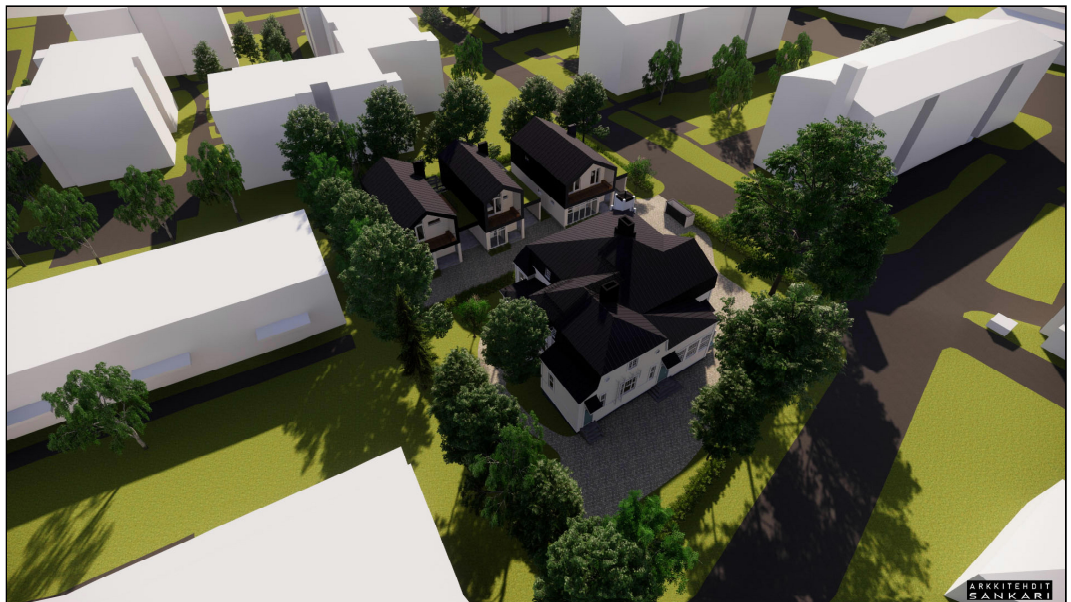


PATOMÄENTIE 3

28. OULUNKYLÄ, PATOLA
KORTTELI 28058 TONTTI 16

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12685
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä)
korttelin 28058 tonttia 16

Kaavan nimi:
Patomäentie 3

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 1.7.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 11.11.–10.12.2020
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee osoitteessa Patomäentie 3, Siltavoudintien itäpuolella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Katariina Hirvonen, suunnittelija ja

Sari Ruotsalainen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Heikki Salko, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lämsä, maisema-
arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Kaarina Laakso, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, johtava
tonttiasiamies

Vuorovaikutus: Marjo Kosonen, viestintäassistentti ja

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennusvalvontapalvelut: Pontus Högström, arkkitehti ja Kirsi
Rontu, tarkastusinsinööri

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginmuseo: Anne Salminen, tutkija

Kaupunginkanslia: Ari Karjalainen, projektinjohtaja

Hakijataho

Patomäentie 3:n hakija

Hankesuunnittelu

Jarkko Niiranen, arkkitehti, Arkkitehdit Sankari Oy

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Liikenne.....	8
Palvelut	9
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Ekologinen kestävyys.....	9
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Palotekniikka	12
Vaikutukset.....	12
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	13
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	15

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tonttia (Ys), joka sijaitsee Oulunkylässä osoitteessa Patomäentie 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa asumisen tontilla.

Tontilla oleva puuhuvila on yksi alueen vähälukuisista Oulunkylän huvila-aikakaudelta säilyneistä rakennuksista. Rakennuksella ei enää ole kaavan mukaista käyttöä ja siksi tontin muuttaminen asuintontiksi on tarkoituksenmukaista. Uusi rakentaminen sijoittuu tontille niin, että vanhan rakennuksen kaupunkikuvallinen asema säilyy. Tontin kerrosala säilyy ennallaan.

Uutta asuntokerrosalaa on 800 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 20.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että uusia asuntoja rakentuu Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen. Kaavaratkaisu edistää alueen kerroksellisuuden säilymistä.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on suojella 1900-luvun alussa rakentunut puuhuvila osana Oulunkylän kulttuurihistoriaa ja kaupunkikuvaa ja mahdollistaa asuinrakentaminen tontilla.

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

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1943 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala muuttuu asuntokerrosalaksi. Uutta asuntokerrosalaa on 800 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakentunut pääosin 1970-1990-lukujen aikana. Muutamia pientaloja lukuun ottamatta tontin

lähiympäristön muodostavat rivitalot ja kerrostalot, jotka ovat kaksi- tai kolmikerroksisia. Tonttitehokkuus on pientalotonteilla $e=0,4$ ja asuinkerrostalotonteilla pääosin $e=0,6-0,7$.

Tontilla on 1910-luvulla rakennettu puuhuvila, joka on yksi harvoista lähiympäristössään säilyneistä Oulunkylän huvila-aikakauden rakennuksista. Huvila on käynyt läpi useita vaiheita. Asuminen on kuitenkin aina ollut keskiössä. Nykyisen asemakaavan tullessa voimaan vuonna 1975, tontilla sijaitseva huvila toimi kunnanlääkärin asuntona ja vastaanottotilana.

Tonttia reunustaa vihreä puusto- ja pensasvyöhyke. Tontin sisääntulon vieressä kasvaa punatammi ja Patomäentien puoleisella rajalla lehmus.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asuminen on luonteva käyttötarkoitus pienellä tontilla, jolla ei ole enää käyttöä sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tonttina. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeä puuhuvila säilyy ja tontin eteläosaan mahdollistetaan historiallisen rakennuksen läheisyyteen sopivaa täydennysrakentamista.

Tontti 28056/16 on jaettu kahdeksi asuinrakennusten tontiksi (A) 19 ja 20. Rakennusoikeus (800 k-m^2) jaetaan niin, että molemmilla tonteilla rakennusoikeus on 400 k-m^2 . Kerrosala vastaa tonttitehokkuutta $e=0,41$.

Tavoitteena on, että rakentamisen lisäksi tonteille jää myös viherreyyttä. Tonteille on merkitty puin ja pensain istutettava vyöhyke kadun varteen. Lisäksi merkittäviä puita on säilytettävä.

Autopaikat ovat tonteilla maantasossa. Tontin 28056/20 autopaikkoja saa sijoittaa tontille 28056/19.



Tontti 28058/19

Puuhuvilan tontille 19, Patomäentien varteen, on merkitty rakennusala suojeltavan rakennuksen mukaisesti. Rakennusosalalle saa sijoittaa enintään kolme asuntoa.

Tontti 28058/20

Tontille 20, Ruutanakujan varteen, on merkitty enintään kaksikerroksisten asuintalojen rakennusala. Rakennusosalalle saa sijoittaa enintään kolme asuntoa. Rakennusala on kooltaan mahdollisimman suuri, jolloin rakennussuunnitteluvaiheessa voidaan ottaa huomioon mahdollisimman hyvin viereisen tontin suojeltava rakennus ja tontin erityispiirteet.

Rakennusosalalle on toteutettava vähintään kaksi erillistä rakennusta, jolloin rakennusten väleistä voi avautua näkymä puuhuvilaan. 2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 7 m ja talousrakennuksen enimmäiskorkeus 3 m.

Enintään 60 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta saa rakentaa yhteen kerrokseen. Tontin kerrosalasta on varattava tilaa autotallia tai -katosta sekä varastoa varten. Talousrakennuksen saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä.

Uusien rakennusten materiaalit ja värit sovitetään huvilan julkisivuarkkitehtuuriin. Rakennuksen rungon on oltava pääosin puuta ja julkisivujen on oltava peittomaalattua lautta sekä väriltään vaaleita. Rakennuksissa on oltava sileä ja tumma harjakatto.

Tontilla tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tontit 28058/19 ja 20

Tontilla saa olla enintään yksi tonttiliittymä, jonka leveys saa olla enintään 3 m. Tavoitteena on säilyttää tonttia rajaava vihervyöhyke mahdollisimman yhtenäisenä.

Piha-alueen kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto, muut istutukset ja puutarharakenteet on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että niiden kaupunkikuvallinen merkitys ja alueen vihreä ominaisluonne säilyvät. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Piha-alueen pintamateriaalien tulee sopia kulttuurihistorian kannalta arvokkaaseen ympäristöön. Tonttien kadun puoleisen rajan saa aidata pensasaidalla ja/tai enintään 120 cm korkealla perinteisellä säleaidalla.

Pientalotonteilla, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa, autopaikkojen vähimmäismäärä on suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto. Pientalotonteilla, joilla on enintään kaksi asuntoa, autopaikkoja tulee olla 1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä pysäköintiä varten. Pientalotonteilla, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa, polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m².

Liikenne

Patomäentie ja Ruutanakuja ovat vähäliikenteisiä tonttikatuja, joilla ei ole jalkakäytäviä. Patomäentien liikennemäärä on nykyisin noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Noin 70 metrin etäisyydellä kulkee Siltavoudintie, joka on alueellinen kokoojakatu. Siltavoudintiellä on molemminpuoliset pyörätiet ja jalkakäytävät.

Alueella on kattava joukkoliikennetarjonta. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä Käskynhaltijantien ja Siltavoudintien risteyksessä. Oulunkylän asemalle on noin 600 metrin kävelymatka.

Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia liikennejärjestelyihin.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähialueen palveluita ovat noin 200 metrin päässä sijaitseva huoltoasema, ja lähin bussipysäkki ja tulevat Raide-Jokerin pysäkit ovat noin 200 metrin päässä. Oulunkylän keskustan palvelut sijaitsevat noin 600 metrin etäisyydellä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun seurauksena alueelta poistuu julkisten rakennusten tontti. Tontilla ei ole ollut palvelutarjontaa vuoden 1977 jälkeen, jolloin kunnanlääkärin vastaanotto toiminta on loppunut. Asuminen on aina ollut keskiössä tontilla sijaitsevassa rakennuksessa, sillä tiloissa on sijainnut vastaanottotilojen lisäksi virka-asunto.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Asemakaavamuutos koskee vanhaa huvila-alueeseen liittyvää tonttia, jolla kasvaa puutarhakasvillisuuden jäänteitä ja arvokasta puustoa kuten punatammi ja lehmus. Tonttia reunustaa puusto. Tontilla ei ole luonnonsuojelukohhteita.

Kaavaratkaisu

Vanhaa puutarhatontin puustoa suojellaan kaavamääräyksellä 3,5 metrin levyisestä istutusalueesta. Punatammi ja lehmus suojellaan kaavamääräyksellä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontilla on 1910-luvulla rakennettu puuhuvila. Noin puolet tontin rakennusoikeudesta on käyttämättä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä Oulunkylään rakentuu uusia asuntoja hyvien kulkuyhteyksien ja kunnallistekniikan ääreen.

Uusien rakennusten rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa.

Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää.

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

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

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Patomäentie 3:n huvilarakennus on valmistunut vuoden 1910 tienoilla; rakennusvuosi ja suunnittelija eivät ole tiedossa. Kookas kaksikerroksinen puurakennus on tyypillinen helsinkiläinen 1900-luvun alun huvila ja alueellaan harvinainen säilynyt esimerkki Oulunkylän huvilayhdyskunnan arkkitehtuurista. Rakennuksen paikallista historiallista arvoa lisää sen käyttö kunnanlääkärin asuntona ja vastaanottona vuosien 1921 ja 1977 välisenä aikana; tontin nykyinen Ys-kaavamerkintä liittyy tähän ajanjaksoon.

Kohdetta ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.

Rakennus on käynyt läpi useita vaiheita. Alkuperäiset huonetilat, portaikot ja väliovet ovat kuitenkin pääasiallisesti säilyneet muutoksista huolimatta. Useissa tiloissa on säilynyt myös kaakeliuuneja, jotka tuovat esiin rakentamisaikakauden sisustushanteet. Näiden ominaispiirteiden ja rakennusosien säilyminen osana uusia asuntoja on erityisen toivottavaa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun lähtökohtana on huvilan suojelu ja uudisrakentamisen sovittaminen kokonaisuuteen siten, että huvila lähiympäristöineen säilyttää asemansa ja merkityksensä yhtenä Oulunkylän huvila-aikakauden ja myös yhteisön myöhemmän historian merkittävänä rakennuskohteena.

Rakennus suojellaan merkinnällä ”*Sr-2. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.*”

Alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, portaikkojen, ovien tms. ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tulee olla lähtökohtana kaikissa korjaus- ja muutostöissä. Myös rakennuksen alkuperäinen tilarakenne tulee pääosin säilyttää.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäisiä ominaispiirteitä ja materiaaleja kunnioittaen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Molemmat tontit liittyvät olemassa oleviin verkostoihin uusittavin liittymän. Jätevesiviemäri, hulevesiviemäri ja vesijohto sijaitsevat Ruutanakujan katualueella.

Alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota hulevesien johtamiseen. Mahdolliset maaston muotoilut ja pienimuotoiset täytöt hanke on esittänyt toteutettaviksi siten, että imeytymättömät hulevedet voidaan tontin rajoille tehtävin maaston muotoiluilla ohjata omaan hulevesijärjestelmään.

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema tontilla vaihtelee välillä noin + 23–+27. Maanpinta viettää pohjoisesta etelään. Maapeitteen paksuus tontilla vaihtelee välillä noin 5–7 m. Tontti sijaitsee lähes kokonaisuudessaan kitkamaa-alueella. Aivan tontin eteläosaan saattaa ulottua ohut savivyyhyke. Maaperä on routivaa. Tontilla sijaitseva huvilarakennus on perustettu luonnonkivianturoilla maan varaan. Pohjaveden pinnan korkeusasemasta tontin läheisyydessä ei ole tarkkaa tietoa.

Alueella ei ole tiedossa merkittävää maaperää mahdollisesti pilannutta toimintaa.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennusten ja rakenteiden perustamistapa määritellään toteuttamista varten tehtävien pohjatutkimusten perusteella. Tontin maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää.

Palotekniikka

Tonteille saa sijoittaa kummallekin enintään kolme asuntoa. Käyttötarkoitus A (asuinrakennusten korttelialue) mahdollistaa päällekkäiset asunnot. Palotekniset ratkaisut suunnitellaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Suojeltavan rakennuksen palotekniikka tulee ratkaista suojelumääräysten puitteissa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontti on jatkossakin vihreää, vaikka lisärakentaminen vähentää rakentamattoman pihan pinta-alaa.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi liikennemääriin tai lisää liikenteen häiriöitä. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia liikennejärjestelyihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaupunkikuvallisesti tärkeä vanha huvila säilyy. Uudet rakennukset suunnitellaan harmonisena kokonaisuutena puuhuvilan kanssa.

Huvilapuutarha häviää ja muuttuu kahdeksi tiiviiksi pihaksi. Tontin viherpinta-ala pienenee, mutta pihakasvillisuus lisääntyy.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavan myötä Oulunkylään tulee uusia asuntoja hyvien kulkuyhteyksien ja kunnallistekniikan ääreen. Uudet rakennukset toteutetaan pääosin puurakenteisina. Kaava edellyttää, että tontin pintamateriaalien tulee imeä mahdollisimman hyvin hulevesiä. Lisäksi kaava edellyttää tuottamaan tonteilla uusiutuvaa energiaa ja täyttämään Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

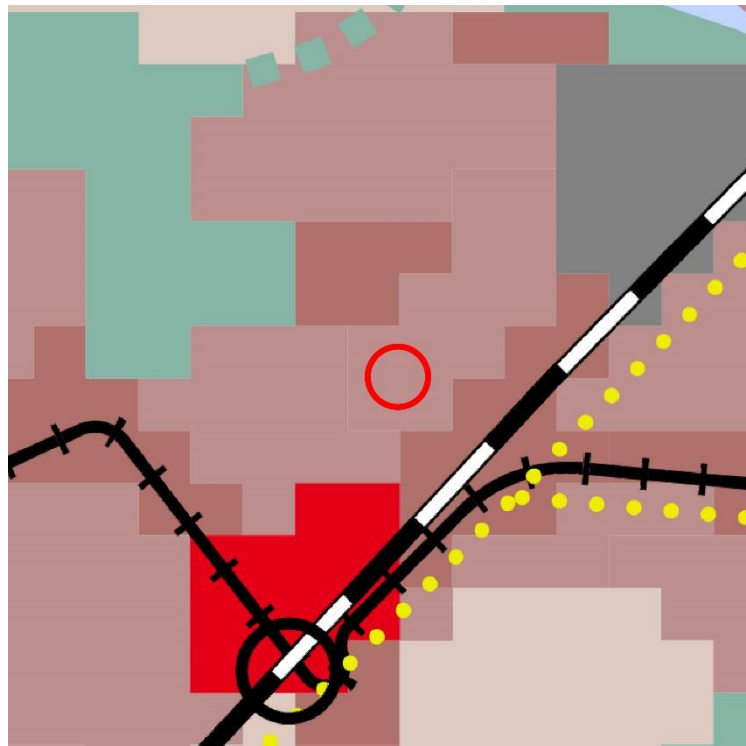
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavaa:

- 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.

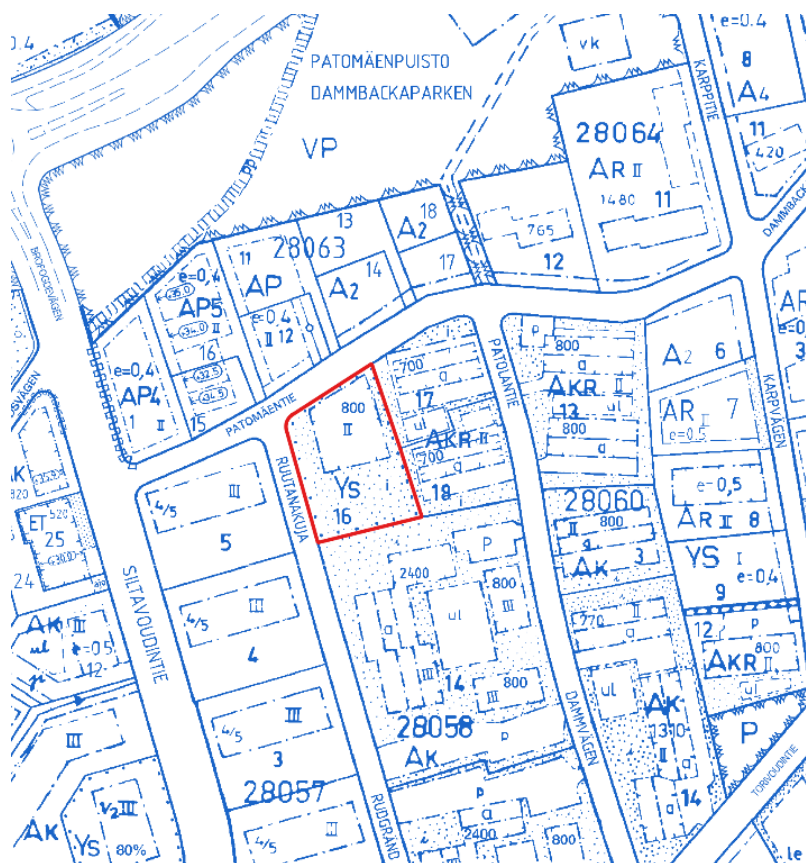
Yleiskaava



Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3 (korttelitehokkuus pääasiassa 0,4–1,2). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

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

Asemakaavat



Alueella on voimassa asemakaava nro 7267 (vahvistettu 22.8.1975). Kaavan mukaan alue on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (Ys). Asemakaavassa tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 800 k-m².

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin.

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 2020 tontin haltijan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo

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 Uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 3.8.-21.8.2020 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, 10.8.2020 alkaen Työpajankatu 8
- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27, 00640 Helsinki
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo

Kaupunginmuseon kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui Patomäentie 3:n rakennuksen suojeluun sekä uusien rakennusten sopivuuteen vanhan puuhuvilan läheisyyteen.

Kaupunginmuseon kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uusien rakennusten muotoa, sijaintia sekä materiaalia sekä tontin istutuksia ja pintamateriaaleja ohjataan kaavamääräyksiin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelujen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui vesi-johtoihin ja viemäriin, ja HSY:n mukaan asemakaavan muutos ei edellytä toimia niiden suhteen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat hulevesiin, tontin puustoon sekä linnustoon.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiin ohjataan välttämään vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosimaan hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 11.11.2020

Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 07.10.2020
Kaavan nimi Patomäentie 3
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1942 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1942

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

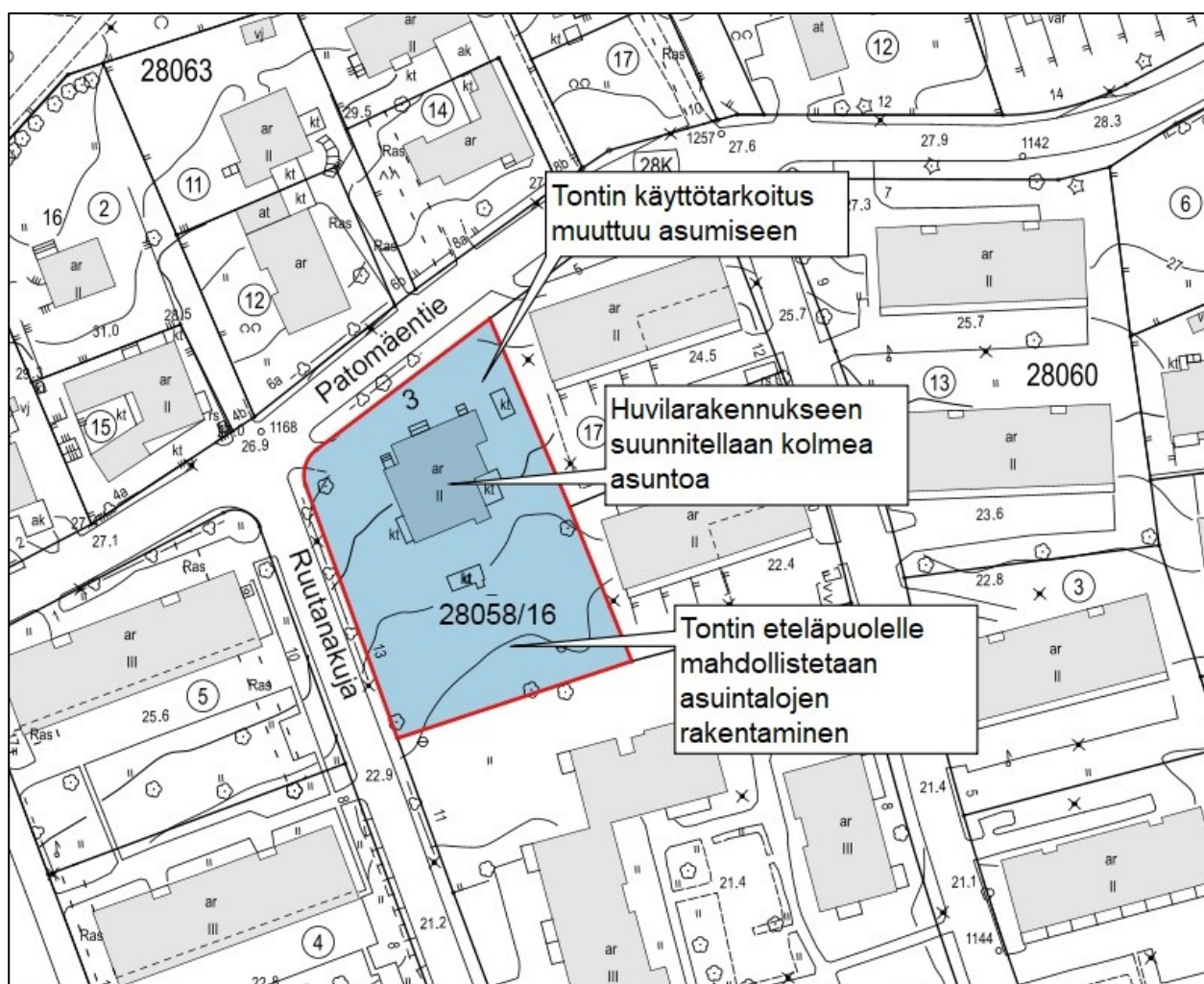
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1942	100,0	800	0,41	0,0000	0
A yhteensä	0,1942	100,0	800	0,41	0,1942	800
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1942	-800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		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	0,1942	100,0	800	0,41	0,0000	0
A yhteensä	0,1942	100,0	800	0,41	0,1942	800
A	0,1942	100,0	800	0,41	0,1942	800
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1942	-800
Y					-0,1942	-800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**PATOMÄENTIE 3, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA****Osoitteeseen Patomäentie 3 (tontti 28058/16) suunnitellaan uusia asuntoja.****Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Asemakaavan muutos koskee Patomäentien ja Ruutanankujan kulmatonttia. Tavoitteena on suojella vanha puuhuvila ja mahdollistaa asuinrakentaminen tontilla. Osa asunnoista on tarkoitus sijoittaa vanhaan rakennukseen, ja suunnitteilla on kaksi enintään kaksikerroksista uutta asuinrakennusta tontin eteläosaan. Tontti on tällä hetkellä sairaaloiden

ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, ja käyttötarkoitus muutetaan asumiskäyttöön.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (asemapiirros sekä havainnekuva) on esillä **3.8.-21.8.2020** seuraavissa paikoissa:

- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27, 00640 Helsinki
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa. Käyntiosoite on Sörnäistenkatu 1, ala-aula tai Työpajankatu 8, ala-aula. Asiakaspalvelu muuttaa uusiin tiloihin Työpajankadulle elokuussa 2020, arviolta viikon 33 alusta. Tarkastathan ajantasaisen osoitetiedon ennen saapumistasi. Asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

(<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>).

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 21.8.2020**. 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
 - Okara-ryhmä
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
-

- Helsingin vammaisneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön 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 tontin. Kaavoitus on tullut vireille tontin haltijan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1975) alue on merkitty sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi (Ys). Asemakaavassa tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 800 k-m².

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3 (korttelitehokkuus pääasiassa 0,4–1,2).

Tontilla sijaitsee 1900-luvun alussa rakennettu kaksikerroksinen huvilarakennus, jossa on toiminut kunnanlääkäri 1970-luvun lopulle saakka. Huvila on nykyisin asuinkäytössä. Huvila sijaitsee tontin pohjoisosassa ja tontin eteläosa on rakentamaton.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Katariina Hirvonen, suunnittelija, p. (09) 310 21300,
katariina.hirvonen@hel.fi

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

Liikenne

Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, p. (09) 310 20498,
eetu.saloranta@hel.fi

Rakennussuojelu

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



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

Helsingissä 1.7.2020

Antti Varkemaa

yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin haltijan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 3.8.-21.8.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutisissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



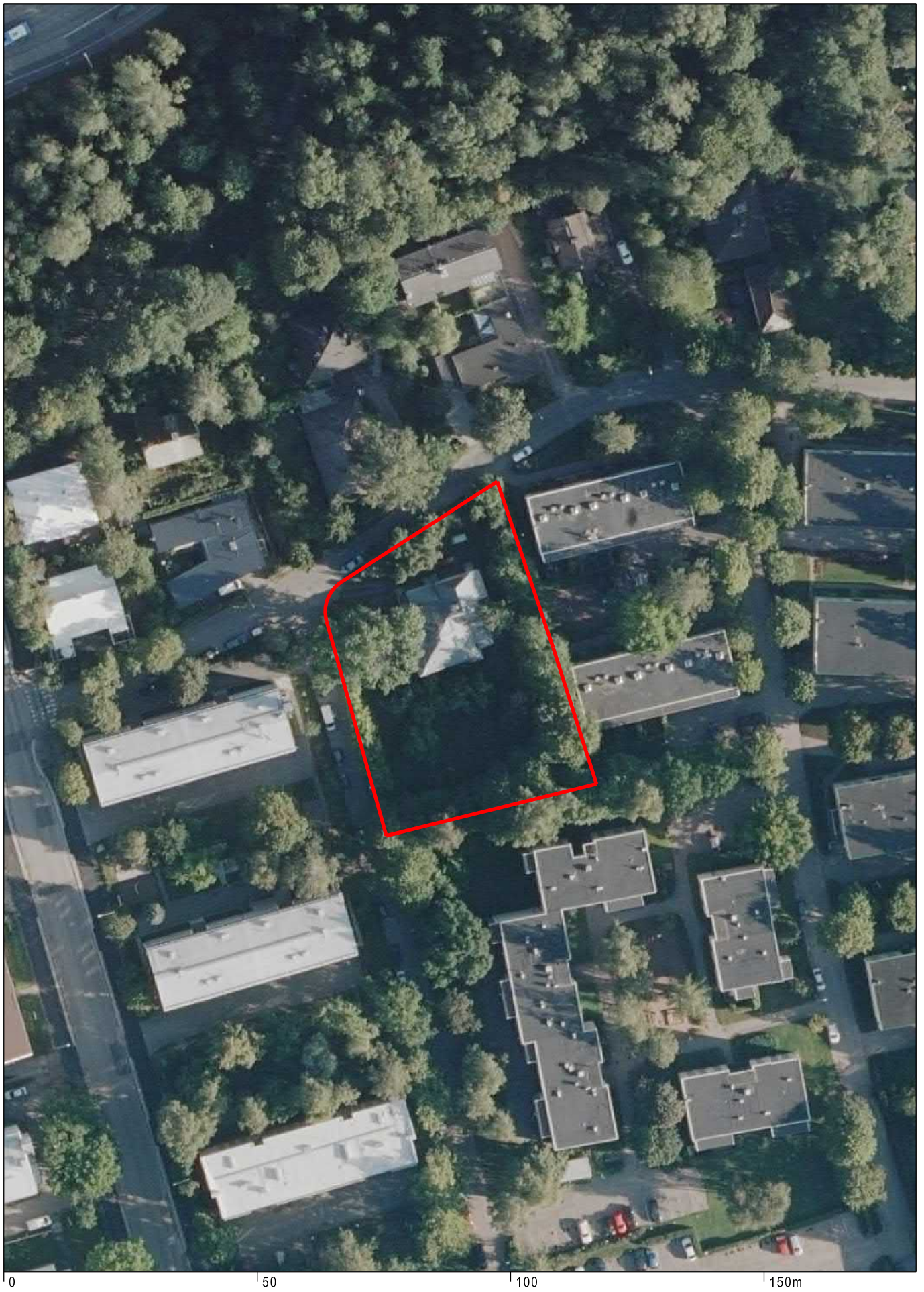
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta vuonna 2021
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- 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, Patomäentie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö

28063

AP

AP5

A2

28K

PATOMÄENTIE DAMMBACKAVÄGEN

Patomäentie

AKR

28058

A 3 as
YS 28

28057

OULUNKYLÄ 28

28058

AK

0 m

25 m

50 m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinrakennusten korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

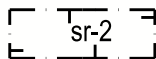


Kaupunginosan numero.

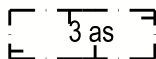
Korttelin numero.

19

Ohjeellisen tontin numero.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.



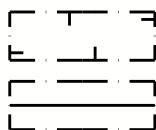
Merkintä osoittaa asuntojen enimmäismäärän rakennusallalla.

400

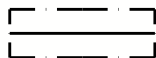
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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



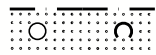
Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Säilytettävä puu.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.

(28058/20)

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

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Tontti 28058/20:

Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 20 k-m²/asunto autotallia tai -katosta sekä 5 k-m²/asunto varastoa varten.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostadshus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Riktgivande tomtgräns.

Arkitektoniskt, historiskt och för stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens fasader och yttertak är skyddade. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.

Beteckningen anger största tillåtna antal bostäder på byggnadsytan.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Linje som anger takåsens riktning.

Träd som ska bevaras.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Siffrorna inom parentes anger de tomter vilkas bilplatser får förläggas till området.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Tomt 28058/20:

Av tomtens våningsyta ska minst 20 m² vy/bostad reserveras för garage eller skärmtak för bil och minst 5 m² vy/bostad för förråd.

Talousrakennuksen saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä.

Enintään 60 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta saa rakentaa yhteen kerrokseen.

2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 7 m ja talousrakennuksen enimmäiskorkeus 3 m.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Tontti 28058/20:

Tontilla tulee olla vähintään kaksi erillistä asuinrakennusta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava peittomaalattua lautaa.

Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita.

Rakennuksissa on oltava harjakatto.

Katon on oltava sileä ja tumma.

Tontilla 28058/19 sijaitsevan rakennuksen korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, portaikkojen, ovien tms. ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäisiä ominaispiirteitä ja materiaaleja kunnioittaen.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontilla saa olla enintään yksi tonttiliittymä, jonka leveys saa olla enintään 3 m.

Piha-alueen kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto, muut istutukset ja puutarharakenteet on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että niiden kaupunkikuvallinen merkitys ja alueen vehreä ominaisluonne säilyvät.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Ekonomibyggnad får byggas utan hinder av den i detaljplanen angivna byggnadsytan.

Högst 60 % av den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas i en våning.

Högsta höjd för bostadsbyggnad i två våningar är 7 m och högsta höjd för ekonomibyggnad 3 m.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Tomt 28058/20:

På tomten ska byggas minst två separata bostadsbyggnader.

Byggnadens fasadmaterial ska vara täckmålade bräder.

Byggnadens fasader ska vara ljusa.

Byggnaderna ska ha sadeltak.

Taket ska vara slätt och mörkt.

På tomt 28058/19 ska utgångspunkten för reparationsarbeten vara bevarandet av detaljer, material och färger i byggnadens ursprungliga eller med dessa motsvarande konstruktioner samt byggnadsdelar som fasader, vattentak, fönster, trappor, dörrar, o.dyl. Ifall ursprungliga byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska ursprungliga särdrag och material respekteras i utförandet.

GÅRDAR OCH UTMHUSOMRÅDEN

På tomten får finnas högst en in- och utfart, som får vara högst 3 m bred.

På gården ska det trädbestånd, andra planteringar och gårdskonstruktioner som är värdefulla ur stadsbildens och miljöhelhetens synpunkt bevaras och vid behov förnyas så att deras stadsbildsmässiga betydelse och områdets lummiga karaktär bevaras.

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras.

Piha-alueen pintamateriaalien tulee sopia kulttuurihistorian kannalta arvokkaaseen ympäristöön.

Tonttien kadun puoleisen rajan saa aidata pensasaidalla ja/tai enintään 120 cm korkealla perinteisellä säleaidalla.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tonteilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Tontti 28058/20:

Tontilla tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennusten on oltava rakenteiltaan pääosin puuta.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- pientalotontit, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa: suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto.
- pientalotontit, joilla on enintään kaksi asuntoa: 1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

- pientalotontit, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa: 1 pp / 30 k-m².

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

På gården ska ytmaterialen anpassas till den ur kulturhistorisk synpunkt värdefulla miljön.

Tomtgräns mot gata får förses med häck och/eller ett högst 120 cm högt traditionellt spjälstaket.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

På tomterna ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Tomt 28058/20:

På tomten ska principerna för lågenergibyggande tillämpas och förnybar energi ska produceras. Anordningarna för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Byggnadernas konstruktioner ska huvudsakligen vara av trä.

TRAFIK OCH PARKERING

Minimiantal bilplatser:

- småhustomter där det finns över 2 bostäder: det större antalet av 1 bp / 100 m² vy eller 1 bp / bostad.
- småhustomter där det finns högst 2 bostäder: 1 bp / bostad och därtill 1 bp / bostad för tillfällig bilparkering.

Minimiantal cykelplatser:

- småhustomter där det finns över 2 bostäder: 1 cp / 30 m² vy.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Havainnekuva
Oulunkylä, Patomäentie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö

Asemakaavan suojeluliite

Kaavan nimi:

Patomäentie 3

Diaarinumero HEL 2020-001607

Hankenumero 0741_34

Asemakaavakartta nro 12685



Kuva 1. Ilmakuva. (Kuva: Arkkitehdit Sankari Oy)



Kuva 2. Katunäkymä Patomäentien ja Ruutanakujan risteyksestä.



Kuva 3. Katunäkymä Ruutanakujalta.



Kuva 4. Tontin sisääntulon vieressä kasvava punatammi.



Kuva 5. Patomäentien puoleisella rajalla kasvava lehmus, etualalla kasvaa esimerkiksi vaahtera.
