelialueeksi. Rakennettavat tontit köyhdyttävät alueen luonnonmonimuotoisuutta. Puistoalueen muuttaminen korttelialueeksi on kuitenkin pienentynyt merkittävästi osallistumis- ja arviontisuunnitelmassa esitetystä. Kaavahankkeella ei ole vaikutuksia liito-oravien elinoloihin eikä liikkumareittiin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Vaikutukset liikenteeseen arvioidaan vähäisiksi. Tekninen huolto voidaan järjestää nykyisenkaltaisilla järjestelyillä. Mikäli Pikkumatintie katkaistaan, aiheuttaa se muutoksia teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaava mahdollistaa muualta siirrettävien kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaiden rakennusten sijoittumisen alueelle. Voidaan nähdä, että siirrettävien rakennuksien siirtäminen ja siten säilyttäminen on kulttuuriperinnön vaalimisen kannalta vaihtoehtona, jos suojellun rakennuksen säilyttäminen olemassa olevalla paikalla on mahdotonta. Alueen olemassa olevien suojeltujen rakennusten suojelustatus säilyy. Mikkolantien ja Mikkolankujan välinen alue tulee muuttumaan siirrettävien rakennusten ja niiden pihapiirien rakentamisen myötä. Pikkumatintien ympäristö myös muuttuu luonnontilaisesta lähipuistosta alueelle tyypilliseksi pien-
talokorttelialueeksi.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Puurakentamisen matala hiilijalanjälki minimoi sen ilmastovaikutuksia. Tonteilla tuotettava uusiutuva energia pienentää asumisen hiilijalanjälkeä. Vanhojen rakennusten siirtäminen säilyttää hirsirunkojen hiilivaraston.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Annetut meluntorjuntaa koskevat kaavamääräykset ohjaavat jatkosuunnittelua siten, luodaan edellytykset terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuin ympäristön jatkosuunnittelulle.

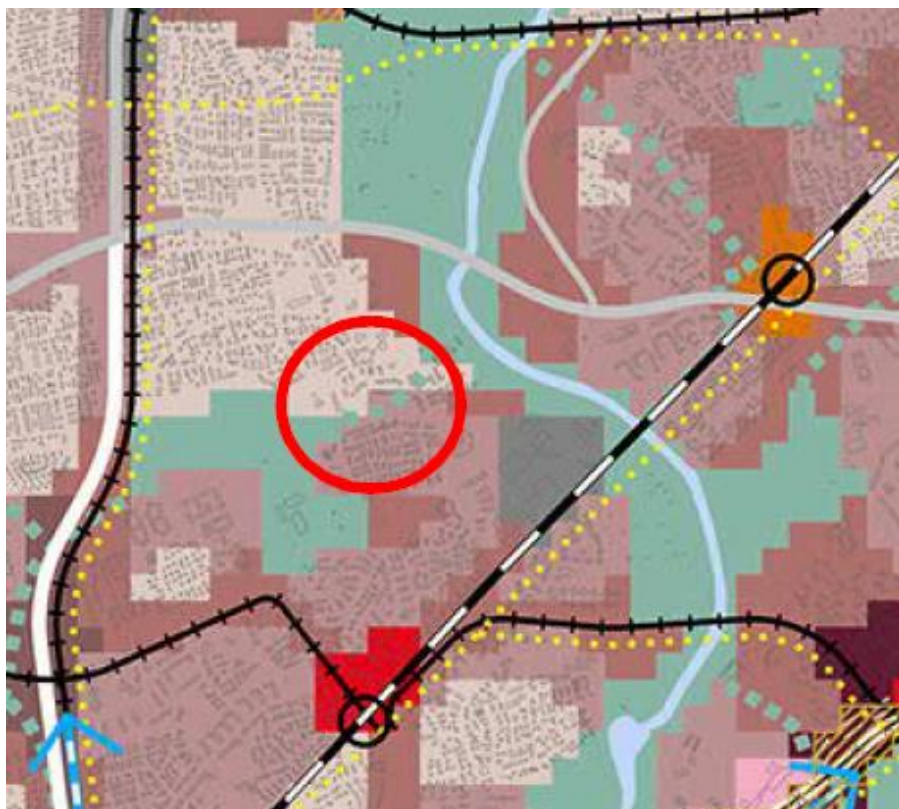
Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

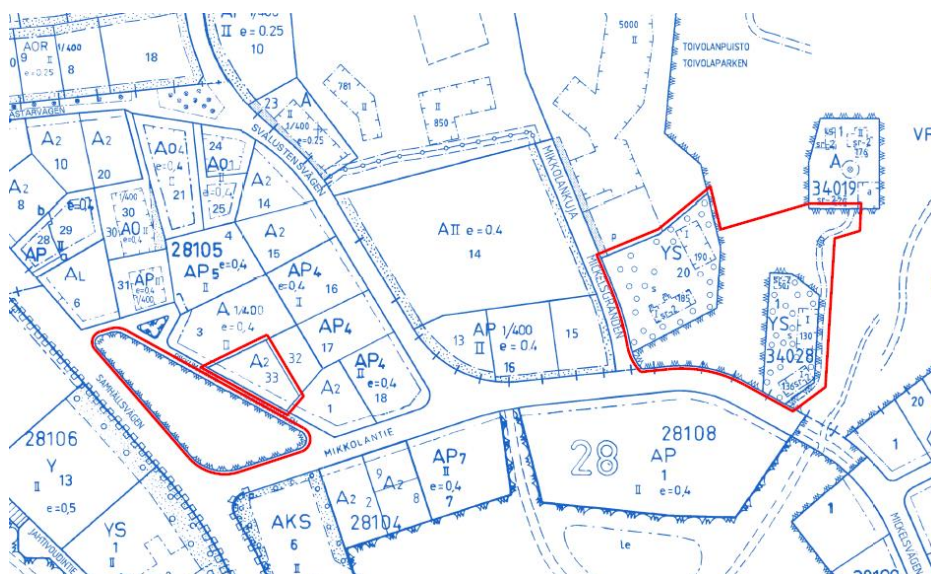


Kuva 6. Ote Helsingin yleiskaavasta (2016), suunnittelualue merkitty ympyrällä kuvan keskellä

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on A4 asuntovaltaista aluetta, jossa aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue merkitty punaisella rajauksella.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Pikkumatin-tien viereistä puistoa ja tonttia osoitteessa Pikkumatin tie 3b koskee asemakaava no. 3313, joka on vahvistettu 5.10.1953. Kaavassa osoitetulle asuntotontille saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 m korkeita asuinrakennuksia. Rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 tontin pinta-alasta. Tontille saadaan rakentaa vain yksi asuinrakennus, jossa saa olla enintään 2 asuntoa. Puistoalueelle ei osoiteta asemakaavassa nimeä. Mikkolan-tien ja Mikkolankujan välistä suunnittelualuetta koskee asema-kaava no. 10625, joka on vahvistunut 7.5.1999. Asemakaavassa korttelialueiden käyttötarkoituksmerkintä on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontille 34021/20 on kerrosalaa yhteensä 375 k-m². Tontille on osoitettu kaksi rakennusala, joista toinen osoittaa suojelu merkinnän ole-massa olevalle rakennukselle. Tontilla 34028/1 kerrosalaa on yh-teensä 316 k-m², joka jakautuu suojellun asuinrakennuksen, suo-jellun piharakennuksen ja uudisrakennuksen välillä. Korttelialuei-

den alueelle on merkitty alueen osa, jossa on maisemallisesti arvokas puusto. Puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja uudistaa siten, että maisemallinen merkitys säilyy. Korttelialueiden välinen alue on Toivolanpuistoa. Puistoalueen itäosaan on merkitty ajoyhteys suunnittelualueen ulkopuoliselle korttelialueelle.

Rakennusjärjestys

Pohjakartta Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa 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 2017 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.11.–11.12.2017 seuraavissa paikoissa:

- Oulunkylän kirjastossa Kylänvanhimmantie 27, 00640 Helsinki
- Leikkipuisto Etupellon puistorakennus, Etupellontie 8, 00680 Helsinki
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon oli mahdollista käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2)

Kaavapäivystys pidettiin 29.11.2017 Etupellon puistorakennuksessa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueen suojeluarvojen, voimassa olevassa asemakaavassa esitettyjen suojelukohteiden, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi määriteltujen alueiden ja muinaismuistolailla suojeltujen muinaisjäännösten huomioimiseen. Lisäksi alueella sijaitsevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden linnoituslaitteiden dokumentoinnin ilmoitettiin olevan puutteellista ja kohteet vaatisivat tarkempaa inventointia. Kannanotossa nähtiin lisäksi, että kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta keskeistä asemakaavatyössä on säilyttää alueen voimassa olevissa asemakaavoissa jo suojellut rakennukset suojelun piirissä sekä selvittää mahdolliset muut alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja varmistaa niiden riittävä suojelu. Toisessa kannanotoissa nostettiin esiin Toivolannmäen perheryhmäkodin turvallisen ja rauhallisen ympäristön vaaliminen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut ilmoittivat, ettei osallistumis- ja arvionitusuunnitelmaan ole huomauttamista.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin olemassa oleville puistoalueille osoitettavan rakentamisen vastustamiseen. Puistoalueiden rakentamista pidettiin myös yleiskaavan vastaisena. Täydennysrakentamisen seurauksena liikenteen kasvun nähtiin aiheuttavan meluhäiriötä asukkaille ja muuttavan alueella vallitsevaa rauhallisuutta. Luonto-olosuhteiden selvittäminen nähtiin tärkeäksi. Lisäksi saatiin mielipide, jossa toivottiin olemassa olevan tontin rakennusoikeuden nostoa. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuuutosaluetta on pienennetty merkittävästi osallistumis- ja arvionitusuun-

nitelmavaiheesta. Asemakaavamuutoksessa esitetään täydentävää uutta pientalorakentamista Pikkumatin tien varteen. Mikkolantien varteen on esitetty uudet korttelialueet muualta siirrettäviä rakennuksia varten. Asemakaavamuutos mahdollistaa Marian sairaala-alueelta kahden suojellun puurakennuksen siirtämisen alueelle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille verkkosivuilla ww.hel.fi/suunnitelmat sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutiset-lehdessä.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 25.5.–22.6.2020 seuraavissa paikoissa:

- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27 (materiaali poikkeusoloista johtuen nähtävillä 1.6 alkaen)
- Verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavaluonnoksesta ei pyydetty viranomaisten kannanottoja.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat siihen, että suunnittelualueen supistamista puistoalueiden osalta pidettiin hyvänä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten siirtämisen mahdollistamista alueelle pidettiin myönteisenä mutta Marian sairaalan rakennusten siirtoa myös kritisoitiin. Haluttiin mahdollistaa siirrettävien rakennusten ullakkotilojen käyttö asumiseen. Olemassa olevan Mikkolantieltä alkavan ulkoilureitin tärkeyttä painotettiin. Linnoituslaitteiden selvittämistä toivottiin. Lahokaviosammasiintymien ja liito-oravien elinpiirin huomioimiseen haluttiin kiinnittää huomiota. Toivolanpuiston eteläisten osien muuttamista rakennusmaaksi kritisoitiin. Osoitteessa Mikkolantie 25 sijaitsevan tontin sisäisiin järjestelyihin haluttiin kiinnittää huomiota.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnosaineistosta saadut mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuutosaluetta on pienennetty merkittävästi osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheesta. Mikkolantien varteen on esitetty uudet korttelialueet muualta siirrettäviä rakennuksia varten. Asemakaavamuutos mahdollistaa Marian sairaala-alueelta kahden suojellun puurakennuksen siirtämisen alueelle. Jalankulkuyhteys osoitetaan edelleenkin Toivolanpuistoon.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 7.12.2020

Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 23.09.2020
Kaavan nimi Solakalliontien ympäristö
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,4487 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,4487

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	1,4487	100,0	3103	0,21	0,0000	2060
A yhteensä	1,2988	89,7	3103	0,24	1,2108	2751
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5051	-691
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1499	10,3			-0,7057	
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		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	321	-1	-50

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4487	100,0	3103	0,21	0,0000	2060
A yhteensä	1,2988	89,7	3103	0,24	1,2108	2751
A	1,2988	100,0	3103	0,24	1,2108	2751
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5051	-691
YS					-0,5051	-691
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1499	10,3			-0,7057	
VP	0,1499	100,0			-0,7057	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	321	-1	-50
Asemakaava	2	321	-1	-50

SOLAKALLIONTIENTEN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Toivolan koulun ja lastenkodin ympäristöön mm. Toivolanpuiston eteläosaan, Henrik Sohlbergin puiston pohjoisosaan, Jahtivoudintien ja Pikkumatintien varteen sekä Toivolan lastenkodin asuinrakennusten ja Pakintalon väliselle alueelle suunnitellaan aluetta täydentävää asuinrakentamista. Lisäksi alueelle tutkitaan uusia katuja, jotka palvelevat uusia korttelialueita. Hankkeen lähtökohdistaja tavoitteista keskustellaan Leikkipuisto Etupellon puistorakennuksessa, osoitteessa Etupellontie 8, maanantaina 29. marraskuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 28106 tonttia 1 ja 13, osaa Jahtivoudintien eteläpuoleisesta puistoalueesta, Pikkumatintietä ja sen eteläpuoleista puistoaluetta, korttelin 28105 tonttia 33, korttelin 34021 tontteja 17, 18, 20 ja 21, korttelia 34028, osia Toivolanpuistosta sekä osia Henrik Sohlbergin puistosta ja katualuetta (kartta suunnittelualueen rajauksesta sivulla 5). Täydentävänä rakentamisena tutkitaan pääosin pienimittakaavallista pientalo- ja rivitalorakentamista.

Voimassa olevassa asemakaavassa suojellut rakennukset suojellaan edelleen, joskin niiden läheisyyteen ja mahdollisesti samaan pihapiiriin suunnitellaan uusia rakennuksia. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan, onko alueella kulttuurihistorian kannalta merkittäviä kohteita, jotka tulisi suojella asemakaavamuutoksessa. Lisäksi varhaiskasvatuksen tilojen järjestämistä tutkitaan alueella.

Osallistuminen ja aineistot

Suunnittelijat ovat tavattavissa Leikkipuisto Etupellon puistorakennuksessa, osoitteessa Etupellontie 8, maanantaina 29.11.2017 klo 16.30–18.30.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 20.11–11.12.2017 seuraavissa paikoissa:

- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27, 00640 Helsinki
- Leikkipuisto Etupellon puistorakennus, Etupellontie 8, 00680 Helsinki
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 11.12.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen jälkeen on tarkoitus laittaa vaihtoehtoisia luonnoksia julkisesti verkkosivuille nähtäville keväällä 2018 ja järjestää tarvittaessa asukastilaisuus.

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
 - Pakila Seura
 - Pakilan Omakotiyhdistys ry
 - Pakilan Kiinteistönomistajain Yhdistys
 - Paloheinän-Torpparinmäen kaupunginosayhdistys
 - Pukinmäki-seura Bocksbacka-sällskapet
 - Savela-seura
 - Helsingin yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - pelastuslaitos
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - Kaupunginmuseo
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, virkistykseen ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueet, joille tutkitaan täydennysrakentamista. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1953-1999) ja niissä alue on merkitty puistoksi (osa Toivolanpuistoa, osa Henrik Sohlbergin puistoa, Jahtivoudintien varressa oleva puisto ja Pikkumatintien varressa oleva puisto), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Metsolan ala-asteen koulu), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (tontit 34021/18, 34021/20, 34021/21, kortteli 34028 ja tontti 28106/1) ja yleisten rakennuksien korttelialueeksi (28106/13). Suunnittelualueeseen kuuluva Pikkumatintien varressa oleva tontti (28105/33) on asuinrakennusten korttelialuetta. Lisäksi aluerajaukseen kuuluu katualueita.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty osittain pien- talovaltaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Vantaanjoen ranta-alue on virkistysaluetta, johon on merkitty Helsinki-puistona kehitettävä aluerajausmerkintä. Osa korttelista 34021 ja kortteli 34028 on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jossa aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty osittain A4, A3 ja A2 asuntovaltaiseksi alueeksi. A4 alueiden korttelitehokkuus on pääasiassa alle $e = 0,4$, A3 alueiden korttelitehokkuus on pääosin $e = 0,4 - 1,2$ ja A2 alueiden korttelitehokkuus on pääasiassa $e = 1,0 - 2,0$.

Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. (Vantaanjokilaakson maisema-alue). Suunnittelualuearajauksen sisällä sijaitsevat asemakaavassa suojellut kohteet:

- Tontti 34021/21 (Solakalliontie 11): Alueen osa, jossa kaupunkikuvallisesti arvokas puusto.
- Toivolan lastenkodin asuinrakennusten pohjoispuolella sijaitsee kaksi erillistä alueen osaa, jossa on maisemallisesti arvokasta puustoa.

Täydennysrakentamista tutkittavilla alueilla sijaitsevat seuraavat rakennukset: Tontilla 34021/21 (Solakalliontie 11) sijaitsee asemakaavassa suojeltu yksikerroksinen torpparakennus ja vuonna 1985 valmistunut asuntolakäytössä ollut kaksikerroksinen rakennus. Tontilla 34021/20 (Mikkolankuja 1) sijaitsee asemakaavassa suojeltu vanha rakennus. Tontilla 34028/1 (Mikkolantie 25) sijaitsee asemakaavassa suojeltu pientalo. Tontilla 28106/1 (Jahtivoudintie 1) sijaitsee päiväkotina toimiva kaksikerroksinen rakennus. Rakennus on asemakaavassa suojeltu. Kaikki yllä mainitut rakennukset ovat julkisivumateriaaliltaan puuta. Lisäksi suunnittelurajauksen sisälle kuuluvat tontin 34021/18 Toivolan lastenkodin rakennukset sekä Metsolan ala-asteen koulurakennus tontilla 34021/17.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, p. (09) 310 37033,
anncharlotte.roberts@hel.fi

Liikenne

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

Teknistoloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094,
jarkko.nyman@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37458, anu.lamsa@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

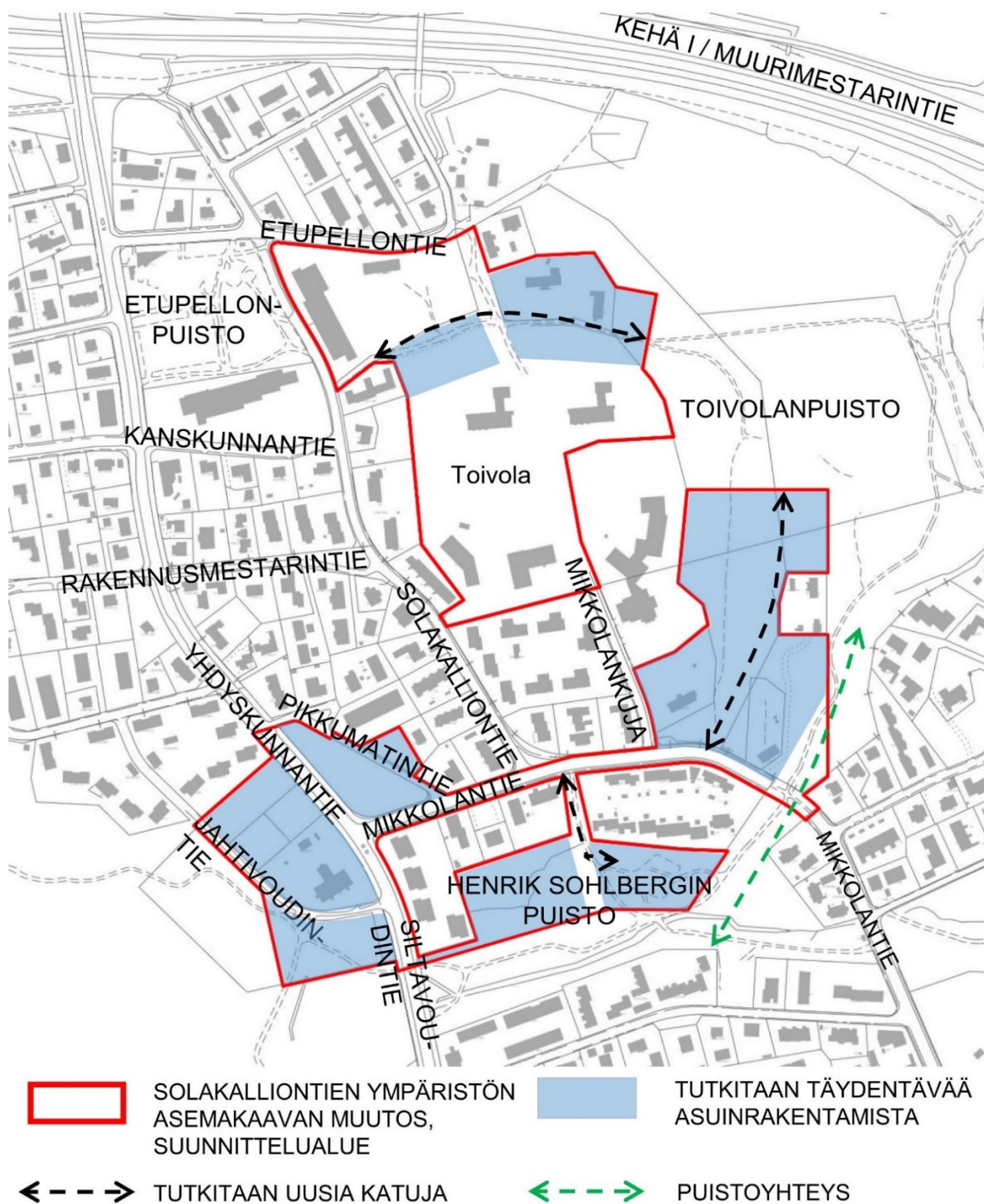
Vuorovaikutus

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37436,
tiina.antila-lehtonen@hel.fi

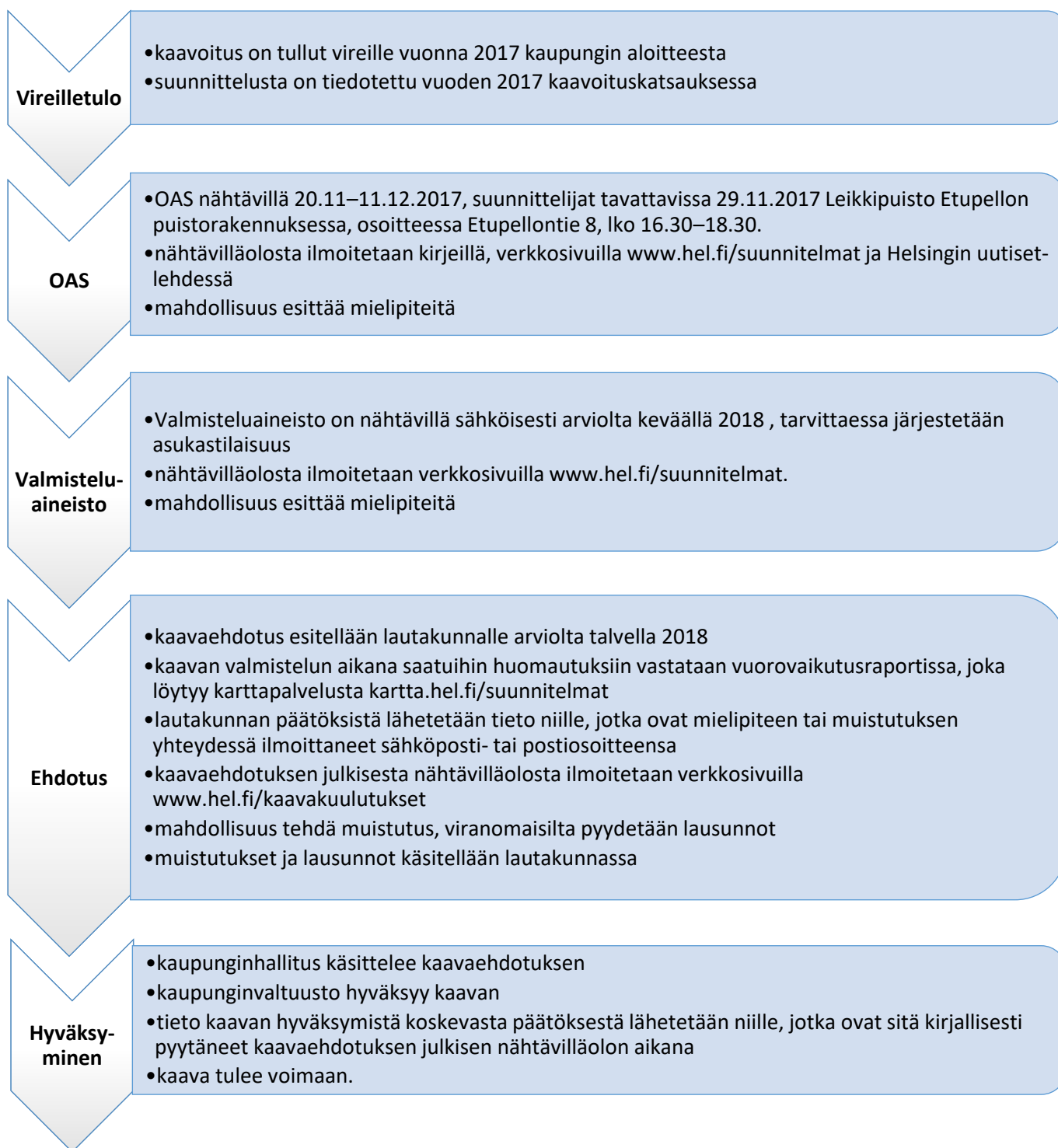


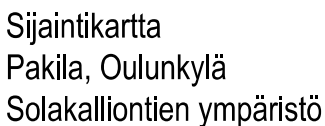
Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Suunnittelualueen rajaus



Kaavoituksen eteneminen



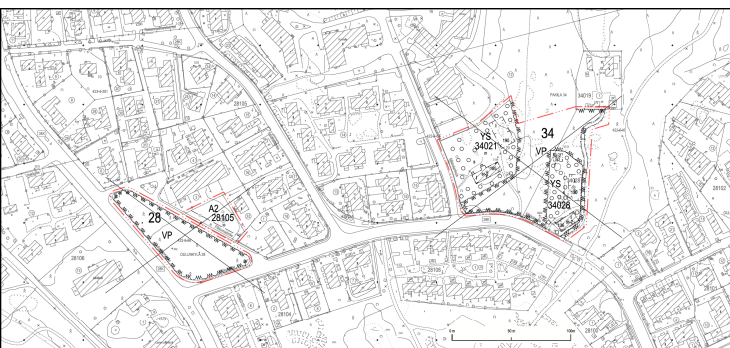


Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



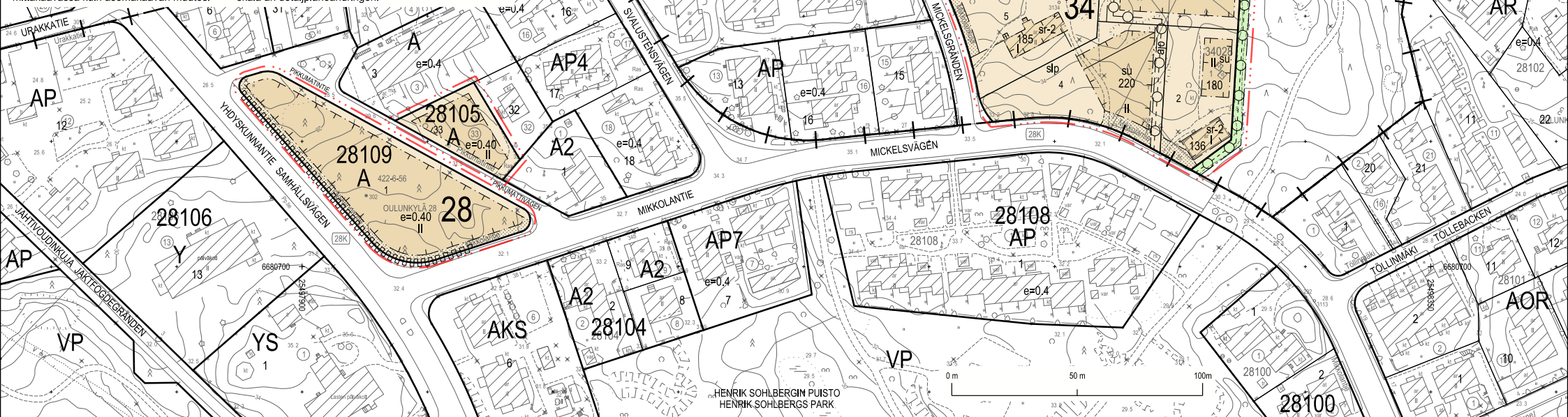
Ilmakuva
Pakila, Oulunkylä
Solakalliontien ympäristö

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



Del av detaljplan nr 3313 och 10625 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12656 träder i kraft.

De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinrakennusten korttelialue.



Puisto.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

28

Kaupunginosan numero.

28105

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

TOIVOLANPUISTO Puiston nimi.

220

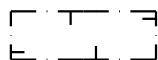
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

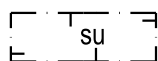
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.40

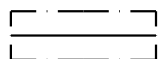
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



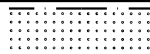
Rakennusala.



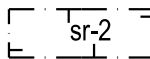
Rakennusala ympäristön suojeltavien rakennusten rakennuskantaan soveltuvia muualta siirrettäviä rakennuksia varten.



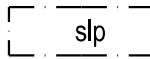
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



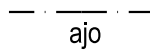
Istutettava alueen osa.



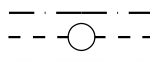
Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.



Alueen osa, jonka puustoinen luonne tulee säilyttää. Puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.



Ajoyhteys.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Korttelissa 34028 saa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa lämmittämättömiä kuisteja ja kasvihuoneita tms. enintään 10% kerrosalasta, autosuojia 20 m²/asunto ja varastoja 5 m²/asunto. Autosuoja tai talousrakennus saa olla kooltaan enintään 75 m².

Korttelissa 28109 ja 28105 on tontin kerrosalasta varattava vähintään 20 m²/asunto autosuojaa ja 5 m²/asunto varastoa varten.

Talousrakennus ja autosuoja saadaan naapurin suostumuksella rakentaa vähintään 1,5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavassa esitetyn rakennusalan estämättä.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Korttelissa 34028 kerrosalaltaan yli 200 k-m² ja puolitoista- ja kaksikerroksiset asuinrakennukset tulee olla julkisivuväriytykseltään vaaleita. Yksikerroksiset asuinrakennukset ja talousrakennukset tulee olla julkisivuväriytykseltään punamullan sävyisiä. Vesikattojen värin tulee olla tumman harmaa tai musta. Julkisivujen tulee olla pääosin puuta.

Korttelissa 28109 rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita.

Korttelissa 28109 ja 28105 rakennusten enimmäiskorkeudet:
1-kerroksinen rakennus 5 m
2-kerroksinen rakennus 7,5 m
talousrakennus, autosuoja tai -katos 3 m.

Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto.

Tontilla olevien autosuoja- ja talousrakennusten tulee olla massaltaan ja kooltaan alisteisia suhteessa tontilla oleviin asuinrakennuksiin.

PIHAT JA ULKOALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen on istutettava.

Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon.

Korttelissa 34028 tulee tonteilla säilyttää olemassa olevaa kookasta puustoa mahdollisuuksien mukaan.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Julkisivujen ääneneristävyys korttelissa 28109 tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet korttelissa 28109 tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tontilla/pysäköintialueella tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai liityttävä keskitettyyn paikallisen uusiutuvan energian tuotantojärjestelmään.

Rakennusten on oltava rakenteiltaan pääosin puuta.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

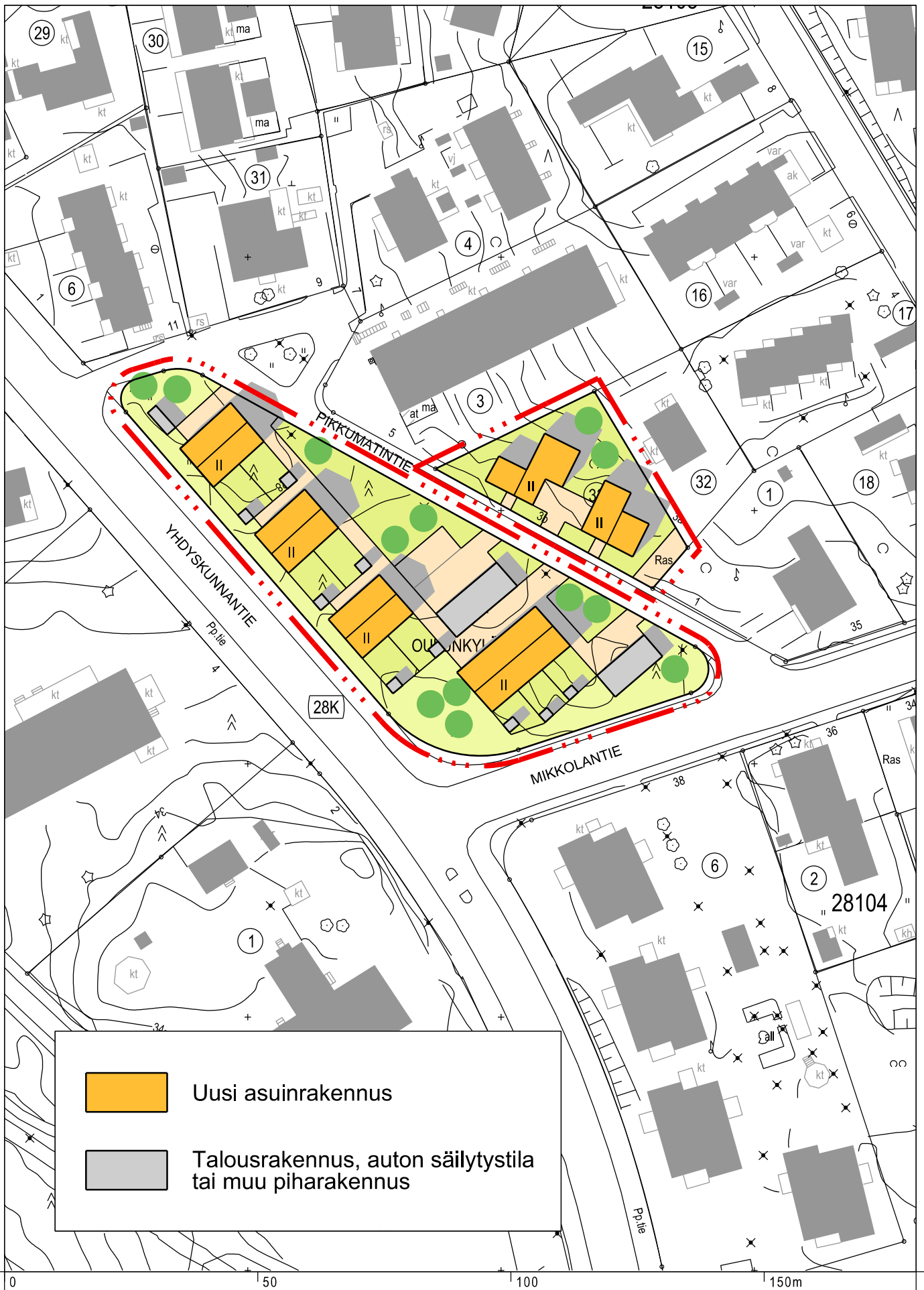
Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- kerrostalot 1 ap / 100 k-m².
- pientalot, joilla on enintään kaksi asuntoa (omakotitalot ja paritalot) 1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.
- pientalot, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa (rivitalot ja yhtiömuotoiset pientalot) autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto.
- rivitaloissa ja yhtiömuotoisissa pientaloissa, jotka ovat kaupungin omaa tuotantoa, voidaan aina noudattaa k-m² kohtaista määräystä.
- vieraspaikat voivat sijaita katualueella.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

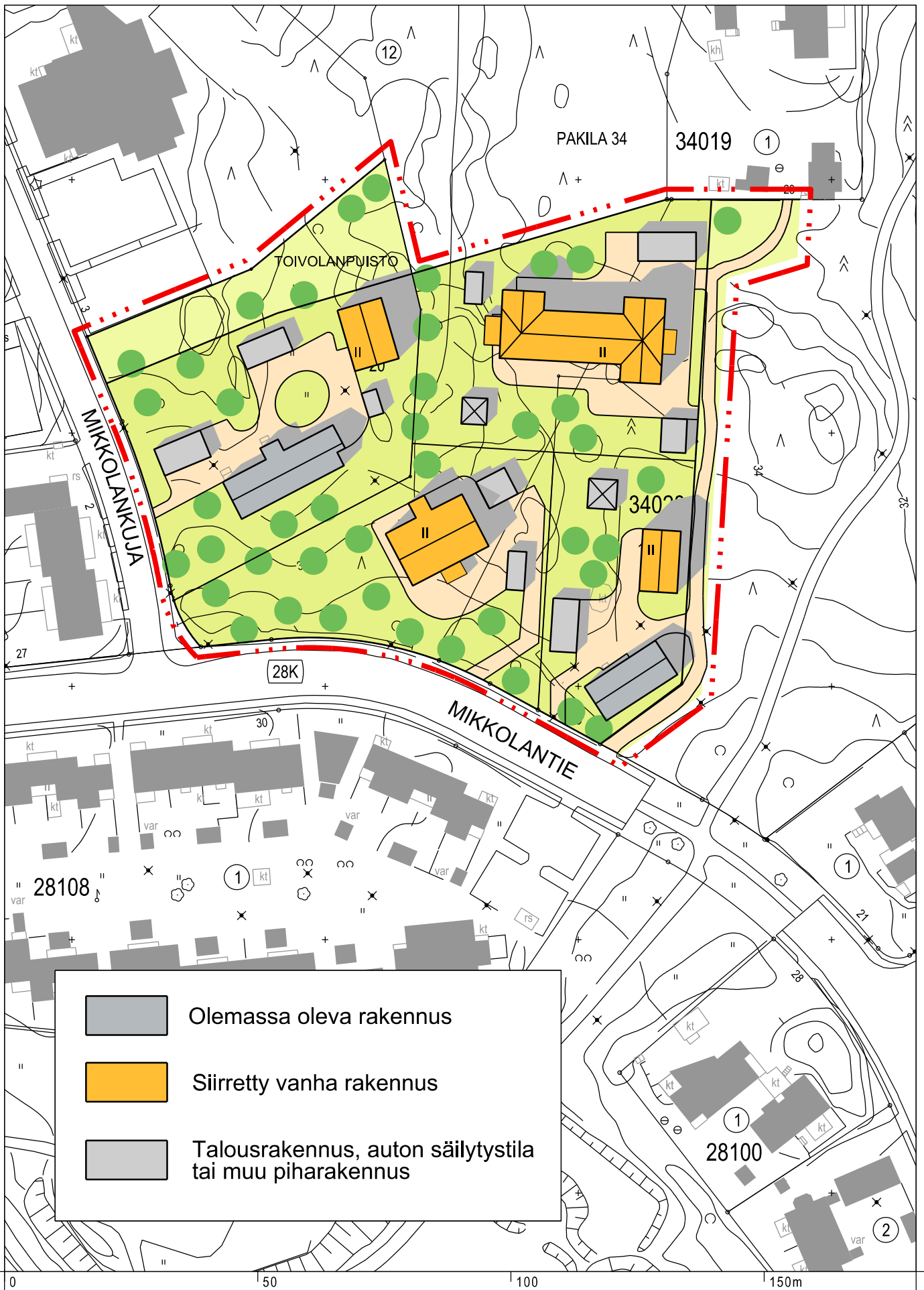
- kerrostalot 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.
- pientalot, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa 1 pp / 30 k-m².

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



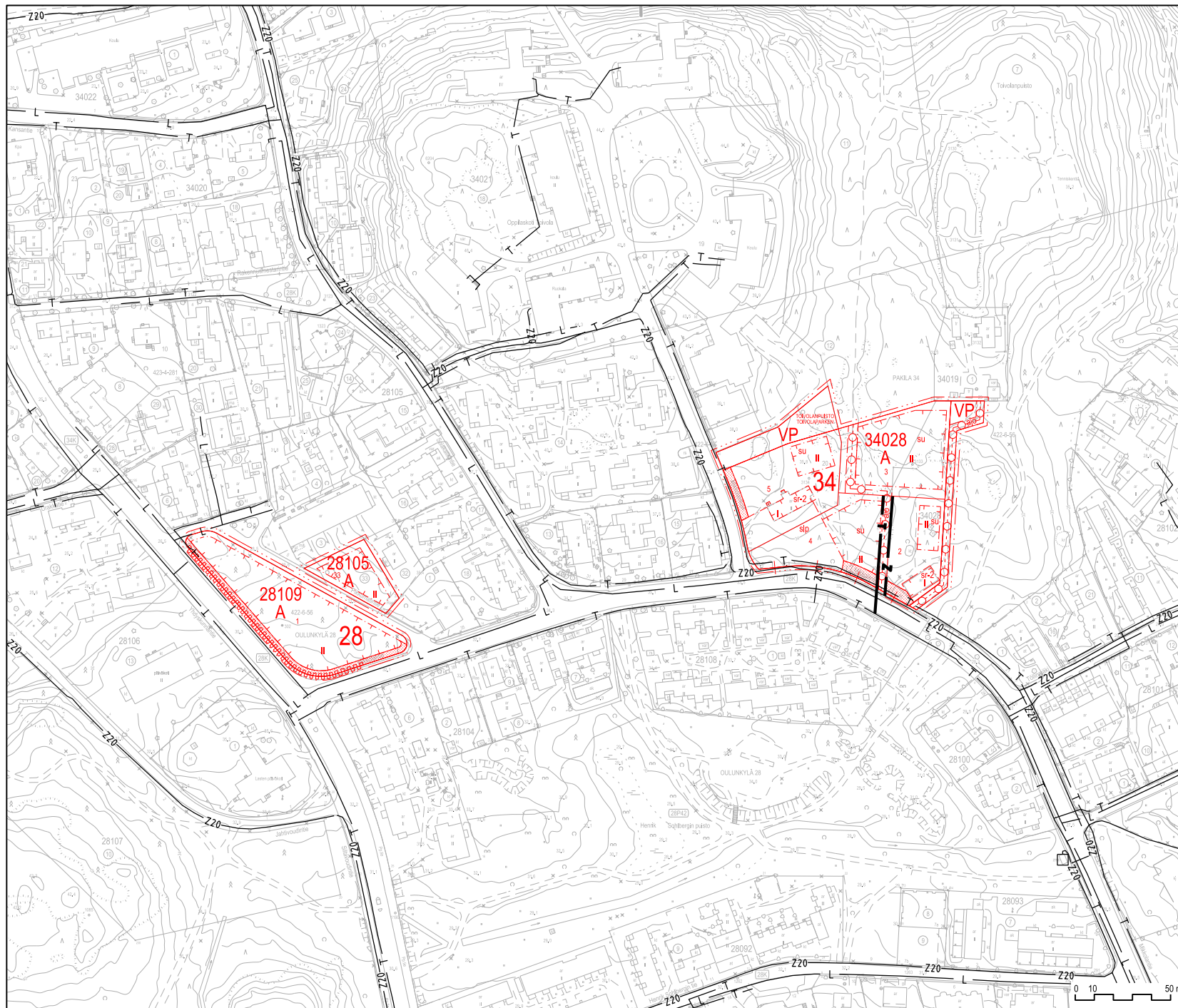
Havainnekuva
Pakila, Oulunkylä
Solakalliontien ympäristö

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



Havainnekuva
 Pakila, Oulunkylä
 Solakalliontien ympäristö

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Pohjoinen yksikkö



SOLAKALLIONTIEN YMPÄRISTÖ Energiahuolto ja tietoliikenne 1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z — UUSI SÄHKÖMAAKAAPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO

SOLAKALLIONTIE YMPÄRISTÖ Maaperä

1 : 2000

 Kalliojalustuma

 Maalajalteen raja

 -5 Saven alapinnan arvioitu taso

Ka Kallioinen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.

Mr Moreenikerroksen paksuus ≥ 3 m.
Moreeni ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Sa Pääsaviokerroksen paksuus ≥ 3 m.
Savi ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
Sa Saviokerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on > 3 m.
Saviokerroksen paksuus on ≥ 3 m.
Täyte on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.

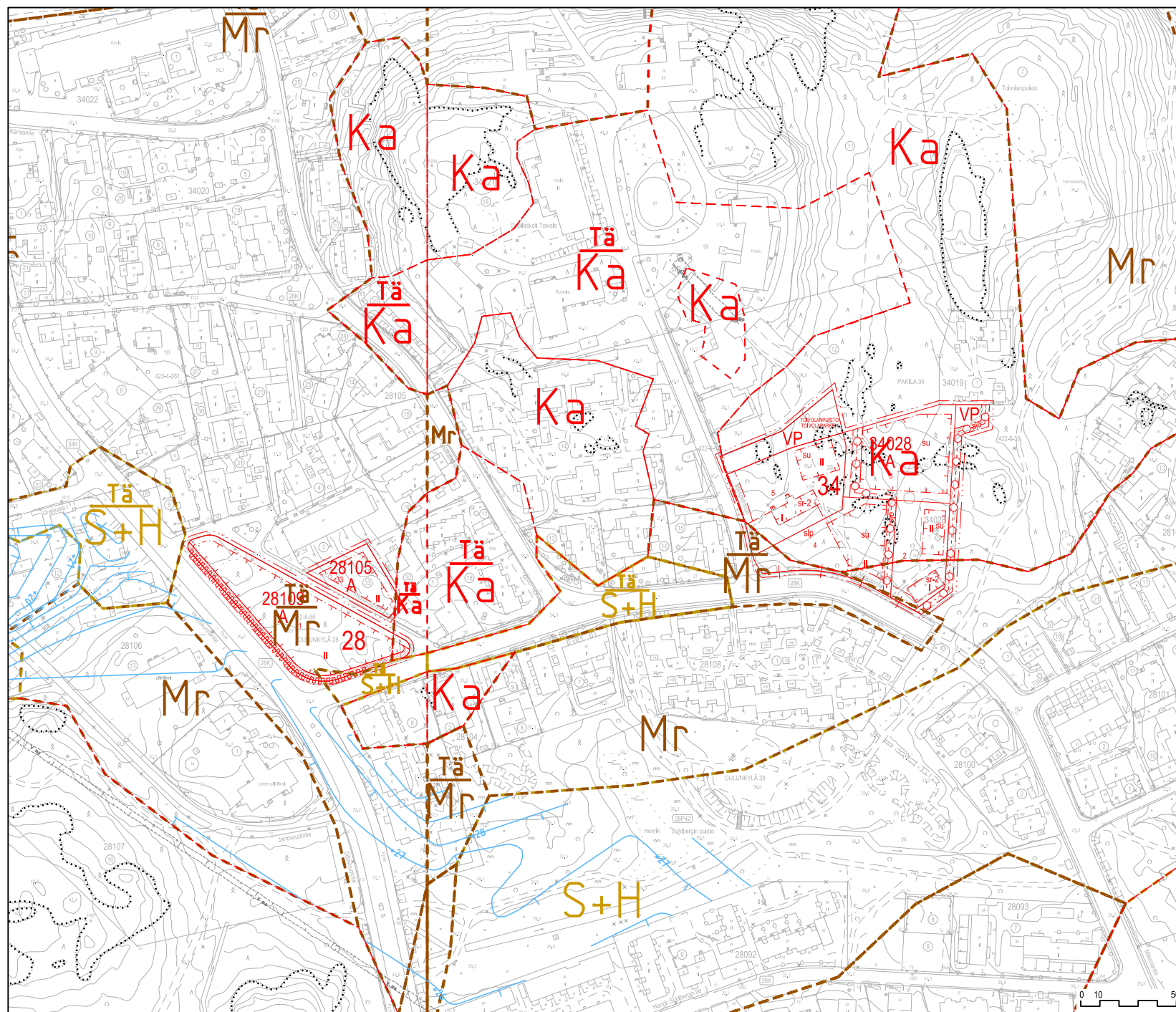
Tä
Sa Saviokerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Saviokerroksen paksuus on ≥ 3 m.
Täyte on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.

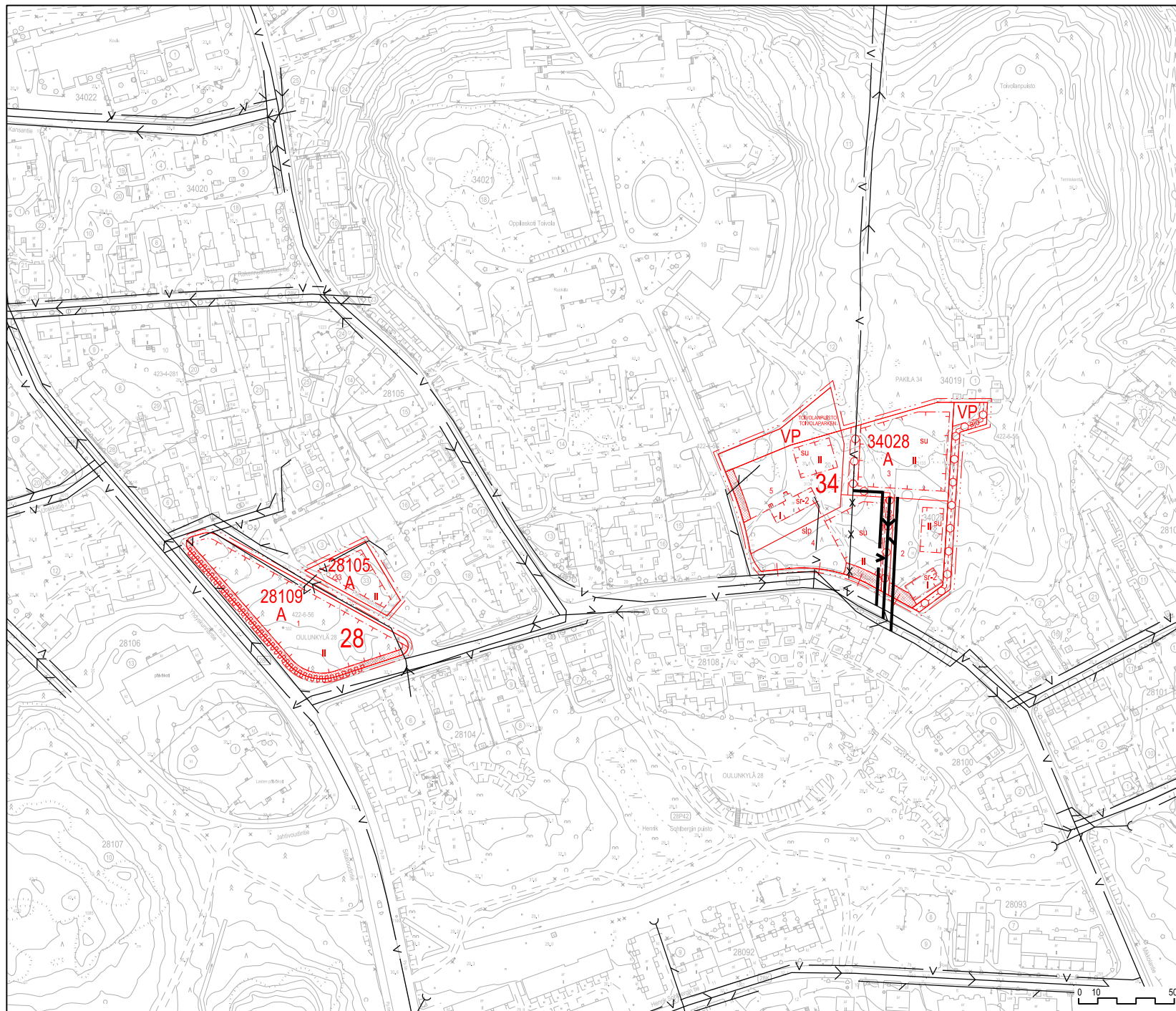
Tä
S+H Silti+Hiekkakerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Silti+Hiekkakerroksen paksuus on ≥ 3 m.
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
Ka Kallion päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
Mr Moreenikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Moreenikerroksen paksuus on ≥ 3 m.
Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

S+H Silti+Hiekkakerroksen paksuus on ≥ 3 m
ja se ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.





SOLAKALLIONTIEN YMPÄRISTÖ Vesihuolto

1 : 2000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- V — UUSI VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- > UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- UUSI HULEVESIVIEMÄRI
- So — NYKYINEN SALAOJA
- x x — KÄYTÖSTÄ POISTUVA

Asemakaavassa suojellut rakennukset:



Osoitteessa Mikkolankuja 1 sijaitseva suojeltu rakennus (tontilla 34028/5)



Osoitteessa Mikkolantie 25 sijaitseva suojeltu rakennus (tontilla 34028/2)