

TORIVOUDINTIE 1

28. OULUNKYLÄ, PATOLA
KORTTELI 28051 TONTTI 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päiväty
Diaarinumero HEL 2021-012011
Hankenumero 0741_38
Asemakaavakartta nro 12780

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola)
korttelin 28051 tonttia 1

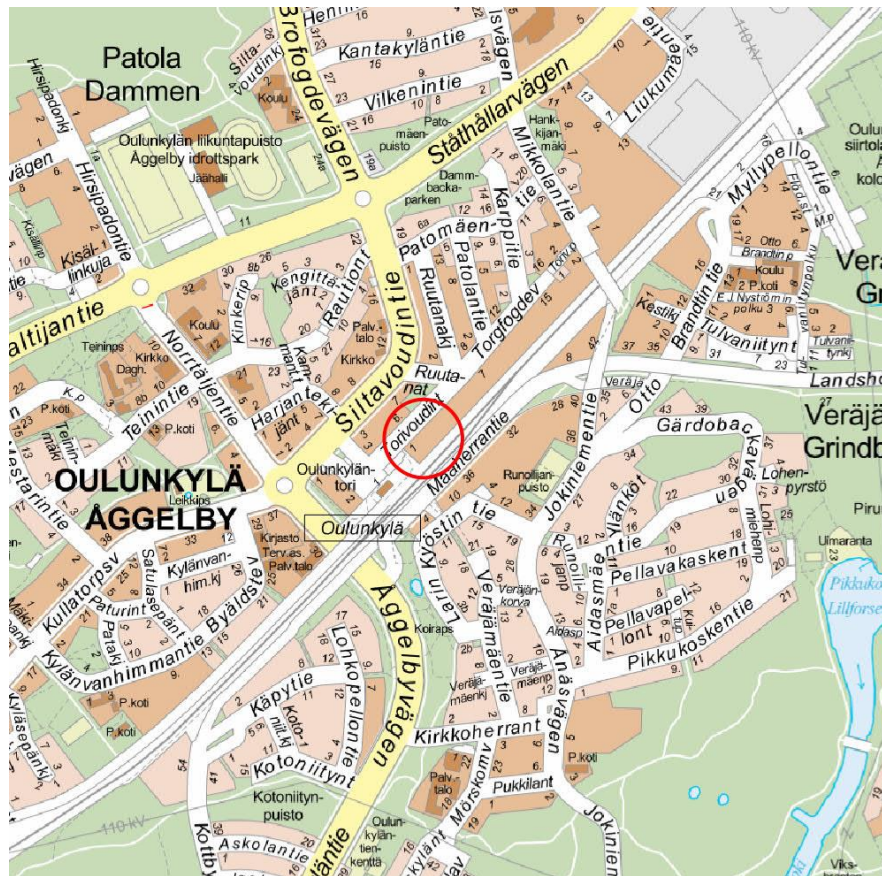
Kaavan nimi:
Torivoudintie 1

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 28.10.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 16.5.–14.6.2022
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Oulunkylän aseman itäpuolella osoitteessa Torivoudintie 1.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Sari Ollila, arkkitehti

Antti Varkemaa, arkkitehti, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Outi Hänninen, suunnitteluavustaja

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

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

Teknistaloudelliset asiat: Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, tiimipäällikkö, Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, ympäristöhäiriöt

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Ossi Lehtinen, arkkitehti

Pelastuslaitos: Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, Henri Nummelin, palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginmuseo: Anne Salminen, tutkija

Kaupunginkanslia: Linda Toivonen, suunnitteluinsinööri

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Roosa Silastie, alueinsinööri

Väylävirasto: Ville Vuokko, maankäytön asiantuntija

Hakijataho

As Oy Torivoudintie 1

Hankesuunnittelu

Mika Penttinen, arkkitehti

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	8
Esteettömyys	8
Luonnonympäristö	9
Ekologinen kestävyys	9
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	10
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	12
Vaikutukset	13
Toteutus	15
Suunnittelun lähtökohdat	15
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	17

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Meluselvitys
- 6 Runkomelu- ja tärinäselvitys

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia osoitteessa Torivoudintie 1. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden kerrostalon rakentamisen ja nykyisen rakennuksen korottamisen. Tontilta puretaan yksikerroksinen liikerakennus.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen alueella, jossa julkisen liikenteen palvelut ovat erinomaiset.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uusien rakennusten sovittaminen ympäristöön ja ratamelun alueelle.

Tontin kerrosala on 4 200 k-m² (nyt 2 050 k-m², josta käytetty 2 030 k-m²). Uutta kerrosalaa on 2 150 k-m², josta uutta asunto-kerrosalaa on enintään 1 900 k-m² ja liiketilaa vähintään 150 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 60.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että asuntojen määrä lisääntyy Oulunkylän keskustassa, joka on raiteliikenteen solmukohta.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen asunto-osakeyhtiön tontilla alueella, jossa julkisen liikenteen palvelut ovat erinomaiset.

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

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 4 001 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 2 150 k-m²:llä. Tontilta puretaan 350 k-m²:n kokoinen liiketila. Jos nykyinen rakennus joskus puretaan, sen paikalle tulevan rakennuksen 1. kerrokseen tulee rakentaa liiketilaa vähintään 200 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee Oulunkylän juna-aseman ja yleisen pysäköintialueen vieressä. Muilta sivuiltaan tontti rajautuu kerrostalotonttiin, rata-alueeseen ja Torivoudintiehen. Tontilla on nelikerroksinen kerrostalo ja yksikerroksinen liikerakennus, jossa toimii ravintola.

Torivoudintien ympäristö on rakentunut 1960-luvun lamellikerrostaloin. Korttelipihat ovat väljiä ja vehreitä. Piholla on runsaasti täysi-ikäistä puustoa. Kasvillisuuden yleisilme on puutarhamainen ja nurmialueet ovat laajoja. Kerrostalojen 1. kerros on usein varattu autotalleille.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

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

Tonteille on merkitty yksi rakennusala uudelle ja vanhalle rakennukselle. Rakennusten välissä tulee olla kulkuaukko. Radan varteen tulee rakentaa viherkattoinen autokatos suojaamaan pihaa ratamelulta.

Nykyisen asuinkerrostalon enimmäiskerrosluku on viisi ja uuden kerrostalon kuusi.

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin muurauksen päälle tehtyä rappautusta tai puuverhottuja. Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita ja ilmeeltään vähäeleisiä.

Maantasokerrosten tulee muodostaa viihtyisää katu- ja pihaympäristöä eivätkä ne saa antaa umpinaista vaikutelmaa. 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 3.5 m ja tiloissa on oltava ravintolavalmius.

Parvekkeiden tulee pääosin muodostaa yhtenäistä julkisivupintaa. Tämä on alueella tyypillinen parvekeratkaisu. Yhtenäisen parvekejulkisivun saa kannattaa maasta, mutta mahdollisesti syntyvään alustilaan tulee liittyä 1. kerroksen toimintojen ulkotiloja. Käyttämättömiä parvekkeen alustiloja ei saa syntyä. Erillisiä parvekelinjoja ei saa tukea maasta.

Autopaikat ovat autotalleissa, autokatoksessa ja pihalla. Asuntojen autopaikkojen vähimmäismäärä asunnoille on 1 ap / 140 k-m². Vieraspysäköintiin on mahdollista hyödyntää Torivoudintien kadunvarsipaikkoja.

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

Liikenne

Lähtökohdat

Torivoudintie on rauhallinen asuntokatu, jonka liikennemäärä on nykyisin n. 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun molemmilla reunoilla on jalkakäytävät. Pyöräliikenne sijoittuu ajoradalle. Lähin kokoojakatu ja pyörätiet ovat Siltavoudintiellä, jolle on tontilta n. 300 metrin ajomatka.

Joukkoliikenteen palvelutaso on korkea. Tontti sijaitsee Oulunkylän aseman välittömässä läheisyydessä; kävelymatka asemalaiturille on n. 180 metriä. Lähijunilla on asemalla arkipäivisin n. 5 minuutin vuoroväli suuntaansa. Myös Raide-Jokerin sekä muutamien bussilinjojen pysäkit sijaitsevat vastaavalla etäisyydellä aseman ympäristössä.

Kaavaratkaisu

Tontin ulkopuolelle ei esitetä muutoksia. Toinen olemassaolevista tonttiliittymistä suljetaan autoliikenteeltä. Pysäköinti sijoittuu tontille.

Jos pääradan lisäraide joskus päätetään rakentaa, tarvitaan kaavamuuotos tontin osan käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Kaavatyön yhteydessä ratkaistaan pysäköinti esim. pihakannen alle.

Palvelut

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee Oulunkylän keskustassa, jossa on pääosa alueen palveluista. Keskusta kehittyy ja palvelut lisääntyvät lähivuosina. Tontilla on tällä hetkellä yksikerroksinen liikerakennus.

Kaavaratkaisu

Tontilta puretaan liikerakennus, mutta tontilla tulee olla liiketilaa jatkossakin. Tilassa tulee olla myös ravintolavalmius.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tontti on rakennettu ja sen pihalla on 1960-luvuille luonteenomainen tilarakenne ja aikakaudelle tyypillistä kasvillisuutta. Tontti rajautuu kaualueisiin, yleiseen pysäköintialueeseen, rautatieaseman pihapiiriin ja rataan.

Tontilta on näkymä aikakaudelleen tyypilliseen puistoon, joka sijaitsee Torivoudintien toisella puolella.

Aseman puukujantenteista on säilynyt radan varressa tontilla vanhoja elinvoimaisia lehmuksia. Muuten puusto tontilla on jo iäkästä ja suurelta osin puuston uudistaminen on ajankohtaista.

Kaavaratkaisu

Tontti muuttuu rakennetummaksi, ja kasvillisuuden määrä vähenee. Puusto reunustaa edelleen radan vartta. Maisemallisesti uudisrakentaminen ja pihan istutukset ovat sovitettavissa rautatieaseman kulttuuriympäristöön.

Uusi rakennus sijoittuu lähelle Senaatin omistaman alueen rajaa. Senaatin puolella on puita lähellä tulevaa rakennusta. Tontinomistajan tulee neuvotella Senaatin kanssa mahdollisesti tarvittavasta puiden kaadosta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontilla on asuinkerrostalo ja liikerakennus.

Kaavaratkaisu

Asuntojen määrä lisääntyy erinomaisten kulkuyhteyksien ja palvelujen tuntumassa. Tontille rakennetaan uusi kerrostalo ja nykyinen asuinrakennukset säilyvät. Tontilta puretaan yksikerroksinen liikerakennus.

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

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Tonttien reuna-alueita on merkitty istutettaviksi puin ja pensain, Radan varteen edellytetään puuriviä. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää. Autokatokseen tulee rakentaa viherkatto.

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maan pinnan taso vaihtelee noin välillä +19.6...20 m. Helsingin kaupungin maaperäkartan mukaan alue on savea, jonka päällä on täyttömaakerros. Pohjaveden pinta on lähimmässä tutkimuspisteessä v. 2018-2022 vaihdellut noin tasolla +15,93...18,26 m. Piste sijaitsee Torivoudintien varrella noin 30 m päässä tontista.

Tontille on nykyisiä rakennuksia varten tehty pohjatutkimuksia vuonna 1967. Tutkimuksissa on ennen rakentamista todettu olevan pintamaana noin 6...8 m paksu savikerros. Saven alla oli tiukaksi luonnehdittu kivinen kerros, jonka olla oli löyhähköä hietaa. Pohjaveden pinta oli ennen rakentamista lähellä maanpintaa. Tontin nykyinen asuinrakennus on perustettu paaluilla.

Läheisen radan ratalain (2.2.2007/110) mukainen suoja alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle reunimmaisen raiteen keskilinjasta. Suoja-alueella on toimenpiderajoituksia.

Alueella ei ole tiedossa toimintaa, josta olisi syytä epäillä aiheutuneen maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Nykyistä asuinrakennusta varten tehtyjen aiempien pohjatutkimusten perusteella alueen maaperä on arvioitu soveltumattomaksi maanvaraiseen perustamiseen. Perustamistavat tulee jatkosuunnittelussa määrittää rittävien pohjatutkimusten perusteella.

Alueen rakentamisessa tulee ottaa huomioon myös läheisen radan rakenteet. Alueen rakentaminen tai kuivatus eivät saa vaarantaa läheisen radan stabiliteettia. Radan stabiliteetin varmistaminen tulee tarvittaessa ottaa huomioon Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Melu

Pääradan rautatieliikenne on merkittävin melunlähde kaava-alueella nykytilanteessa. Helsingin kaupungin meluselvityksen mukaan VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot ohjearvot ylittävät lähes kauttaaltaan kaava-alueella. Ohjearvotaso ylittyy myös asuinkerrostalon julkisivulla.

Runkomelu ja tärinä

Pääradan junaliikenteestä aiheutuu radan lähiympäristöön lisäksi värähtelyä, joka voi olla havaittavissa radan läheisyyteen sijoituvissa rakennuksissa runkoääninä tai tärinä. Kaava-alueelle kohdistuvaa värähtelyä on arvioitu aiemmin Oulunkylän aseman ympäristössä alueen kaavoitusta ja maankäytön suunnittelua varten tehdyn mittausselvityksen (*Runkomelu- ja tärinäselvitys, Oulunkylän aseman ympäristö, 143088-01, 18.12.2014, Akukon Oy*) perusteella. Selvityksen perusteella junien aiheuttama runkomeluheräte tulee huomioida kaava-alueen rakentamisessa. Runkomelualueen on arvioitu rajoittuvan noin 30 metrin etäisyydelle lähimmästä raiteesta.

Kaavaratkaisu

Melu

Kaavavalmistelun yhteydessä on laadittu liikennemeluselvitys (*Liikennemeluselvitys, Torivoudintie 1, 1617984.1A, 18.11.2020, A-Insinöörit Suunnittelu Oy*), jossa tutkittiin mitoittavaa ennustemelutilannetta kahdella eri massoittelevaihtoehdolla sekä nykytilanteen massoittelevaihtoehdolla. Vaihtoehto, jossa uusi asuinrakennus olisi sijoittunut junaradan suuntaisesti, olisi meluntorjunnan vuoksi ollut kannatettava. Pasila-Kerava-lisäraidevaraus kuitenkin estää uuden asuinkerrostalon sijoittumisen edes osittain raidevarausalueelle. Rakennuksen sijoittaminen kauemmas radasta, pois varausalueelta ei onnistu, koska silloin se sijoittuisi liian lähelle olemassa olevaa asuinkerrostaloa. Kuitenkin myös kaavaratkaisun mukainen vaihtoehto luo edellytykset terveellisen ja viihtyisän elinympäristön jatkosuunnittelulle ja toteuttamiselle.

Kaava-alueen meluntorjuntaratkaisu perustuu vahvasti siihen, että piha-alue suojataan melulta autokatoksella, jonka tulee kaavamääräysten mukaan olla umpinainen ja yhtenäinen junaliikenteen melun leviämisen estämiseksi. Määräyksellä ohjataan myös siihen, ettei uuden rakennuksen ja autokatoksen väliin jää aukkoa, vaan niiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus melun vuoksi. Lisäksi kaavamääräyksellä on edellytetty VNp 993/1992

mukaisten melutason ohjearvojen (55 dB/50 dB) saavuttaminen päivä- ja yöaikaan leikki- ja oleskelupihalla. Uudisrakentaminen parantaa kaava-alueelle jo olevan tontin melutilannetta selvästi.

Kaava-alueen rakennuksiin kohdistuvat keskiäänitasot ovat melko maltillisia. Päiväajan keskiäänitaso on korkeimmillaan 65 dB uuden rakennuksen radan puoleisessa päädyssä. Tässä päädyssä myös enimmäisäänitasot ovat kovimmat ja kaavamääräyksellä onkin kielletty asuinhuoneiden pääikkunoiden ja oleskeluparvekkeiden avaaminen tälle meluisimmalle päätyjulkisivulle. Keskiäänitasojen jäädessä muilla julkisivuilla tätä alhaisemmaksi, ei oleskeluparvekkeiden sijoittamiselle ole estettä. Kaavamääräyksellä kuitenkin edellytään melutason ohjearvojen saavuttaminen myös niillä.

Keskiäänitasojen perusteella julkisivuille ei muodostu lainkaan tarvetta äänitasoerovaatimuksille. Kaavassa on kuitenkin annettu enimmäisäänitasojen perusteella äänitasoerovaatimukset, joiden mitoitusperusteena on ollut asuintiloissa tavoiteltava 45 dB.

Runkomelu ja tärinä

Selvitykseen perustuen kaavassa on annettu koko korttelialuetta koskien määräys raideliikenteen aiheuttaman runkomelun ja tärinän torjunnasta. Asuinrakennukset tulisi suunnitella siten, ettei runkomelutaso L_{prm} 35 dB ja tärinän tilastollinen enimmäisarvo $v_{w,95}$ 0,30 mm/s ylity.

Selvityksessä on alustavasti arvioitu, että rakenteelliseksi runkomelueristykseksi riittää asuntojen sijoittelu 2. kerroksesta alkaen, tai rakennuksen radanpuoleista seinää vasten pystyyn sijoitettava joustava ja käyttötarkoitukseensa mitoitettu eristyskaista.

Junaliikenteestä ei selvityksen mukaan kohdistu kaava-alueelle tärinäriskiä. Selvityksessä kaava-alueella ei kuitenkaan sijainnut mittauspistettä, joten kaava-alueelta on tarkemmassa jatkosuunnittelussa syytä tehdä tarkemmat selvitykset runkomelun torjuntatarpeesta ja -torjuntaratkaisuksista sekä mahdollisesta tärinäntorjuntatarpeesta.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Olemassa oleva asuinrakennus on nelikerroksinen.

Kaavaratkaisu

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

Vanhan rakennuksen osalta pelastusturvallisuuskysymykset käsitellään muutostöiden rakennusluvan yhteydessä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Liikennemeluselvitys, Torivoudintie 1, 1617984.1A, 18.11.2020, A-Insinöörit Suunnittelu Oy

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 ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää rakennettua ympäristöä Oulunkylän keskustassa.

Kaupunkikuva muuttuu siten, että Oulunkylän asema viereisine avoimine puisto- ja pysäköintialueineen rajautuu tulevaisuudessa kerrostaloon yksikerroksisen liikerakennuksen sijaan. Vanha asema näkyy jatkossakin Torivoudintien katunäkymässä. Torivoudintien kaupunkikuva muuttuu hieman tiiviimmäksi vanhan rakennuksen korotuksen ja uuden rakennuksen myötä. Radan suntaan avointa piha-aluetta rajaa tulevaisuudessa puurivin lisäksi tavallista korkeampi viherkattoinen autokatos.

Tontin länsipuolelta Senaatin maa-alueelta jouduttaneen kaatamaan puu tai puita uuden rakennuksen läheisyyden takia.

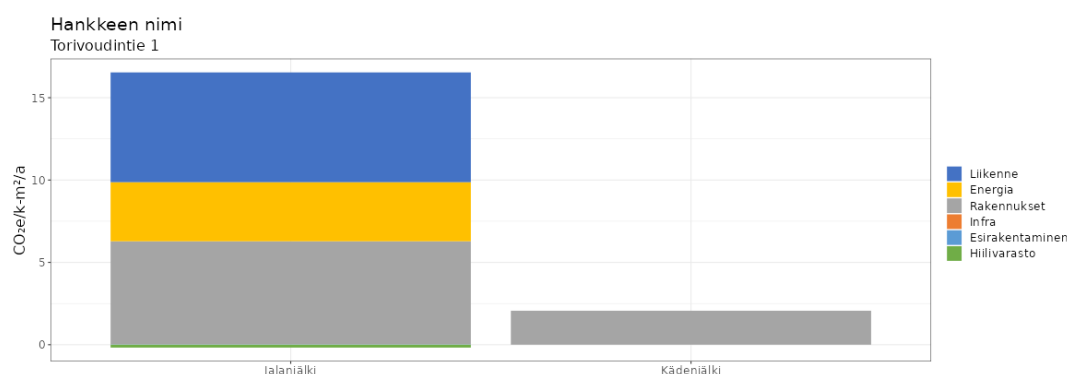
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset. Kaava luo edellytykset korkeatasoisen yhdyskuntateknisen huollon toteuttamiselle alueille.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisusta on laadittu HAVA-arvio.

Laskennan tulokset			
Yhteensä	73 624,8	9 286,6	kg CO ₂ e/a
Asukasta kohden	736,2	92,9	kg CO ₂ e/asukas/a
Työpaikkaa kohden	0,0	0,0	kg CO ₂ e/työpaikka/a
Osa-alueittain			
	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö
Esirakentaminen	0,0	0,0	kg CO ₂ e/k-m ² /a
Infra ja yleiset alueet	0,0	0,0	kg CO ₂ e/k-m ² /a
Rakennukset ja tontit	6,3	2,1	kg CO ₂ e/k-m ² /a
Energiankulutus	3,6		kg CO ₂ e/k-m ² /a
Liikenne	6,7		kg CO ₂ e/k-m ² /a
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	-0,2		kg CO ₂ e/k-m ² /a



Kokonaisarvo on keskimääräinen, rakentamisen hiilijalanjälki pieni.

Hulevesiä viivytetään tontilla, uusi rakentaminen on A-energia-luokkaa ja tontti on vihreää täydennysrakennettunakin.

Vaikutukset ihmisten terveyteen

Asemakaava luo edellytykset liikenteen aiheuttaman melun ja värähtelyn osalta terveellisyydelle, turvallisuudelle ja viihtyisyydelle. Kaavamääräyksillä on varmistettu melutason ohjearvojen saavuttaminen sisällä asunnoissa ja ulkona leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla sekä oleskeluparvekkeilla. Kaavan äänita-soerovaatimuksia määriteltäessä on huomioitu junaliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot, jotta ne eivät ylittäisi asuinhuoneissa suositusarvona pidettävää 45 dB. Junaliikenteen aiheuttamien värähtelyhaittojen huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa on myös annettu kaavamääräys. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen parantaa tontin melutilannetta nykyiseen verrattuna, kun tontille muodostuu piha-alue, jolla alittuvat melutason ohjearvot.

Toteutus

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alue kuuluu Raide-Jokerin toteuttamisprojektiin.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

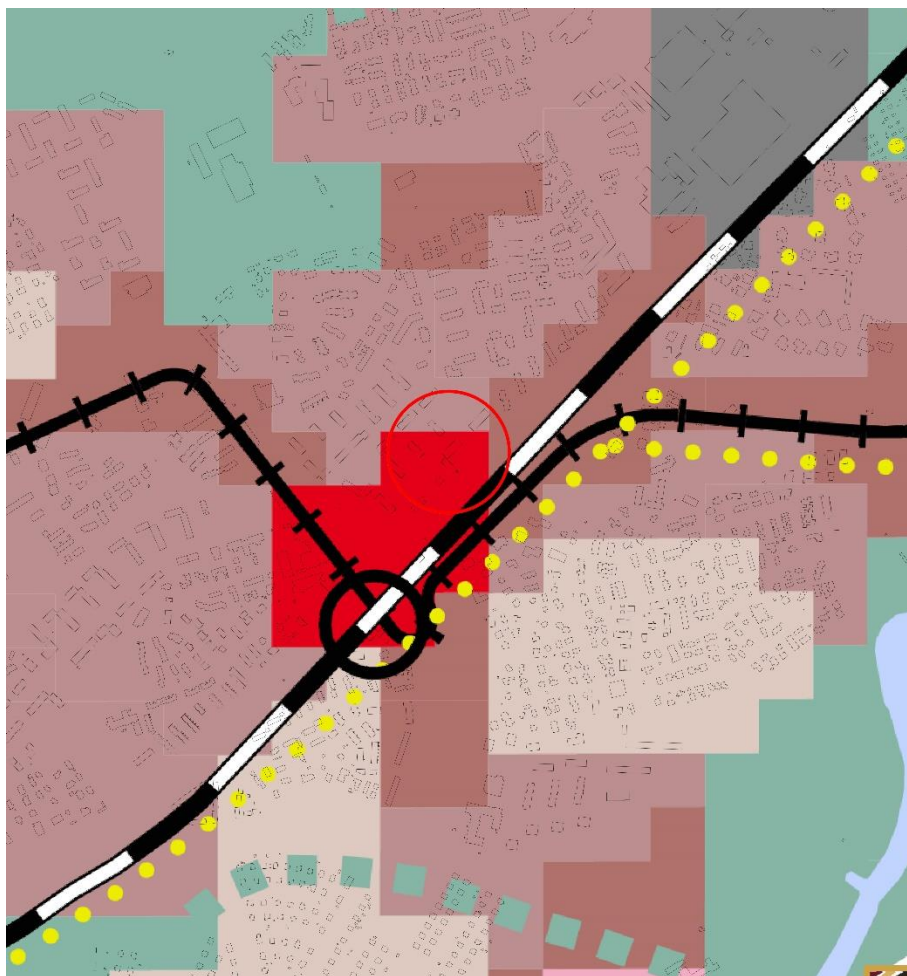
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavaa:

- 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 liike- ja palvelukeskusta-alue C1. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta, jossa kallionpinta on syvyydellä 0–20 m. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Tontti liittyy lounaassa Oulunkylän asemaympäristöön, joka on merkitty yleiskaavan liitteenä olevassa maisemakulttuurikartassa julkisten rakennusten, työpaikka-alueiden ja laitosten ympäristöksi. Kartassa on esitetty Helsingin keskeisimmät kulttuurimaisemakohteet, puistot, puutarhat ja maisemakokonaisuudet.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 3133 (hyväksytty 5.10.1953). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu asunnoille ja/tai liikeyrityksille. Tontille on merkitty enintään yksi-

ja kolmikerroksisten rakennusten rakennusalat. Nykyinen kerrostalo on todellisuudessa nelikerroksinen, koska maankäyttö- ja rakennuslain mukaan entinen maanpäällinen kellari lasketaan kerrokseksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on 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 2021 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Helsingin nuorisoneuvosto
 - Väylävirasto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - kulttuurin ja vapaa ajan toimiala, 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 Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 29.11.–20.12.2021 verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 13.12.2021 verkossa osana alueellista Uutta Pohjois-Helsinkiä –asukastilaisuutta.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakentamiseen lähelle rataa ja palopelastukseen. Lisäksi uudelle rakennukselle toivottiin rauhallista ilmettä historiallisesti tärkeän vanhan aseman vieressä. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että asuinkerrostalon rakennusala ei ulotu raidevarausalueelle. Kaavamääräyksillä on varmistettu melutason ohjeiden saavuttaminen asunnoissa, leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla sekä oleskeluparvekkeilla. Värähtelyhaittojen huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa on myös määrätty. Jos lisäraide joskus on ajankohtainen, tarvitaan kaavamuutos tontin osan käyttötarkoituksen muuttuessa. Kaavatyön yhteydessä ratkaistaan tontin pysäköinti esim. pihakannen alle.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen korkeuteen ja lintujen turvallisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että nykyiseen asuinkerrostaloon saa rakentaa yhden kerroksen lisää, jolloin rakennuksen enimmäiskorkeus on viisi.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 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)
- Väylävirasto
- VR-Yhtymä Oy
- Senaatti-Kiinteistöt Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa ajantoimiala, kaupunginmuseo

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 16.5.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	29.04.2022
Kaavan nimi	Torivoudintie 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.10.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112780
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4001	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4001

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	0,4001	100,0	4200	1,05	0,0000	2150
A yhteensä	0,4001	100,0	4200	1,05	0,0000	2150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		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	0,4001	100,0	4200	1,05	0,0000	2150
A yhteensä	0,4001	100,0	4200	1,05	0,0000	2150
AK	0,4001	100,0	4200	1,05	0,4001	4200
AH	0,0000		0		-0,4001	-2050
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

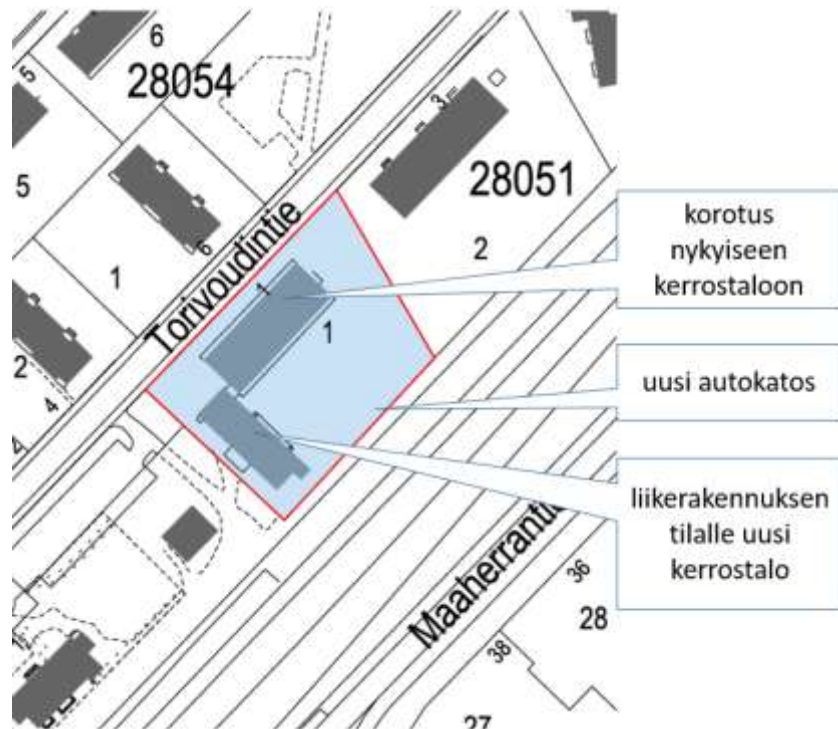
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Torivoudintie 1, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 28.10.2021

Diaarinumero HEL 2021-012011
Hankenumero 0741_38
Oas 1559-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Torivoudintie 1:n tontille suunnitellaan uutta asuinkerrostaloa ja nykyisen kerrostalon korottamista. Liikerakennus on tarkoitus purkaa. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan verkkoasukastilaisuudessa 13. joulukuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Torivoudintie 1:n tonttia, joka sijaitsee pääradan varressa, Oulunkylän keskustassa vanhan aseman ja Oulunkyläntorin läheisyydessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa enintään 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen nykyisen liikerakennuksen paikalle, nykyisen kerrostalon korottamisen ja autokatoksen rakentamisen radan puolelle. Uuden rakennuksen 1. kerrokseen tulee liiketilaa.

Osallistuminen ja aineistot

Esittely- ja keskustelutilaisuus järjestetään Uutta Pohjois-Helsinkiä –verkkotilaisuuden osana 13.12.2021 klo 17–19.

Päiset liittymään kokoukseen klo 16.45 alkaen klikkaamalla liittymislinkkiä tai kirjoittamalla sen verkkoselaimen osoitekenttään: <https://bit.ly/uutta-pohjoishelsinki2021-liity>

Kokousohjelma Teamsia ei tarvitse ladata omalle laitteelle, vaan kokoukseen voi osallistua verkkoselaimen kautta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 29.11.– 20.12.2021 verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 20.12.2021** Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) 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
 - Väylävirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, 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

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen kanssa käytävissä neuvotteluissa.

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

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2 (korttelitehokkuus pääasiassa 1-2). Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Oulunkylän liikenneturvallisuuksuunnitelma (Ksv, 2012)
- Oulunkylän ja Maunulan aluesuunnitelma 2020-2029 (Kymp, 2019)
- Vr:n lisäraideselvitys (Vr, 2018)

Vr:n lisäraideselvityksen mukaan tontin kohdalla on mahdollisesti tarve lisäraiteelle tulevaisuudessa.

Tontilla sijaitsee nykyisin nelikerroksinen asuinkerrostalo (alin 1. kerros on edellisen rakennuslain mahdollistama maanpäällinen kellarikerros, nykyisen lain mukaan rakennus on nelikerroksinen) ja yksikerroksinen liikerakennus. Tontti rajoittuu päärataan ja piha avautuu radan suuntaan. Tontilla on isoja lehtipuita. Aasukkaiden autopaikat ovat autotalleissa ja pihalla.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Sari Ollila, arkkitehti, p. (09) 310 37373, sari.ollila@hel.fi

Liikenne

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

Ympäristöhäiriöt

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, p. (09) 310 28916, anu.haahla@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

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

Vuorovaikutus

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

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



Helsingissä 28.10.2021

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 29.11.– 20.12.2021 , asukastilaisuus 13.12.2021 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



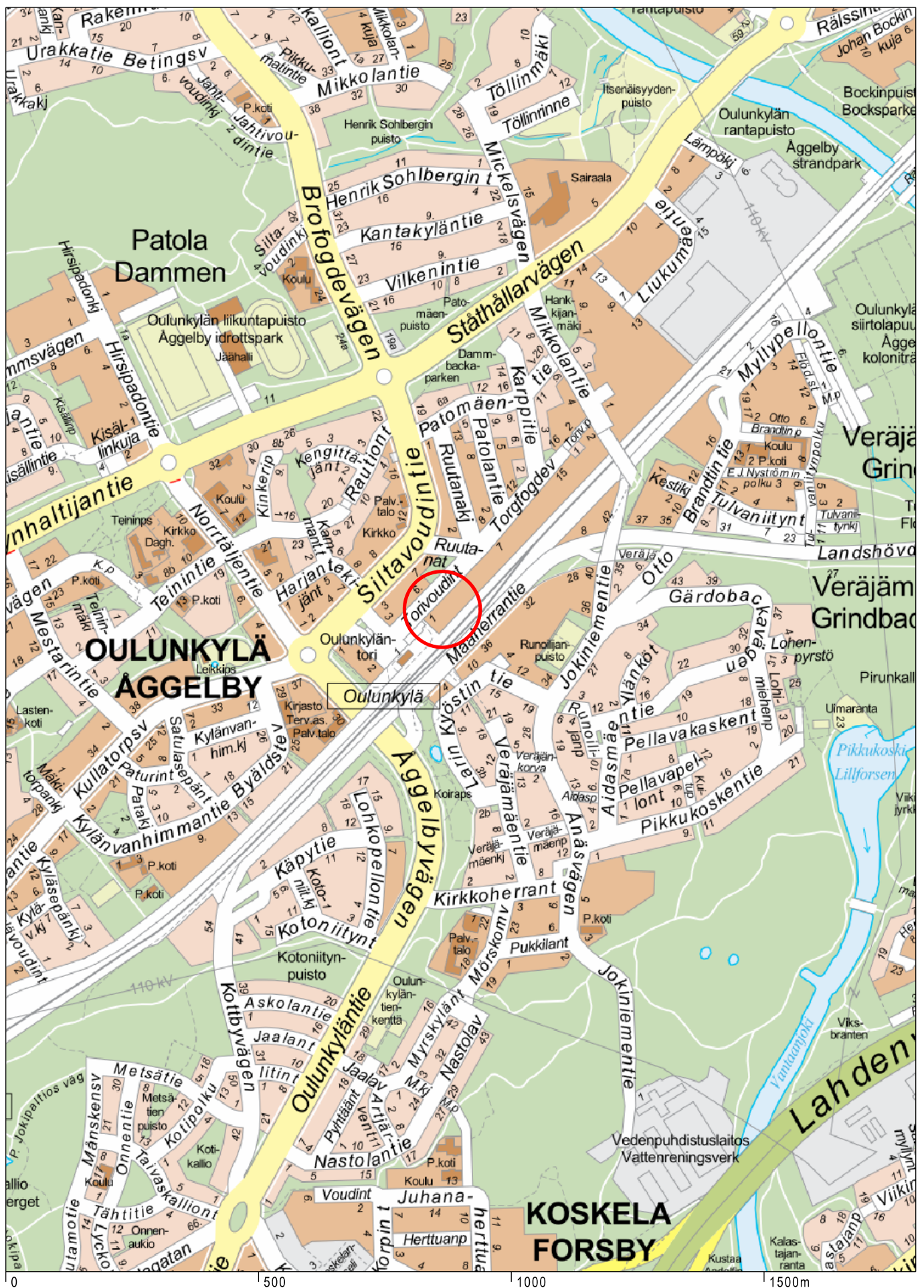
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta vuonna 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomaautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



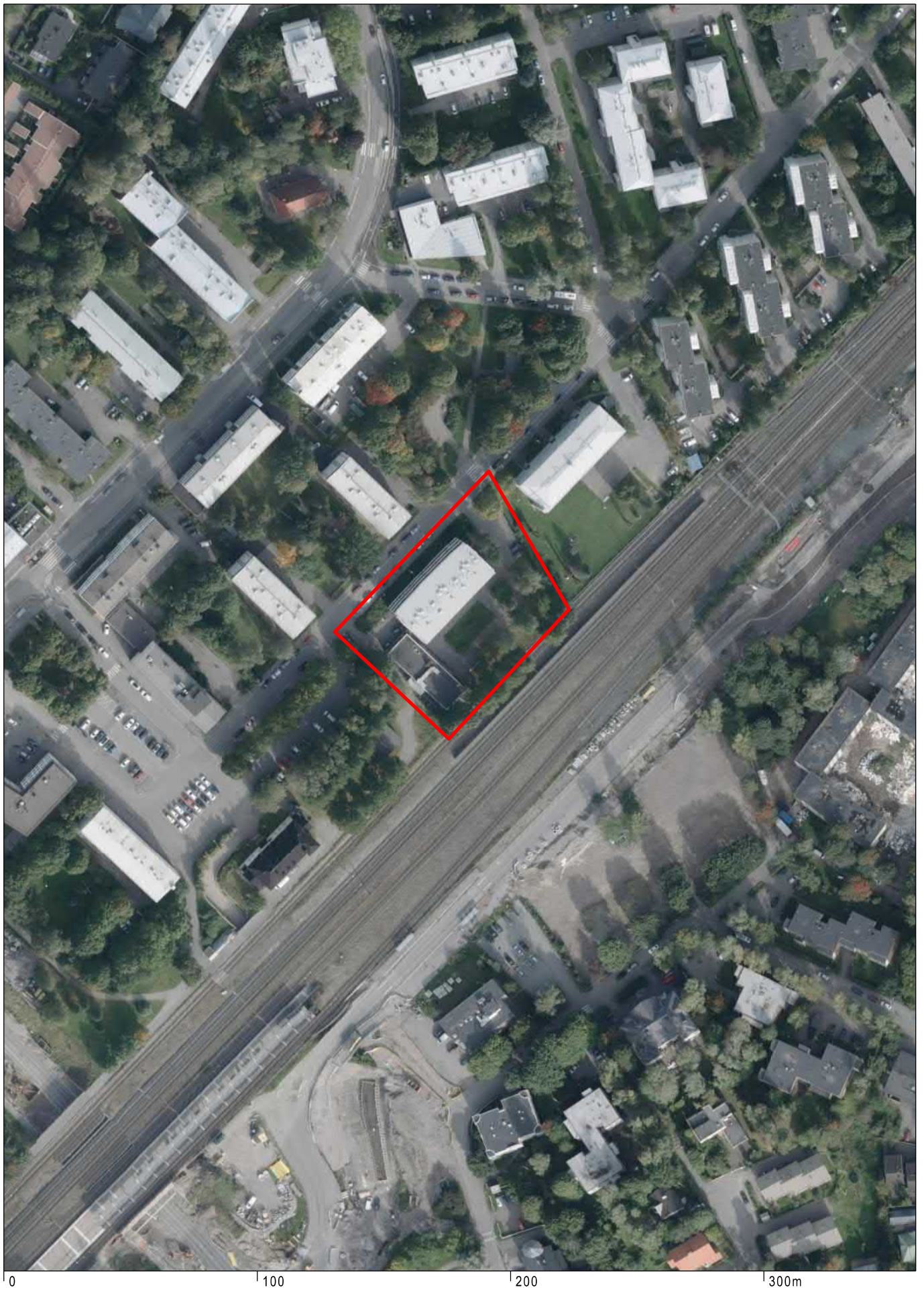
Hyväksyminen

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



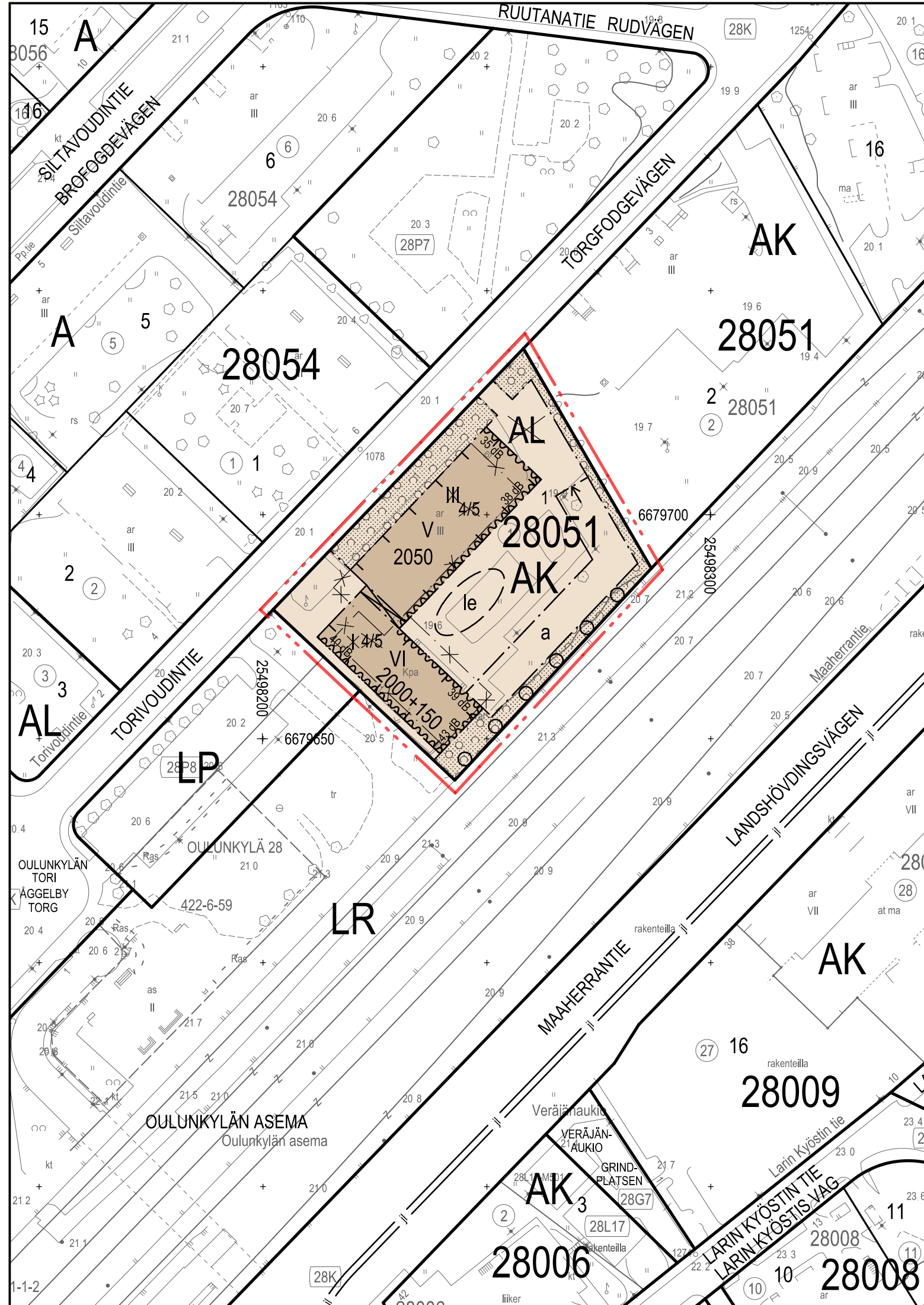
Sijaintikartta
Oulunkylä
Torivoudintie 1

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen



Ilmakuva
Oulunkylä
Torivoudintie 1

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

28051

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

2050

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2000+150

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuintilojen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ ja palvelutilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

V

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

Rakennusala.

Viherkattoisen autokatoksen rakennusala.

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

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

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

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

Jos vanha rakennus puretaan, tulee sen paikalle rakennettavaan uuteen rakennukseen sijoittaa vähintään 200 k-m² liike-, työ- ja palvelutilaa. Tilan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Liike-, toimisto-, työ ja palvelutila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Tilan kerroskorkeuden oltava vähintään 3,5 metriä.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin muurauksen päälle tehtyä rappautusta tai puuverhottuja sekä ilmeeltään vähäeleisiä ja vaaleita.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kuudennen kerroksen tulee olla sisäänvedetty julkisivulinjasta vähintään kaksi metriä. Määräys ei koske pihan puolen julkisivua.

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.

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

PIHA JA ULKOALUEET

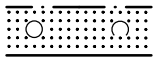
Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Tukimuurit ja muurit on rakennettava luonnonkivipintaisina tai paikallavalettuina betonimuureina.

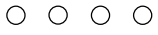
Tontteja ei saa aidata.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

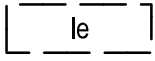
Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu piha-alue sekä oleskelu parvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



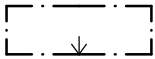
Puurivi.



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



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



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

Uuden rakennuksen junaradan puoleiseen pätyyn ei saa avata asuinhuoneita ja oleskeluparvekkeita.

Autokatoksen tulee olla umpinainen ja yhtenäinen ja se tulee rakentaa asuinrakennukseen kiinni juna-liikenteen melun leviämisen estämiseksi. Katoksen yläreunan korkeusaseman tulee olla vähintään + 24,5.

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei junaliikenteen aiheuttama runkoääni ja tärinä ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja asuinrakennusten sisätiloissa.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

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

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertoitimen tavoiteluku.

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

-asuinkerrostalot 1 ap / 140 k-m²

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

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

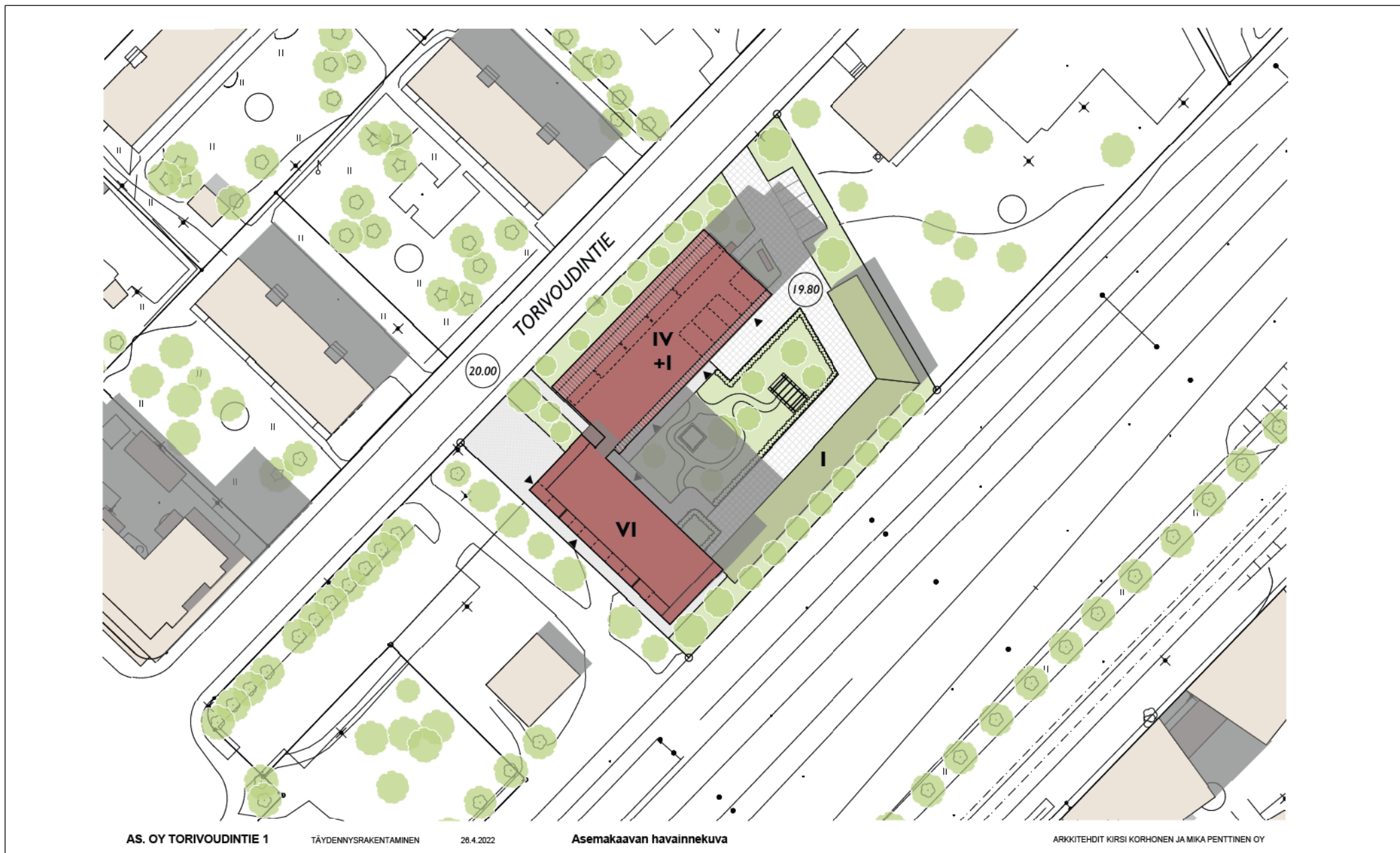
Jos tontti osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäis määrästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Polkupyörien vähimmäismäärä:

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

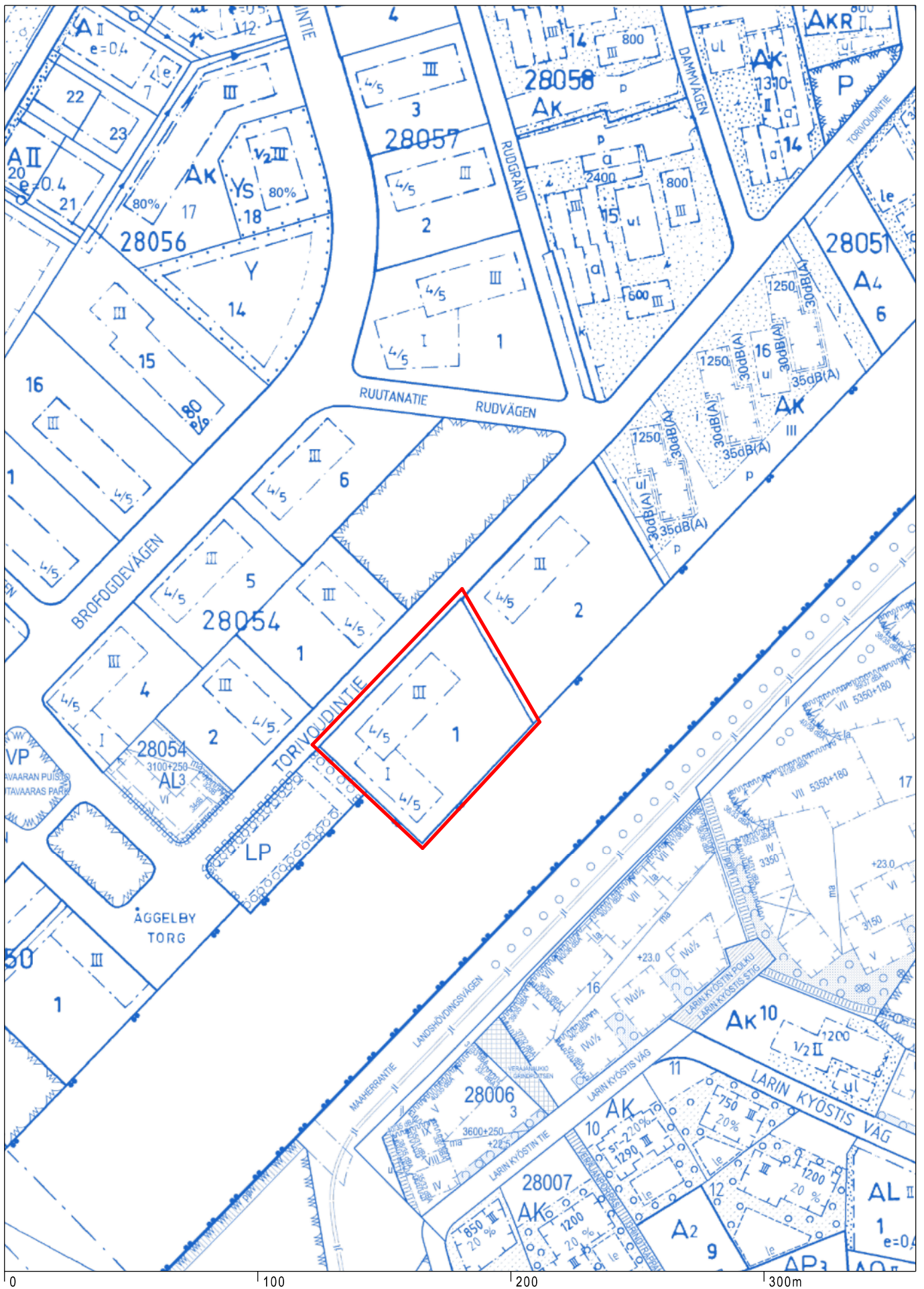
-liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 pp / 50 k- m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
Oulunkylä, Torivoudintie 1

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen



Ote ajantasa-asemakaavasta
Oulunkylä
Torivoudintie 1

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen

VIITESUUNNITELMA



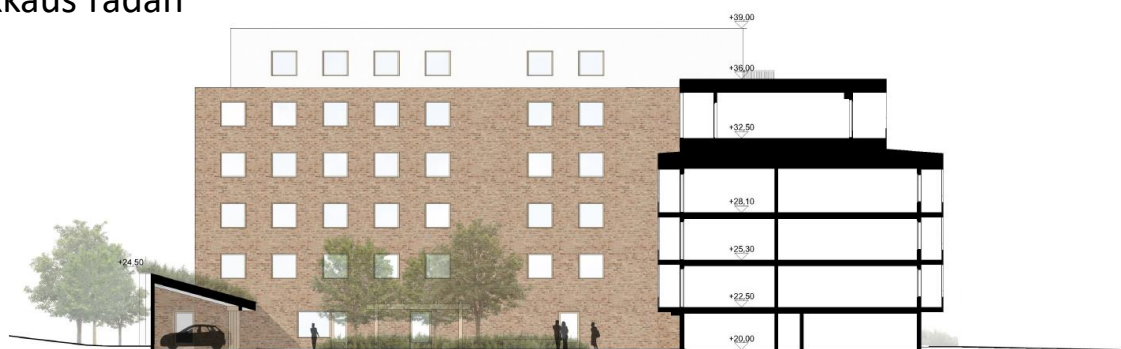
Julkisivu asemapuistoon



Julkisivu Torivoudintielle

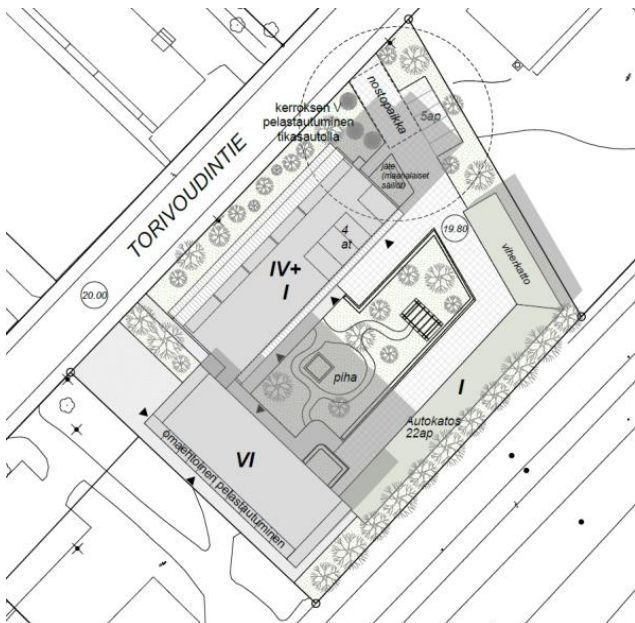


Julkisivu ja leikkaus radan suuntaan



Julkisivu ja leikkaus itään

VIITESUUNNITELMA



Näkymä pihalta

Pelastaminen uusista rakennuksista on tarkoitus mahdollistaa omaehtoisesti ja tikasautolla.