

SILTAVOUDINTIE 9-11 JA MÄKITORPANTIE 18-20

28. OULUNKYLÄ, PATOLA
KORTTELI 28057 TONTTI 1 JA 2
KORTTELI 28167 TONTTI 1 JA 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2020-001590
Hankennumero 0741_35
Asemakaavakartta nro 12742

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola)
korttelin 28057 tontteja 1 ja 2 sekä korttelin 28167 tontteja 1 ja 2

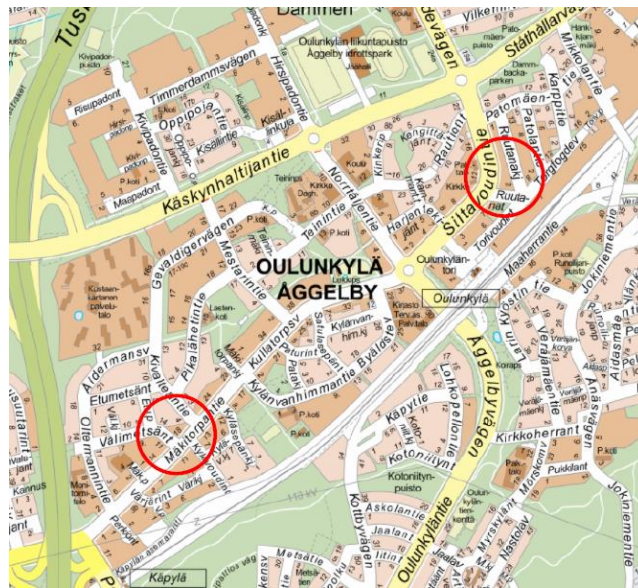
Kaavan nimi:
Siltavoudintie 9–11 ja Mäkitorpantie 18–20

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.10.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.8.–21.9.2021
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Tonttien sijainti:

Tontit sijaitsevat Oulunkylän pääkatujen Siltavoudintien ja Mäkitorpantie varrella.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa**Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**

Asemakaavoitus: Sari Ruotsalainen, arkkitehti

Antti Varkemaa, arkkitehti, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Outi Hänninen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Heikki Salko, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Kiiskinen, maisema-
arkkitehti, yksikön päällikkö, Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, tiimi-
päällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Peter Haaparinne, tiimi-
päällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Jyrki Kauhanen, arkkitehti

Pelastuslaitos: Esko Rantanen, johtava palotarkastaja

Hakijataho

As Oy Siltavoudintie 9–11, As Oy Mäkitorpantie 18–20

Hankesuunnittelu

HPK arkkitehdit Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	9
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö	10
Ekologinen kestävyys	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Pelastusturvallisuus	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
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelmat

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahden asunto-osakeyhtiön yhteensä neljää kerrostalotonttia osoitteissa Siltavoudintie 9–11 ja Mäkitorpantie 18–20. Kaavaratkaisu mahdollistaa kumpaankin kohteeseen uuden kerrostalon rakentamisen. Mäkitorpantie 18–20 tontilta puretaan yksikerroksinen liikerakennus. Muut olemassa olevat rakennukset säilyvät.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tonttien täydennysrakentaminen alueella, jossa julkisen liikenteen palvelut ovat hyvät.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uusien rakennusten sovittaminen ympäristöön.

Uutta asuntokerrosalaa on yhteensä 2 240 k-m². Lisäksi nykyistä liiketilaa muuttuu asumiseen 960 k-m². Liiketilaa tulee tonteilla olla yhteensä 540 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 80.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, asuntojen määrä lisääntyy Oulunkylän keskustan tuntumassa, joka on raide liikenteen solmukohta.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen asunto-osakeyhtiöiden tonteilla alueella, jossa julkisen liikenteen palvelut ovat hyvät.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että asuntojen määrä lisääntyy Oulunkylän keskustan tuntumassa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 9 394 m² (Siltavoudintie 6 252 m² + Mäkitorpantie 3 142 m²).

Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala kasvaa yhteensä 2 240 k-m²:llä. (Uudet rakennukset Siltavoudintie 1 650 k-m² ja Mäkitorpantie 1 550 k-m², purettava liikerakennus 960 k-m²).

Kaaratkaisun kerrosala on yhteensä 8 550 k-m² (Siltavoudintien 5 100 k-m² ja Mäkitorpantie 3 450 k-m²)

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Siltavoudintien ja Mäkitorpantien ympäristö on rakentunut pääosin 1960-luvun lamellikerrostaloin. Mukana on myös 1970–80-luvulla rakennettuja kerrostaloja. Katujen varressa on jonkin verran kivi-jalkaliiketilaa, pääosa Oulunkylän keskustassa. Korttelipihat ovat väljiä ja vehreitä. Pihoilla on runsaasti täysi-ikäistä puustoa. Kasvillisuuden yleisilme on puutarhamainen ja nurmialueet ovat laajoja. Kerrostalojen 1. kerros on usein varattu autotalleille.

Siltavoudintie 9–11:n tontit 28057/1 ja 2 rajoittuvat kolmeen kaatuun: Siltavoudintiehen, Ruutanakujaan ja Ruutanakatuun. Tonttien länsipuolella on puisto. Tonteilla on kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa ja Siltavoudintien ja Ruutanatien risteyksessä yksikerroksinen Ruutanatien puolella polveileva liikerakennus. Liikerakennuksen takana on huoltopiha. Autopaikat ovat autotalleissa ja pihalla. Ruutanakujan varressa on puurivi.

Mäkitorpantie 18–20:n tontit 28167/1 ja 2 sijaitsevat Mäkitorpantien ja Välimetsäntien risteyksessä. Nelikerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu Mäkitorpantien ja Välimetsäntien varteen. Tonttien pohjoispuolella on pientaloja ja tontit rajoittuvat idässä pieneen yleiseen pysäköintialueeseen. Muualla tonttien naapurustossa on saman aikakauden kerrostaloja. Tonteilla on isoja lehtipuita ja joitain havupuita. Autopaikat ovat autotalleissa ja pihalla.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tonttien nykyinen käyttötarkoitus vastaa asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta. Käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Siltavoudintie 9–11, tontit 28057/2, 6 ja 7

Tontti 1 on jaettu kahdeksi tontiksi 6 (vanha rakennus) ja 7 (uusi rakennus). Tontti 2 säilyy ennallaan.

Tonteille on merkitty rakennusalat uudelle ja vanhoille rakennuksille. Ruutanakujan varteen tulee istuttaa puurivi. Uuden rakennuksen rakennusala polveilee Ruutanatien puolella liikerakennuksen julkisivun tapaan. Tämä tuo vaihtelua katu ympäristöön ja liittää uuden rakennuksen olemassa olevaan rakennuskantaan. Uuden rakennuksen pohjoispuolelle saa rakentaa viherkattoisen autokatoksen.

Uuden asuinkerrostalon enimmäiskerrosluku on viisi ja vanhojen asuinrakennusten neljä. Uudelle rakennukselle on merkitty enimmäiskorkeus, jolloin 1. kerros rakentuu osittain maan alle.

Liikerakennuksen käyttötarkoitus on merkitty kl-merkinnällä ja sen enimmäiskerrosluku on yksi.

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja. Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita.

Mäkitorpantie 18-20, tontit 28167/15 ja 16

Tontit jaetaan niin, että vanhalle rakennukselle muodostuu tontti 15 ja uudelle rakennukselle tontti 16.

Tonteille on merkitty rakennusalat uudelle ja vanhalle asuinrakennukselle ja rakennusten enimmäiskerrosluvuksi neljä. Pihalla on kaksi viherkattoisen autokatoksen rakenusalaa, joiden välistä on oltava käynti yhteispihalle. Uuteen rakennukseen on rakennettava vähintään 90 k-m²:n liiketila.

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja. Tontilla 16 julkisivut voivat olla myös paikalla muurattua tiiltä. Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita.

Kaikilla tonteilla

Maantasokerrosten tulee muodostaa viihtyisää katu- ja pihaympäristöä eivätkä ne saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Tontin korkeuserojen käsittely ja liittyminen katualueisiin on tehtävä huolitellusti ja laadukkain materiaalein. Tukimuurit on rakennettava luonnonkivipintaisia tai paikallavalettuina betonimuureina. Asemakaava edellyttää asukkaille riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja sekä vähintään yhden talopesulan ja -saunan/tontti.

Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4 m ja tiloissa on oltava ravintolavalmius.

Parvekkeiden tulee pääosin muodostaa yhtenäistä julkisivupintaa. Tämä on alueella tyypillinen parvekeratkaisu. Yhtenäisen parvekejulkisivun saa kannattaa maasta, jos siihen liittyy myös 1. kerroksen asuntojen ulkotilat. Jos parvekekokonaisuus käsittää vain ylemmät kerrokset, se tulee rakentaa kannatettuna. Erillisiä parvekelinjoja ei saa tukea maasta. Parvekkeita ei saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle lukuunottamatta tonttia 28167/16 (Mäkitorpantien uuden rakennuksen tontti).

Tonttien yhteiset leikki- ja oleskelupaikat on merkitty kaavakarttaan.

Autopaikat ovat autotalleissa ja pihalla. Asuntojen autopaikkojen vähimmäismäärä asunnoille on 1 ap / 130 k-m². Vieraspaidat ovat kadulla.

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

Liikenne

Lähtökohdat

Mäkitorpantie ja Siltavoudintie ovat kokoojakatuja, jotka muodostavat Oulunkylän paikallisen pääliikenneväylän. Ajourata on koko matkalta kaksikaistainen ja sen reunoilla on runsaasti vieraspysäköintipaikkoja. Kaduilla on pääosin molemminpuoliset jalkakäytävät sekä pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt.

Alueella on hyvä joukkoliikenteen palvelutaso. Molempien tonttien välittömässä läheisyydessä sijaitsevat linja-autopysäkit, joilla on arkisin n. 5–10 min vuoroväli. Siltavoudintien tontilta on n. 500 metrin kävelymatka Oulunkylän asemalle, jota palvelevat lähijunat I/P ja K.

Mäkitorpantien ja Siltavoudintien liikennemäärä on nykyisin noin 8 000–10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta alueen liikennejärjestelyihin. Tonttien pysäköintipaikkamäärät mitoitetaan Helsingin voimassaolevan laskentaohjeen mukaisesti, jolloin muutos nykytilanteeseen on vähäinen.

Palvelut

Lähtökohdat

Tontit sijaitsevat Oulunkylän keskustan tuntumassa, jossa on pääosa alueen palveluista. Kummallakin tontilla on tällä hetkellä yksi-kerroksinen liikerakennus.

Kaavaratkaisu

Mäkitorpantien varren tontilta puretaan liikerakennus ja uuden rakennuksen maantasokerrokseen edellytetään liiketilan rakentamista. Tilassa tulee olla ravintolavalmius. Siltavoudintien varren liikerakennus säilyy.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Sekä Mäkitorpantie 18–20:n että Siltavoudintie 9–11:n tontit sijaitsevat Oulunkylä ja Patolan alueet käsittävän, hieman ympäristöään korkeammalla olevan selänteen etelärinteellä, joten pienilmaston voidaan katsoa olevan suotuisa. Tontit ovat reilun kilometrin päässä toisistaan ja käytännössä saman kadun varrella, vaikka kadun nimi vaihtuukin matkan varrella Mäkitorpantiestä Siltavoudintieksi.

Siltavoudintie 9–11:n tontin maaperä on moreenia, jonka päällä on ohut 1–3 metriä paksu täyttökerros. Tontin maasto viettää loivasti kohti kaakkoa. Mäkitorpantie 18–20:n maaperä taas on silttihiekkaa, jonka päällä on 1–3-metrinen täyttökerros. Tontti viettää loivasti kaakkoon, ja sen korkein kohta sijaitsee tontin pohjoisrajalla.

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia luonnonmuistomerkkejä eikä erityisiä luontoarvoja. Molemmat tontit ovat vehreitä ja niillä kasvaa myös järeää puustoa. Mäkitorpantie 18–20:n puustossa on sekä lehti- että havupuustoa, Siltavoudintie 9–11:ssa puusto on lehtipuuvaltaista, ja Ruutanakujan varressa on puurivi.

Kaavaratkaisu

Tonttien järeä puusto ja kasvillisuuden peittämä pinta-ala vähennee jonkin verran kaavaratkaisun myötä, mutta kaavassa myös edellytetään uuden puuston ja pensaiden istuttamista. Näin ollen tonttien vehreys pääosin säilyy, vaikka muuttaakin hieman muotoaan. Tonttien reuna-alueet on merkitty istutettaviksi puin ja pensain. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää. Ruutanakujan varteen edellytetään puuriviä. Tilaa kadun ja uuden rakennusalan välissä on 4,5 metriä, joten käytettävän puulajin tulee olla isokokoista puulajia pienempi.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Mäkitorpantien tontilla on yksi asuinkerrostalo ja liikerakennus. Siltavoudintien tontilla on kaksi asuinkerrostaloa ja liikerakennus.

Kaavaratkaisu

Asuntojen määrä lisääntyy hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen tuntumassa. Kummallekin tontille rakennetaan uusi kerrostalo ja nykyiset asuinrakennukset säilyvät. Mäkitorpantien tontilta pure-

taan yksikerroksinen liikerakennus, Siltavoudintien varren liikera-
kennus säilyy. Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiate-
hokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa.

Hulevesiä tulee maaperän suomien mahdollisuuksien mukaan vii-
vyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Siltavoudin-
tien kohteen maaperä on savikkoa, mikä ei luo erityisiä edellytyk-
siä imeyttämiseksi. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla
läpäisemättömien pintojen määrä.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen
tavoiteluku. Tonttien reuna-alueet on merkitty istutettaviksi puin ja
pensain, Ruutanakujan varteen edellytetään puuriviä. Rakenta-
matta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen
puusto säilyttää. Autokatoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Alueilta ei ole tiedossa aiempia tutkimuspisteitä ja kohteiden lähis-
töllä on maaperää muutoinkin tutkittu niukasti. Alueilta ei ole tie-
dossa maaperää mahdollisesti pilannutta toimintaa.

Mäkitorpantie 18–20

Helsingin kaupungin maaperäkartan perusteella alue sijaitsee kit-
kamaa/täyttöalueella. Sen perusteella maa on kantavaa moreenia
ja täyttöä. Liiketila ja olemassa oleva kerrostalo on rakennuslu-
pien arkistotiedon (Araska) mukaan perustettu maanvaraisina.

Pohjaveden on varsin vanhoissa havainnoissa todettu olevan ta-
solla noin 1,5 metriä maanpinnasta.

Siltavoudintie 9–11

Helsingin kaupungin maaperäkartan perusteella alue sijaitsee sa-
vikkoalueella, eli maa on heikosti kantavaa. Liiketila ja viereinen
kerrostalo on rakennuslupien arkistotiedon (Araska) mukaan pe-
rustettu paaluilla. Pohjavesi on havaittu noin 1...1,5 m syvyy-
dessä maanpinnasta.

Kaavaratkaisu

Mäkitorpantie 18–20

Tontilla ei käytettävissä olleiden lähtötietojen perustella arvioitu
olevan merkittävää laajamittaista pohjanvahvistustarvetta. Mikäli
maanpinnan lähellä todetaan savilinssejä, esitetään ne poistetta-
viksi rakentamisen yhteydessä. Alueelle on syytä tehdä riit-
tävästi pohjatutkimuksia, joiden tietojen perusteella suunnitellaan
mm. perustamistavat lupamenettelyä ja toteutusta varten.

Siltavoudintie 9–11

Kohteeseen tulee tehdä riittävästi pohjatutkimuksia, joiden tietojen perusteella suunnitellaan mm. perustamistavat lupamenettelyä ja toteutusta varten. Maanpinnan korottamista on syytä välttää painumariskien ehkäisemiseksi.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Olemassa olevat asuinrakennukset ovat nelikerroksisia.

Kaavaratkaisu

Viitesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut perustuvat omaehtoiseen pelastautumiseen, tikkailla pelastamiseen ja tikasautolla pelastamiseen. Pelastusratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Vanhojen rakennusten osalta pelastusturvallisuuskysymykset käsitellään muutostöiden rakennusluvan yhteydessä.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueiden arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää rakennettua ympäristöä Oulunkylän keskustan tuntumassa.

Kaupunkikuva muuttuu siten, että Välimetsäntien varren matalan liikerakennuksen tilalle rakennetaan nelikerroksinen kerrostalo 1. kerroksen liiketiloineen.

Ruutanakujan varsi muuttuu uuden rakennuksen kohdalla istutetusta pihaympäristöstä rakennetuksi. Puurivi ja istutettu vyöhyke rakennuksen ja kadun välissä tuovat vehreyttä kadun varteeseen. Ruutanatien varren hieno kadun suuntaan polveileva liikerakennus säilyy. Polveilu jatkuu uuden kerrostalon päädyssä Ruutanatien ja Ruutanakujan risteyksessä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontit ovat jatkossakin vehreitä, vaikka lisärakentaminen vähentää istutettavaa tonttia ja puustoa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asukasmäärän lisäys tuottaa laskennallisesti vuorokaudessa noin 230 uutta matkaa, jotka jakautuvat joka suuntaan painottuen Oulunkylän aseman ympäristöön. Autopaikkojen määrä lisääntyy kaavassa yhteensä vain noin 30:llä, joten valtaosa näistä matkoista tulee käyttämään kestäviä kulkutapoja. Kaava ei aiheuta välitöntä tarvetta uusille liikennejärjestelyille.

Kaava luo edellytykset korkeatasoisen yhdyskuntateknisen huollon toteuttamiselle alueille.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisusta ei ole laadittu HAVA-arviota ennen kaavaehdotuksen julkista nähtäville asettamista.

Asuntojen määrän lisääntyminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen tuntumassa mahdollistaa kestävien kulkumuotojen käytön, mikä vähentää liikenteestä johtuvia hiilipäästöjä asukasta kohden.

Uusieutuvan energian tuottaminen tontilla pienentää energiantuotannon hiilijalanjälkeä asukasta kohden.

Uudisakentamisen ilmastovaikutukset ovat keskimääräistä tasoa. Mäkitorpantiellä liikerakennuksen purkaminen kasvattaa hiilipäästöjä jonkin verran.

Tonteilla viivytetään hulevesiä ja toisella tontilla myös imeytetään maaperään.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

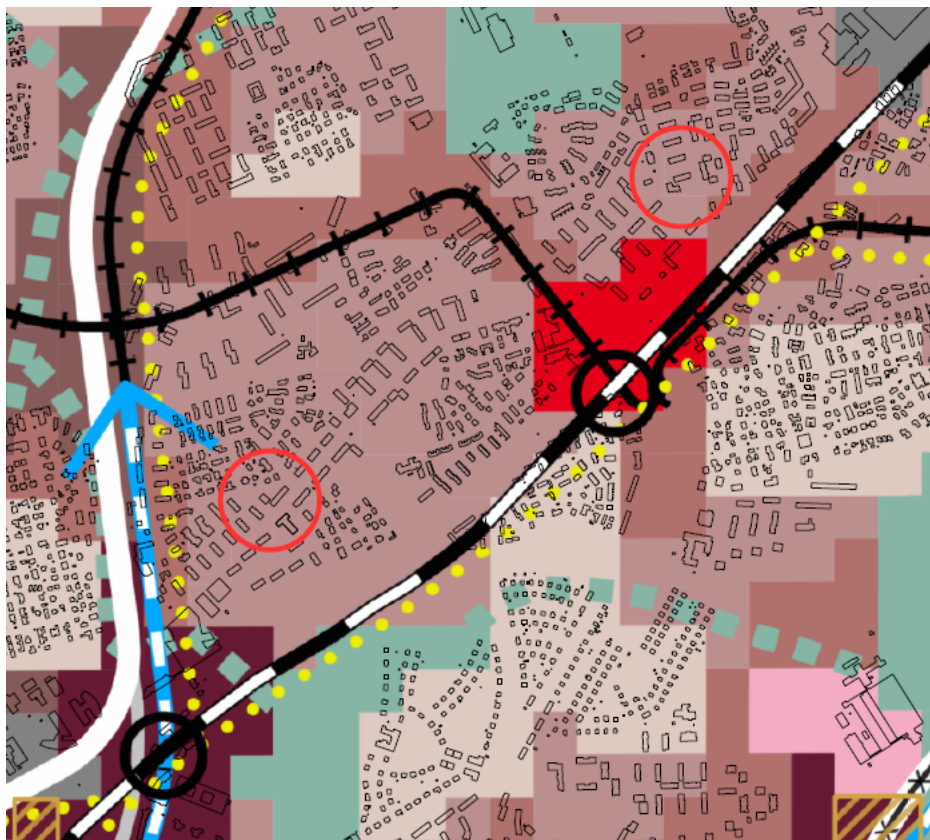
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavaa:

- 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 tontit on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3 (tonttitehokkuus pääosin $e=0.4-1,2$). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta, jossa kallionpinta on syvyydellä 0–20 m.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 3133 (hyväksytty 5.10.1953). Voimassa olevassa asemakaavassa tontit on osoitettu asunnoille ja/tai liikeyrityksille. Tonteille on merkitty enintään yksi- ja enintään kolmikerroksiset rakennusalat (Nykyisen rakennuslain mukaan 1. kerros vastaa aiemman lain maanpäällistä kellarialuetta, joten rakennusten enimmäiskerrosluku on neljä.)

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

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 omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

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 ja kaavan valmisteluaineistoa on ollut esillä 2.–20.11.2020 seuraavissa paikoissa:

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

Asukastilaisuus pidettiin 4.11.2020 verkossa osana alueellista Uutta Pohjois-Helsinkiä -asukastilaisuutta.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat johtoihin ja palopelastukseen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakennusten korkeuteen ja massiivisuuteen, liiketilan kokoon, puustoon ja pysäköintipaikkoihin. Mielipiteissä todettiin, että täydennysrakentaminen sinänsä on terveellistä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 23.8.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	21.06.2021
Kaavan nimi	Siltavoudintie 9-11 ja Mäkitorpantie 18-20		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.10.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9394	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9393

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,9393	100,0	8550	0,91	0,0000	2240
A yhteensä	0,9393	100,0	8550	0,91	0,0000	2240
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

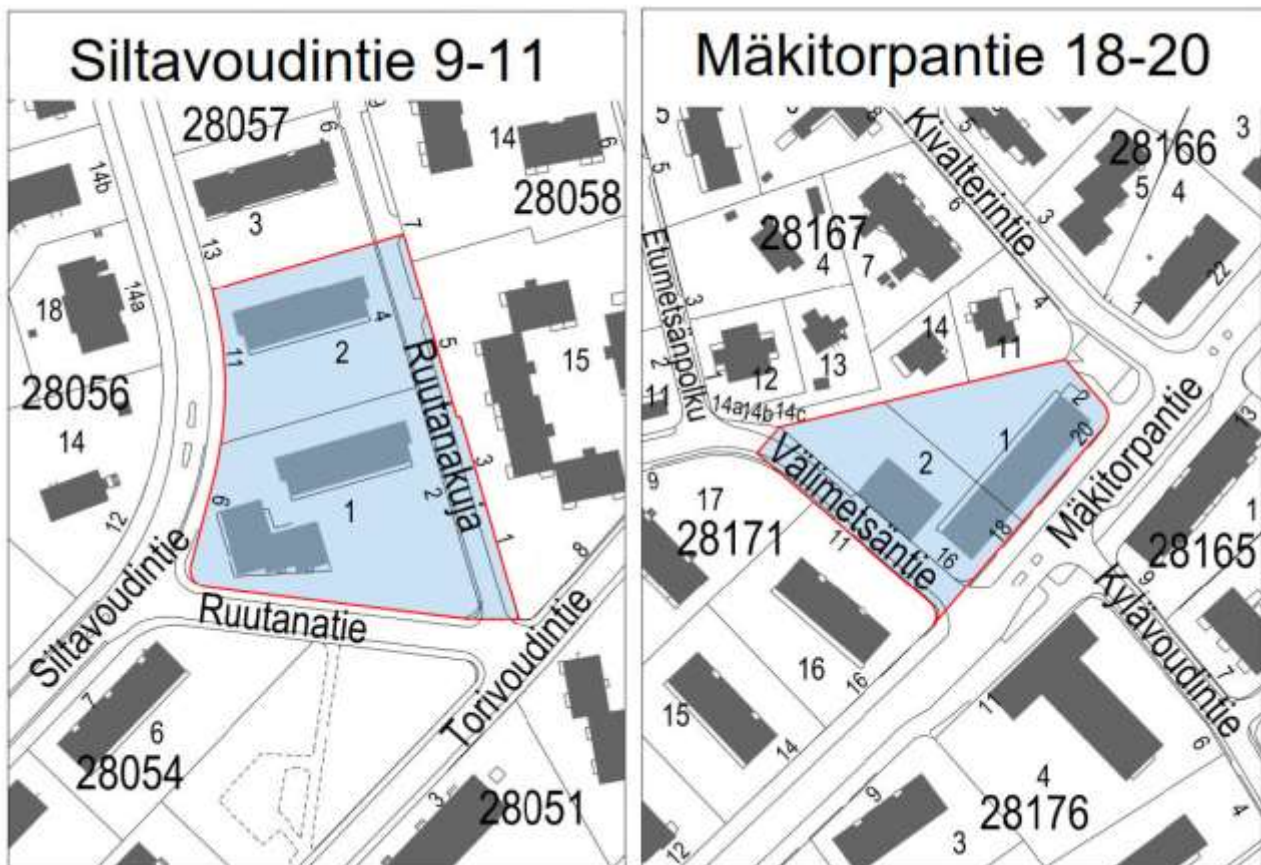
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,9393	100,0	8550	0,91	0,0000	2240
A yhteensä	0,9393	100,0	8550	0,91	0,0000	2240
AK	0,9393	100,0	8550	0,91	0,9393	8550
AL	0,0000		0		-0,9393	-6310
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

SILTAVOUDINTIE 9-11 JA MÄKITORPANTIE 18-20, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Siltavoudintie 9-11:n ja Mäkitorpantie 18-20:n tonteille suunnitellaan uusia kerrostaloja. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan 4. marraskuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen nykyisille tonteille. Mäkitorpantie 18:n tontilta on tarkoitus purkaa yksikerroksinen liikerakennus. Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa asetetaan nähtäville viitteellisiä luonnoksia uusista rakennuksista.

Osallistuminen ja aineistot

Asiaa esitellään keskiviikkona 4.11. osana alueellista Uutta Pohjois-Helsinkiä –asukastilaisuutta. Tilaisuus on verkossa. Osallistuaksesi sinun ei tarvitse ladata laitteeseesi uusia sovelluksia, sillä tilaisuuteen osallistutaan verkkoselaimen välityksellä. Kello 17.30 alkavassa iltatilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida kommentointipalstalla. Tilaisuuden tarkemmat tiedot ja osallistumisohjeet löytyvät verkosta osoitteesta hel.fi/asukastilaisuudet. Tilaisuuden sisältöön on mahdollisuus vaikuttaa etukäteen kyselyssä, joka löytyy osoitteesta kerrokan-tasi.hel.fi lähempänä tilaisuutta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelmia) on esillä 2.– 20.11.2020 seuraavissa paikoissa:

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

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Työpajankatu 8, ala-aula). 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 20.11.2020**. 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
 - Helsingin Yrittäjät

- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto

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 sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa katualueet. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1953) tontit on osoitettu asunnoille ja/tai liiketiloille. Tonteille on merkitty enintään yksi- ja enintään kolmikerroksiset rakennusalat.

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

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

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

Siltavoudintie 9-11:ssä (tontit 28057/1 ja 2) on kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa ja Siltavoudintien ja Ruutanatien risteyksen tuntumassa yksikerroksinen liikerakennus. Mäkitorpantie 18-20:ssä (tontit 28167/1 ja 2) on nelikerroksinen asuinkerrostalo Mäkitorpantien varressa ja yksikerroksinen liikerakennus Välimetsäntien varressa. Tonteilla on isoja lehtipuita ja joitain havupuita. Asukkaiden autopaikat ovat autotalleissa ja pihalla.

Lisätiedot suunnittelijoilta**Maankäyttö**

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

Liikenne

Heikki Salko, liikenneinsinööri, p. (09) 310 26548, heikki.salko@hel.fi

Vuorovaikutus

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



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

Helsingissä 12.10.2020

Antti Varkemaa
Pohjoisen yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin haltijoiden hakemuksesta.



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 2.– 20.11.2020, asukastilaisuus 4.11.2020 osana verkko-asukastilaisuutta Uutta Pohjois-Helsinkiä
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



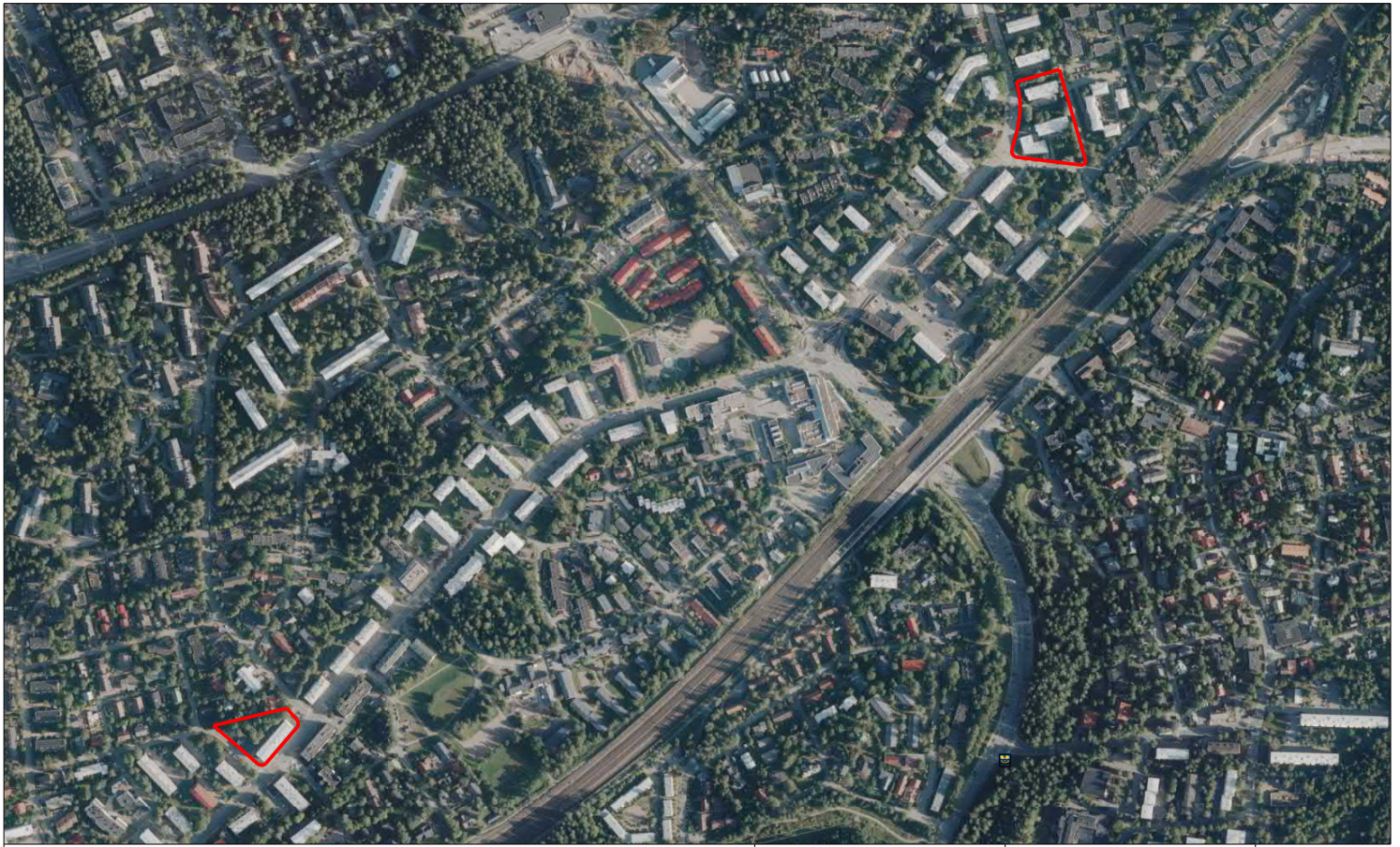
Ehdotus

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



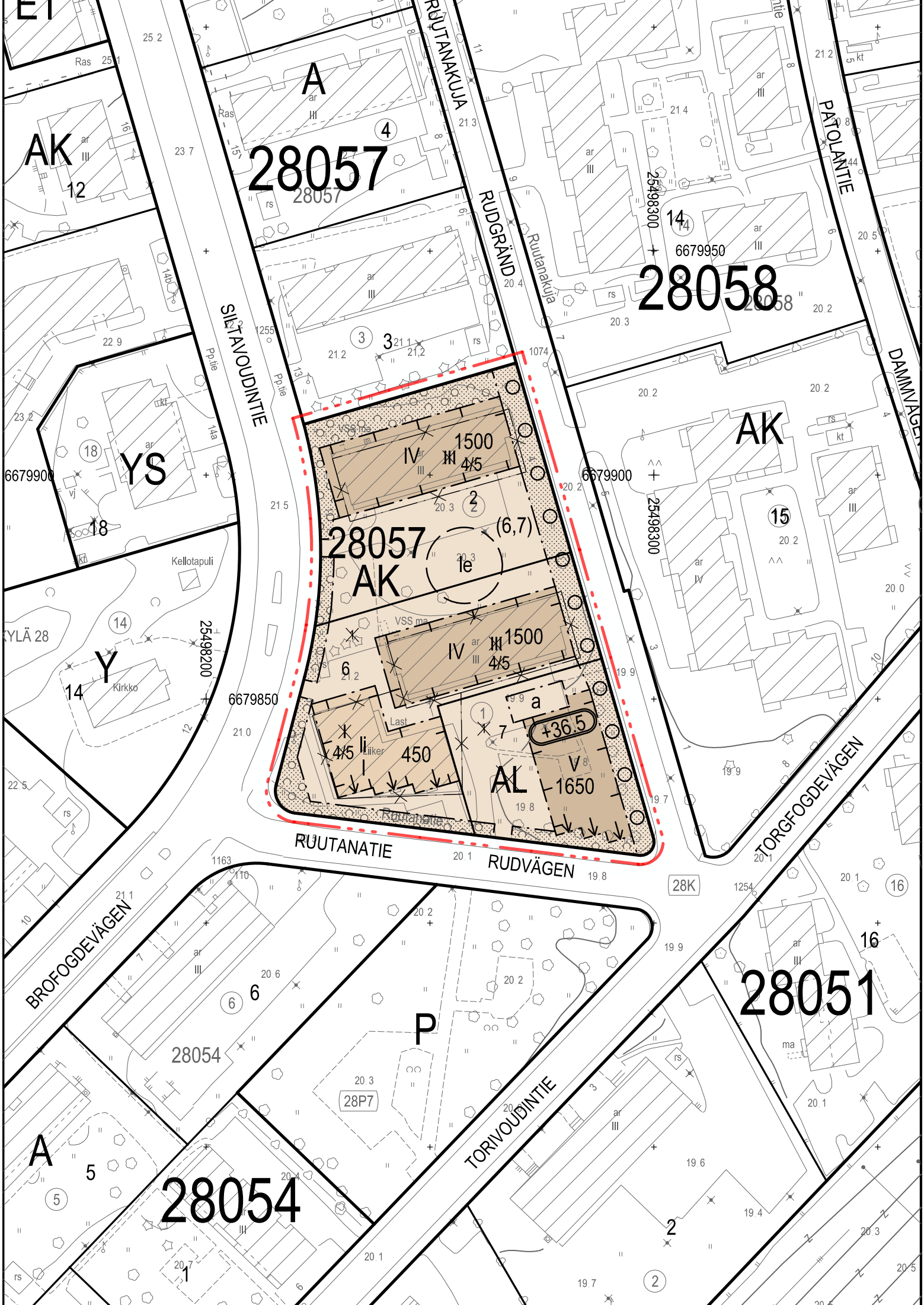
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä vuonna 2020
- 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
Mäkitorpantie 18-20 ja Siltavoudintie 9-11

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen



28057

28058

28051

28054

28057
AK

RUUTANANKUJA

RUDGRÄND

PATOLANTIE

DAMMÄNGEN

TORIVOUDEINTIE

BROFOGDEVÄGEN

28K

28P7

AK

YS

AK

P

A

AL

KYLÄ 28

Kirkko

Kellotapuli

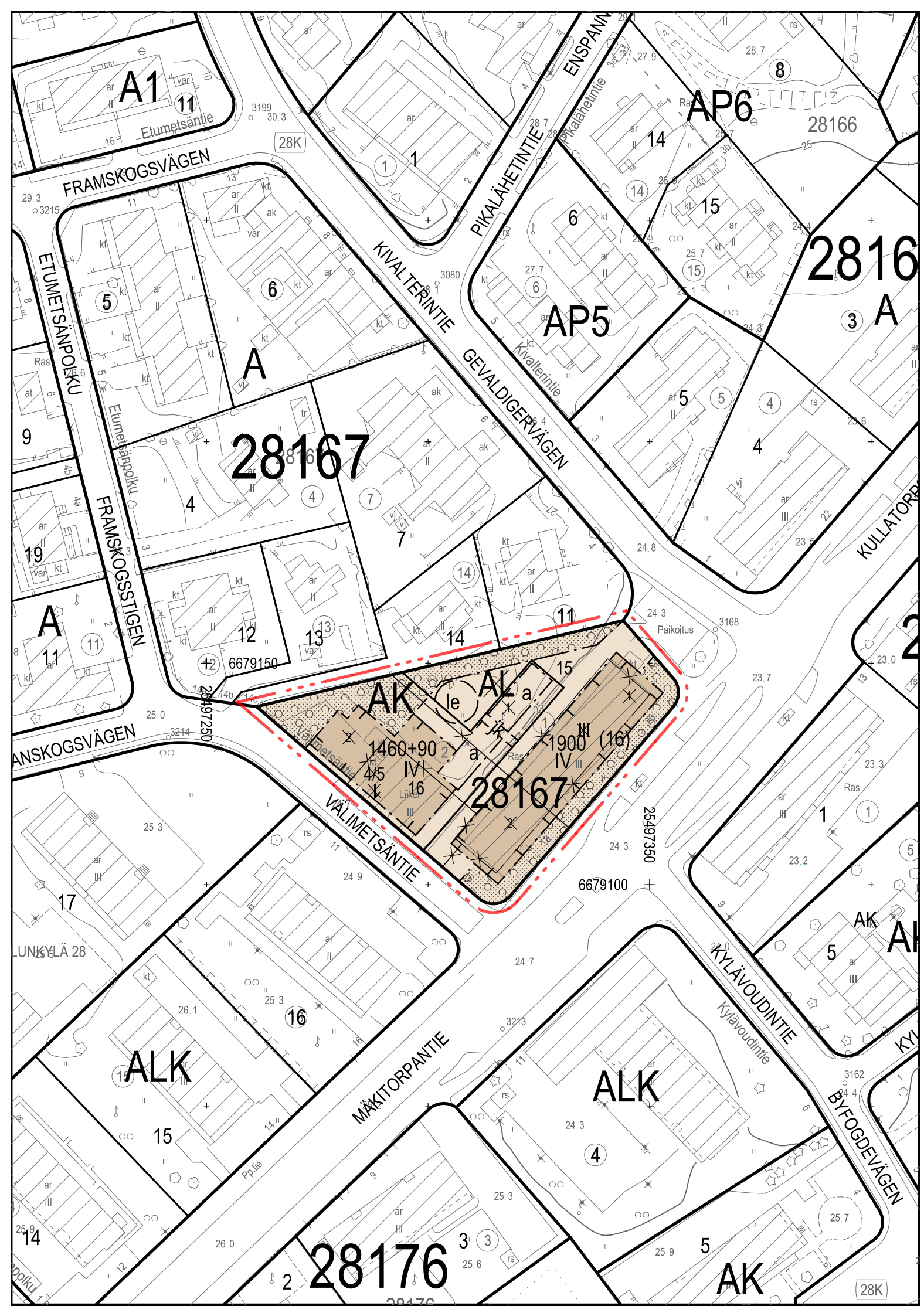
VSS ma

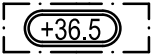
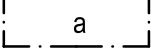
Last

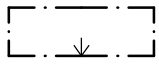
liiker

+36.5

Ruutanankuja



	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
28167	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
1550	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
1480+80	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuintilojen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ ja palvelutilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.	Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för bostadsutrymmen, det andra talet anger minimivåningsytan för affärs-, kontors-, arbets- och servicelokal.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.	Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Viherkattoisen autokatoksen rakennusala.	Byggnadsyta för täckt bilplats med gröntak.
	Liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilan rakennusala.	Byggnadsyta för affärs-, kontor-, arbets- eller serviceutrymmen.



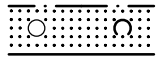
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on pääosin rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden huvudsakligen ska tangera.



Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



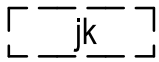
Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.



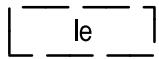
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

För områdets interna gångtrafik reserverad del av område, riktgivande läge.

(6, 7, 16)

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

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



Yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

För gemmensamma lek- och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontilla 28057/2, 6 ja 28167/15 asuinrakennuksen maantasokerrokseen saa rakentaa autotalleja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntolina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Liike-, toimisto-, työ ja palvelutila on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Tilan kerroskorkeuden oltava vähintään 4 metriä.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin muurauksen päälle tehtyä rappautusta tai puuverhottuja. Tontilla 28167/ 16 julkisivut voivat olla myös paikalla muurattua tiiltä. Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På tomterna 28057/2, 6 och 28167/15 får byggas garage i bostadsbyggnadens marknivåutöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

Affärs-, kontors-, arbets- och servicelokal ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå. Utrymmen ska ha våningshöjd på minst 4 meter.

BYGGANDE OCH STADSBILD

Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial ska vara platsbyggd tegel med putsyta eller träpanelering. På tomten 28167/16 kan fasadmaterial också vara platsbyggd tegel. Byggnadens fasader ska vara ljusa.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Pääosa parvekkeista tulee rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina. Parvekkeita ei saa kannattaa maasta, elleivät ne muodosta maahan asti ulottuvaa yhtenäistä julkisivupintaa. Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle lukuunottamatta tonttia 28167/16.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

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

PIHA JA ULKOALUEET

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

Pihalle sijoittuvat pysäköintipaikat tulee rajata matalin muurein.

Tukimuurit ja muurit on rakennettava luonnonkivipintaisina tai paikallavalettuina betonimuureina.

Tontteja ei saa aidata.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

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

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

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

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

-asuinkerrostalot 1 ap / 130 k-m²
-liike-, toimisto- ja palvelutilat 1ap / 100 k-m²

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Fasaden i marknivåfar inte ge ett slutet intryck.

Huvudparten av balkongerna ska byggas så att de bildar en enhetlig fasadyta. Balkonger får inte stödås från marken, om de inte bildar en enhetlig fasadyta ända från marken. Balkonger får inte överskrida byggnadsytan förutom på tomt 28167/16.

Trapphusen ska ha ingång både från gatan och från gården.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Obebyggda tomtdelar ska planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras.

Parkeringsplatserna på gården ska avgränsas med låga murar.

Stödmurar och murar ska ha naturstensyta eller vara platsgjutna betongmurar.

Tomterna får inte inhägnas.

MILJÖTEKNIK

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Dagvattenmängden ska minskas genom att minimera ytor som inte släpper igenom vatten.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningsstal.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

I byggandet ska hög energieffektivitet eftersträvas och produceras förnybar energi på tomten. Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

TRAFIK OCH PARKERING

Minimiantal bilplatser:

-flervåningshus 1 bp / 130 m² vy
-affärs- och kontorsutrymmen och servicelokaler 1 bp / 100 m² vy

Om tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller man på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 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.
- liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Om tomten varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gården.

Minimiantal cykelplatser:

- flervåningshus 1 cp / 30 m² vy. Minst 75% av dessa ska placeras i förråd för friluftsutrustning på gårdsnivån.
- affärs- och kontorsutrymmen och servicelokaler 1 cp / 50 m² vy

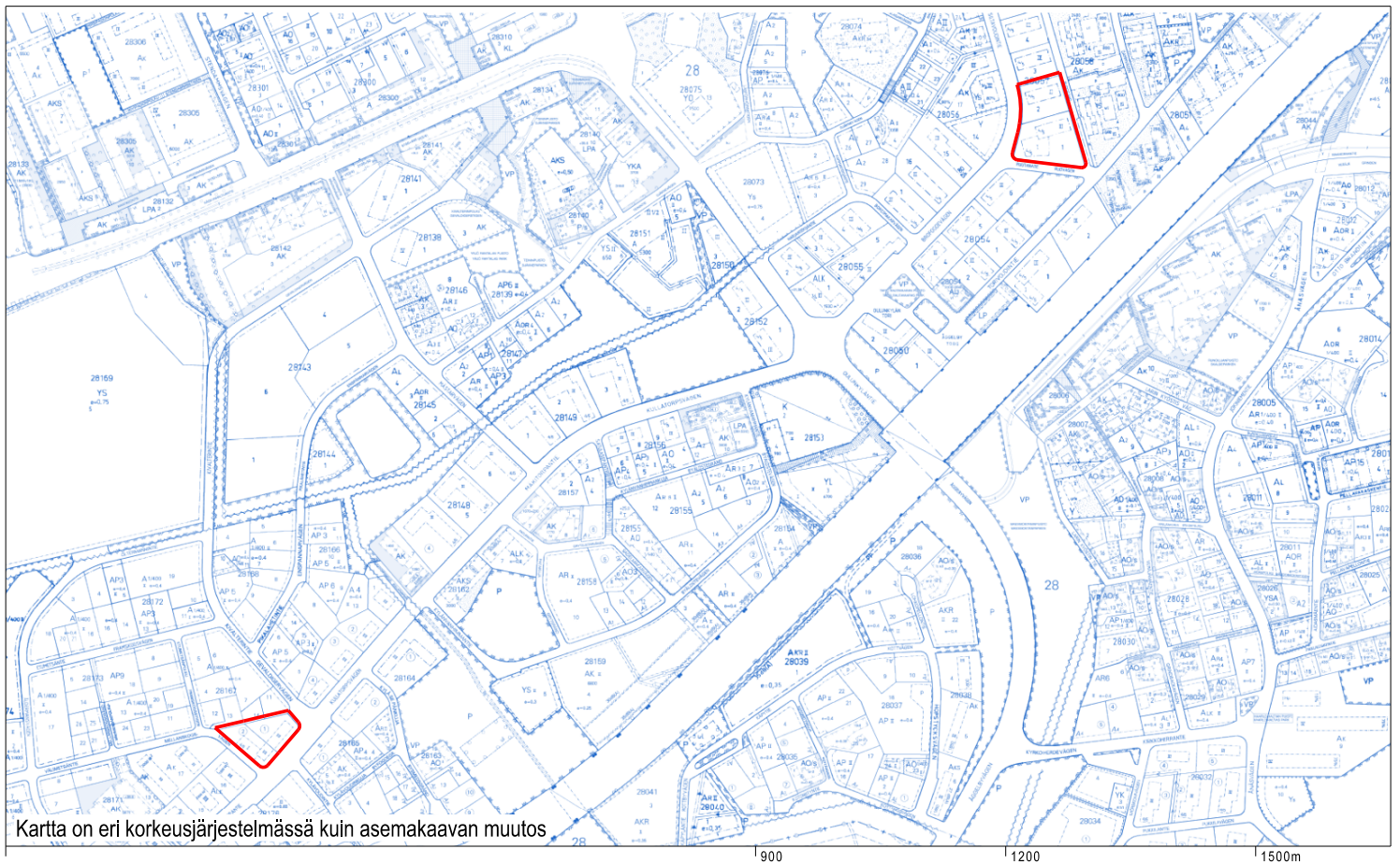
På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Havainnekuva
Oulunkylä, Siltavoudintie 9-11



Havainnekuva
Oulunkylä, Mäkitorpantie 18-20



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta
Oulunkylä
Mäkitorpantie 18-20 ja Siltavoudintie 9-11

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen

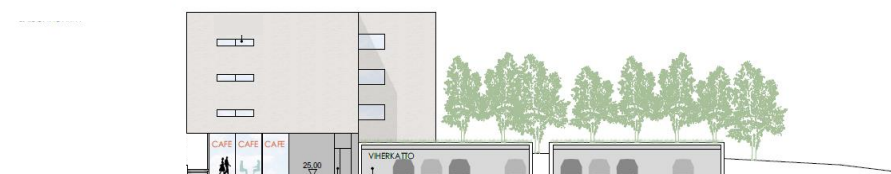
SILTAVOUDINTIE 9-11, VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO



SILTAVOUDINTIE 9-11, VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO



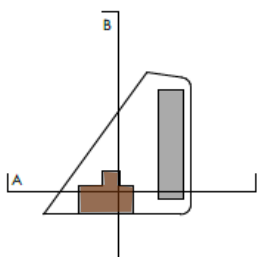
Julkisivu Välímetsäntielle



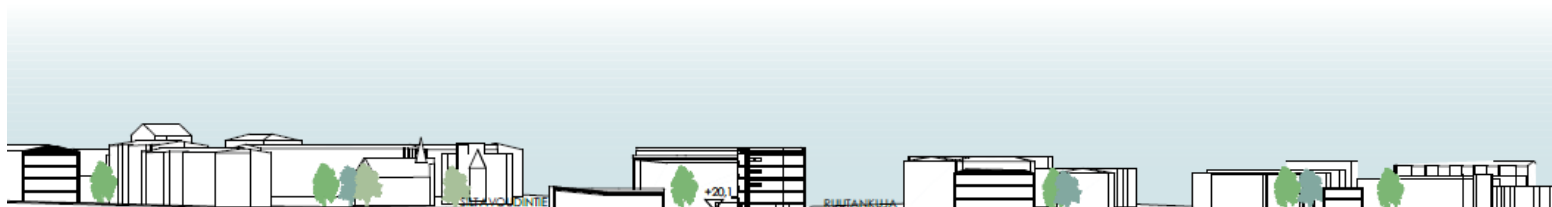
Julkisivu pihalle ja Mäkitorpantielle



Julkisivu itään



Julkisivu pohjoiseen



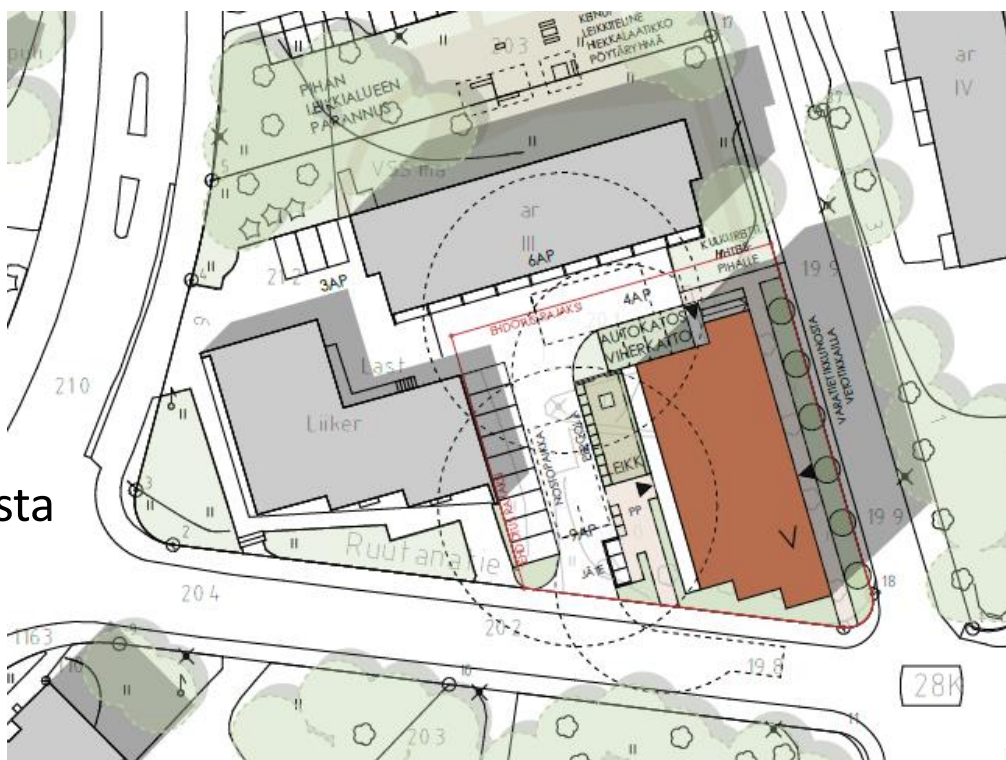
ALUELEIKKAUS A



ALUELEIKKAUS B

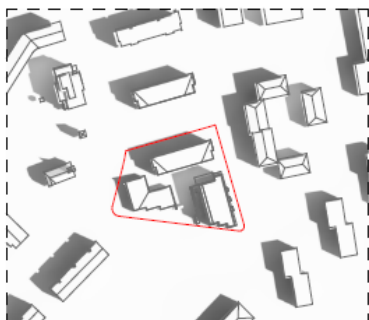
SILTAVOUDINTIE 9-11, VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO

Ruutanakujan
puolella alle 10
metristä
pelastautuminen
tikkailla ja 5.
kerroksen asunnoista
pihan puolelta
tikasautolla.



Kesäpäivän seisaus (21.6.)

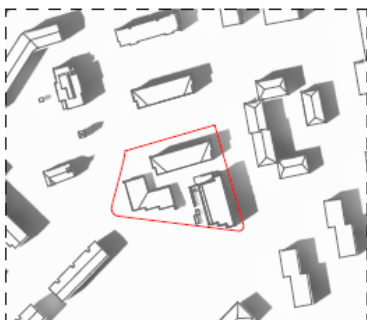
klo 9



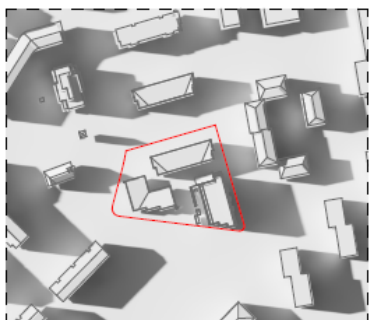
klo 12



klo 15

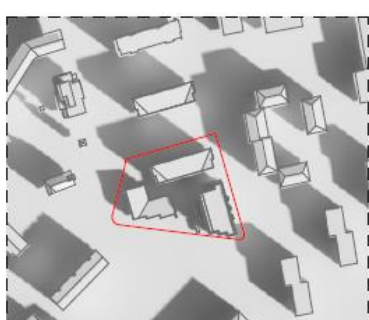


klo 18



Kevät- ja syyspäivän tasaus (20.3. / 22.9.)

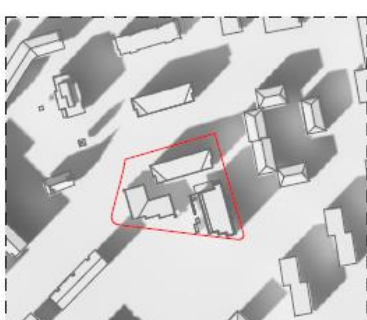
klo 9



klo 12



klo 15



klo 18



MÄKITORPANTIE 18-20, VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO



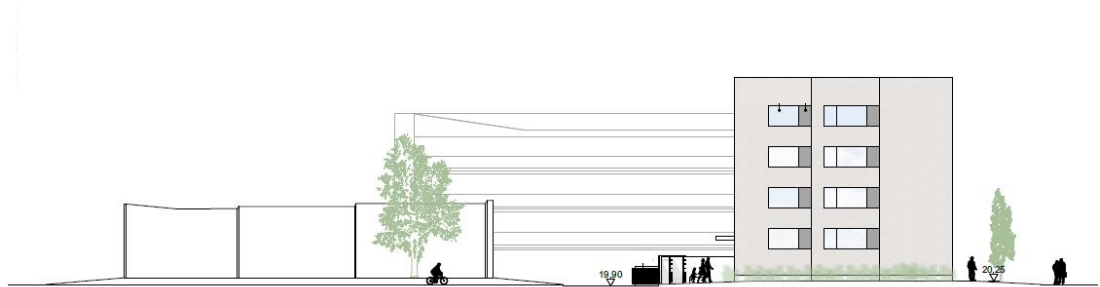
MÄKITORPANTIE 18-20, VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO



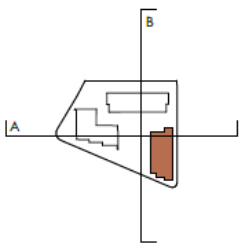
Julkisivu Siltavoudintien suuntaan



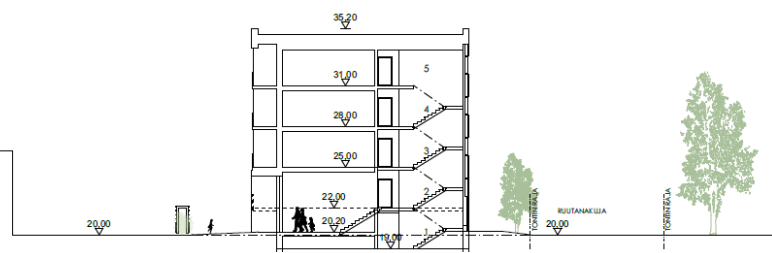
Julkisivu Ruutanakujalle



Julkisivu Ruutanatielle



Leikkaus,
1. kerros sijoittuu
osittain maan alle,
jolloin rakennus on
n. 4 ½ -kerroksinen.



ALUELEIKKAUS A

MÄKITORPANTIE



ALUELEIKKAUS B

MÄKITORPANTIE 18-20, VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO

Varatiet
parvekkeiden
kautta
vetotikkailla



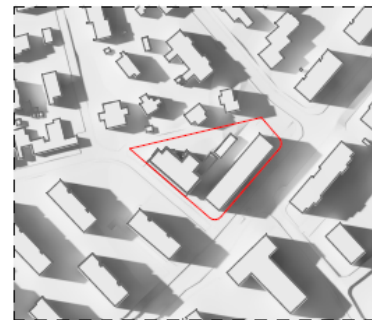
Kesäpäivän seisaus (21.6.)

klo 9

klo 12

klo 15

klo 18



Kevät- ja syyspäivän tasaus (20.3. / 22.9.)

klo 9

klo 12

klo 15

klo 18

