

## 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 16.11.2021  
Diaarinumero HEL 2020-001590  
Hankenumero 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

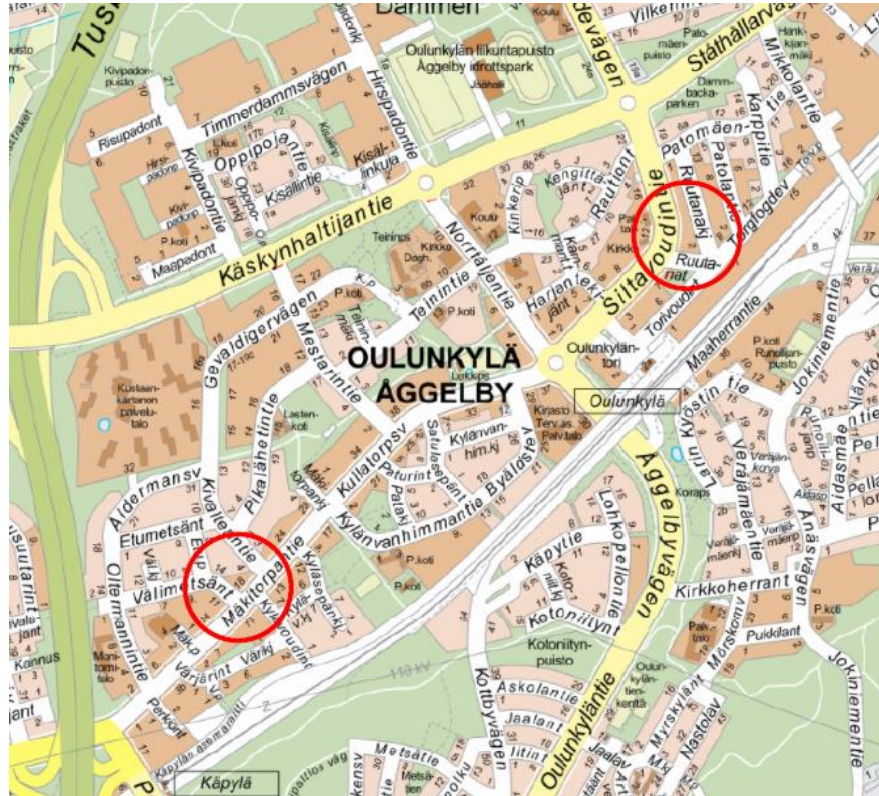
Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.10.2020  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.8.–21.9.2021  
Kaupunkiympäristölautakunta: 16.11.2021  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

---

Tonttien sijainti:

Tontit sijaitsevat Oulunkylän pääkatujen Siltavoudintien ja Mäkitorantien varressa.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti.



## Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Sari Ollila (ent. 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 .....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne .....	9
Palvelut .....	10
Esteettömyys .....	10
Luonnonympäristö .....	10
Ekologinen kestävyys .....	11
Yhdyskuntatekninen huolto .....	12
Pelastusturvallisuus .....	12
Vaikutukset .....	13
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 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-m<sup>2</sup>. Lisäksi nykyistä liiketilaa muuttuu asumiseen 960 k-m<sup>2</sup>. Liiketilaa tulee tonteilla olla yhteensä 540 k-m<sup>2</sup>. 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 hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. Siltavoudintien tontin uuden rakennuksen korkeuteen ja varjostuskaavioon.

Kaavaehdotuksesta ei saatu viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

## 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 m<sup>2</sup> (Siltavoudintie 6 252 m<sup>2</sup> + Mäkitorpantie 3 142 m<sup>2</sup>).

Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala kasvaa yhteensä 2 240 k-m<sup>2</sup>:llä. (Uudet rakennukset Siltavoudintie 1 650 k-m<sup>2</sup> ja Mäkitorpantie 1 550 k-m<sup>2</sup>, purettava liikeyrakennus 960 k-m<sup>2</sup>).

Kaavatkaisun kerrosala on yhteensä 8 550 k-m<sup>2</sup> (Siltavoudintien 5 100 k-m<sup>2</sup> ja Mäkitorpantie 3 450 k-m<sup>2</sup>)

## 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. Piholla 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 liikeyrakennus. 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 liikeyrakennusten 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 katuympäristöön ja liittää uuden rakennuksen olemassa olevaan rakennuskantaan. Uuden rakennuksen pohjoispuolelle saa rakentaa viherkattoisen autokatoksen.

Uuden asuinkerrostalon enimmäiskerros-luku 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 enimmäiskerros-luku 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 enimmäiskerros-luvuksi neljä. Uudelle rakennukselle on merkitty enimmäiskorkeus. Pihalla on kaksi viherkattoisen autokatoksen rakennus-alaa, joiden välistä on oltava käynti yhteispihalle. Uuteen rakennukseen on rakennettava vähintään 90 k-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>. Vieraspaidat ovat kadulla.

Polkupyörien vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>. 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 py-

säköintipaikkamäärät mitoitetaan Helsingin voimassaolevan las-  
kentaohjeen mukaisesti, jolloin muutos nykytilanteeseen on vähäi-  
nen.

## Palvelut

### Lähtökohdat

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

### Kaavaratkaisu

Mäkitorpantien varren tontilta puretaan liikerakennus ja uuden ra-  
kennuksen maantasokerrokseen edellytetään liiketilan rakenta-  
mista. 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 sijait-  
sevat Oulunkylä ja Patolan alueet käsittävän, hieman ympäristö-  
ään korkeammalla olevan selänteen etelärinteellä, joten pienil-  
maston voidaan katsoa olevan suotuisa. Tontit ovat reilun kilomet-  
rin päässä toisistaan ja käytännössä saman kadun varrella,  
vaikka kadun nimi vaihtuukin matkan varrella Mäkitorpantiestä Sil-  
tavoudintieksi.

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

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 vähe-  
nee jonkin verran kaavaratkaisun myötä, mutta kaavassa myös  
edellytetään uuden puuston ja pensaiden istuttamista. Näin ollen  
tonttien vehreys pääosin säilyy, vaikka muuttaakin hieman muoto-  
aan. Tonttien reuna-alueet on merkitty istutettaviksi puin ja pen-  
sain. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva  
elinvoimainen puusto säilyttää. Ruutanakujan varteen edellyte-  
tään 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. Purettavan rakennuksen purkujäte tulee kierrättää  
kestävästi.

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen 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 lähistöllä on maaperää muutoinkin tutkittu niukasti. Alueilta ei ole tiedossa maaperää mahdollisesti pilannutta toimintaa.

#### Mäkitorpantie 18–20

Helsingin kaupungin maaperäkartan perusteella alue sijaitsee kitkamaa/täyttöalueella. Sen perusteella maa on kantavaa moreenia ja täyttöä. Liiketila ja olemassa oleva kerrostalo on rakennuslupien arkistotiedon (Arska) mukaan perustettu maanvaraisina.

Pohjaveden on varsin vanhoissa havainnoissa todettu olevan tasolla noin 1,5 metriä maanpinnasta.

#### Siltavoudintie 9–11

Helsingin kaupungin maaperäkartan perusteella alue sijaitsee savikkoalueella, eli maa on heikosti kantavaa. Liiketila ja viereinen kerrostalo on rakennuslupien arkistotiedon (Arska) mukaan perustettu paaluilla. Pohjavesi on havaittu noin 1...1,5 m syvyydessä maanpinnasta.

### Kaavaratkaisu

#### Mäkitorpantie 18–20

Tontilla ei käytettävissä olleiden lähtötietojen perustella arvioitu olevan merkittävää laajamittaista pohjanvahvistustarvetta. Mikäli maanpinnan lähellä todetaan saviinssejä, esitetään ne poistettaviksi rakentamisen yhteydessä. Alueelle on syytä tehdä riittävästi 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 varteen. 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

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.

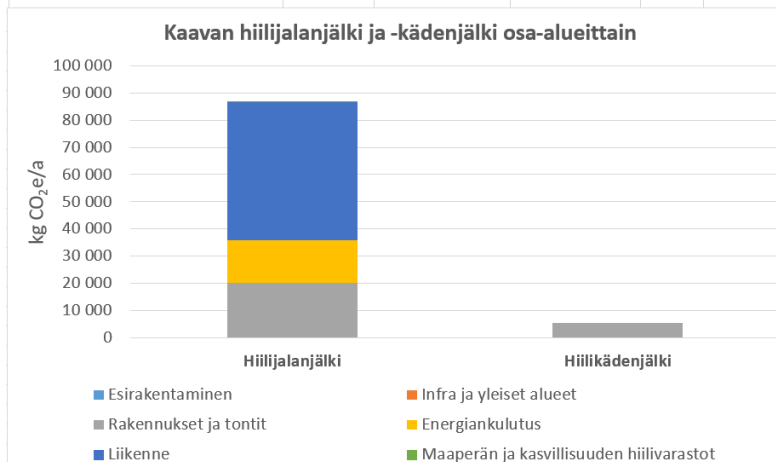
Tonteilla viivytetään hulevesiä ja toisella tontilla myös imeytetään maaperään.

Uudisrakentamisen ilmastovaikutukset ovat keskimääräistä tasoa. Mäkitorpantiellä liikerakennuksen purkaminen kasvattaa hiilipäästöjä asukasta kohti jonkin verran.

Hiilijalan- ja kädenjälkeä arvioitiin kaavaehdotuksen julkisen nähtävillöön jälkeen. Perustustapa ei ole vielä tiedossa.

### Mäkitorpantie 18-20

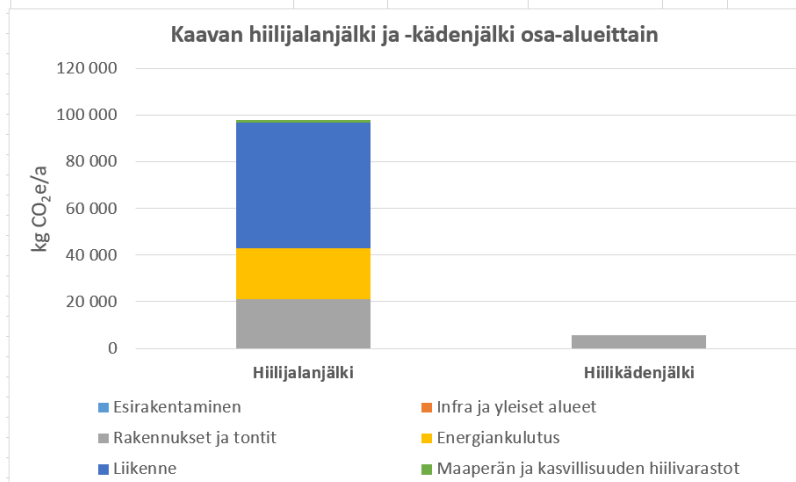
Tunnusluvut	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö	Kommentti
<b>Yhteensä</b>	87 138	5 239	kg CO <sub>2</sub> e/a	50 v. tarkasteluajanjakso
Kerrosneliötä kohden	22	1	kg CO <sub>2</sub> e/k-m <sup>2</sup> /a	50 v. tarkasteluajanjakso
Asukasta kohden	1 005	60	kg CO <sub>2</sub> e/asukas/a	50 v. tarkasteluajanjakso
Työpaikkaa kohden	0	0	kg CO <sub>2</sub> e/työpaikka/a	50 v. tarkasteluajanjakso
<b>Osa-alueittain</b>	<b>Hiilijalanjälki</b>	<b>Hiilikädenjälki</b>	<b>Yksikkö</b>	
Esirakentaminen	84	0	kg CO <sub>2</sub> e/a	
Infra ja yleiset alueet	0	0	kg CO <sub>2</sub> e/a	
Rakennukset ja tontit	20 057	5 239	kg CO <sub>2</sub> e/a	
Energiankulutus	15 584		kg CO <sub>2</sub> e/a	
Liikenne	50 972		kg CO <sub>2</sub> e/a	
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	441		kg CO <sub>2</sub> e/a	





## Siltavoudintie 19-21

Tunnusluvut	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö	Kommentti
<b>Yhteensä</b>	97 899	5 577	kg CO <sub>2</sub> e/a	50 v. tarkasteluajanjakso
<b>Kerrosneliötä kohden</b>	19	1	kg CO <sub>2</sub> e/k-m <sup>2</sup> /a	50 v. tarkasteluajanjakso
<b>Asukasta kohden</b>	864	49	kg CO <sub>2</sub> e/asukas/a	50 v. tarkasteluajanjakso
<b>Työpaikkaa kohden</b>	0	0	kg CO <sub>2</sub> e/työpaikka/a	50 v. tarkasteluajanjakso
<b>Osa-alueittain</b>	<b>Hiilijalanjälki</b>	<b>Hiilikädenjälki</b>	<b>Yksikkö</b>	
<b>Esirakentaminen</b>	0	0	kg CO <sub>2</sub> e/a	
<b>Infra ja yleiset alueet</b>	0	0	kg CO <sub>2</sub> e/a	
<b>Rakennukset ja tontit</b>	21 242	5 577	kg CO <sub>2</sub> e/a	
<b>Energiankulutus</b>	21 591		kg CO <sub>2</sub> e/a	
<b>Liikenne</b>	54 149		kg CO <sub>2</sub> e/a	
<b>Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot</b>	917		kg CO <sub>2</sub> e/a	



## Suunnittelun lähtökohdat

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

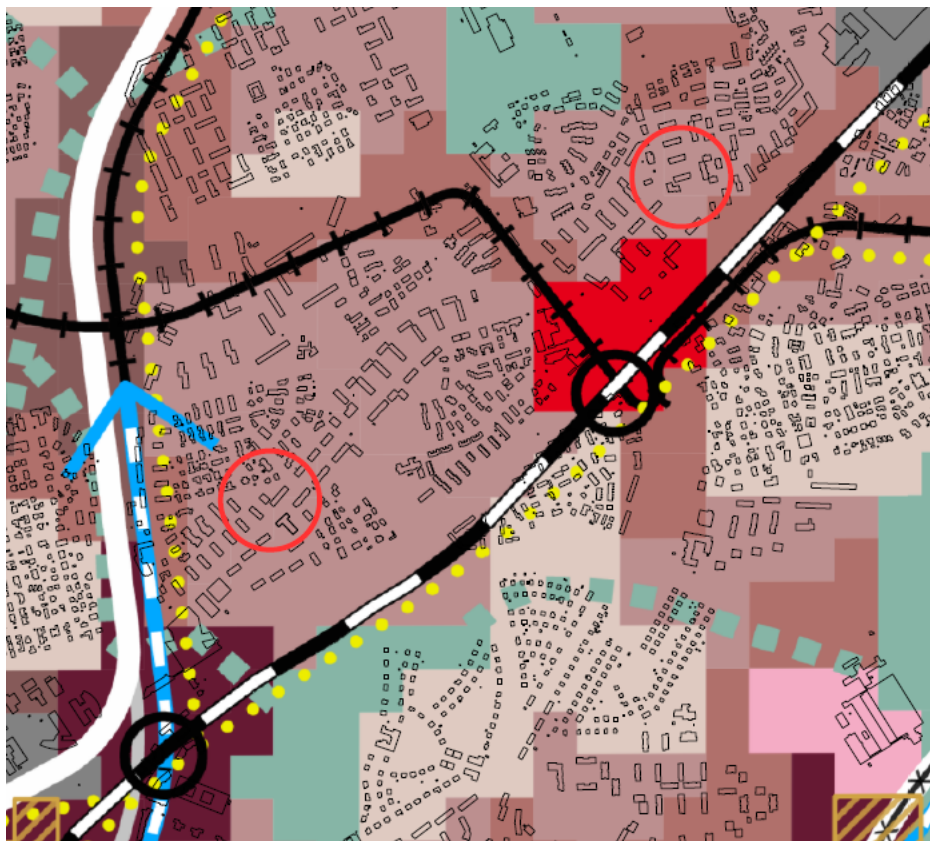
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavaa:

- 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 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.

### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 3133 (hyväksytty 5.10.1953). Voimassa olevassa asemakaavassa tontit on osoitettu asunnoille ja/tai liiketiloille. Tonteille on merkitty enintään yksi- ja enintään kolmikerroksisten rakennusten rakennusalat (Nykyisen rakennuslain mukaan 1. kerros vastaa aiemman lain maanpäällistä kellaria, 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](http://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](http://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 terveelluttä.

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

### **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.8.– 21.9.2021**

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

#### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. Siltavoudintien tontille suunnitellun uuden rakennuksen korkeuteen, selostuksen varjokaavioihin sekä rakennusten ikkunoiden linnuille aiheuttamaan haittaan.

#### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta ei saatu viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

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

## Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

### **Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:**

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- lisättiin rakennuksen enimmäiskorkeusasema Mäkitorpantien varren tontin uuden rakennuksen rakennusalalle.
- lisättiin määräys purettavan rakennuksen materiaalien kierrätyksestä kestävästi

### **Aineistoon tehdyt täydennykset:**

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistuksen kohtaa Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopusuhtumiseen täydennettiin arviolla rakentamisen hiilijalan- ja kädenjäljistä (HAVA)
- Lisättiin viitesuunnitelman varjostuskaavioon varjostus talvipäivänseisauksen aikaan muistutuksen johdosta

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

## **Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 16.11.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12742 hyväksymistä.

Helsingissä 16.11.2021

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]
Maanalaisen 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-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
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-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

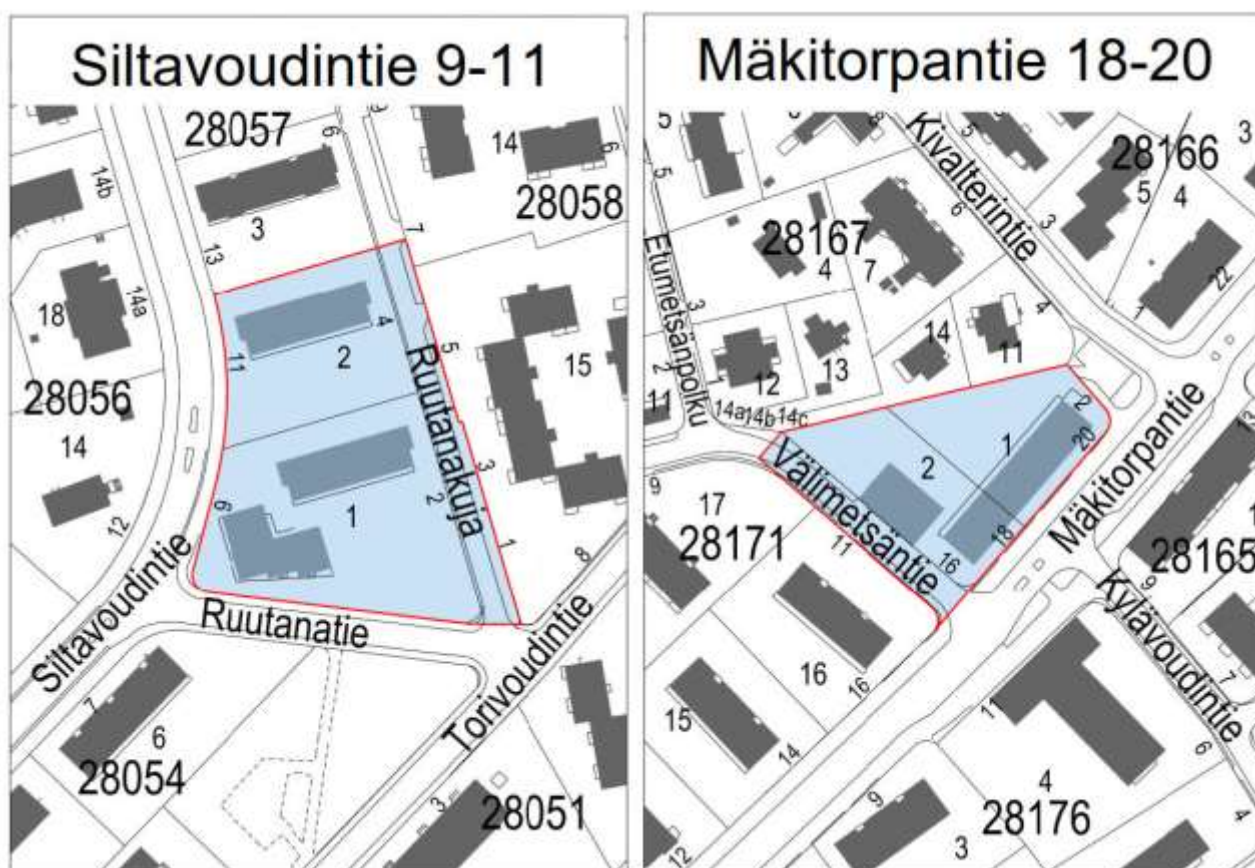


## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9393</b>	<b>100,0</b>	<b>8550</b>	<b>0,91</b>	<b>0,0000</b>	<b>2240</b>
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						

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus**SILTAVOUDINTIE 9-11 JA MÄKITORPANTIE 18-20, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA**

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](http://hel.fi/asukastilaisuudet). Tilaisuuden sisältöön on mahdollisuus vaikuttaa etukäteen kyselyssä, joka löytyy osoitteesta [kerrokantasi.hel.fi](http://kerrokantasi.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](http://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](http://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](mailto: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 maankäytösopimuksen 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:ssa (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](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti)) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 12.10.2020

Antti Varkemaa  
Pohjoisen yksikön päällikkö





Sijaintikartta  
 Oulunkylä  
 Mäkitorpantie 18-20 ja Siltavoudintie 9-11

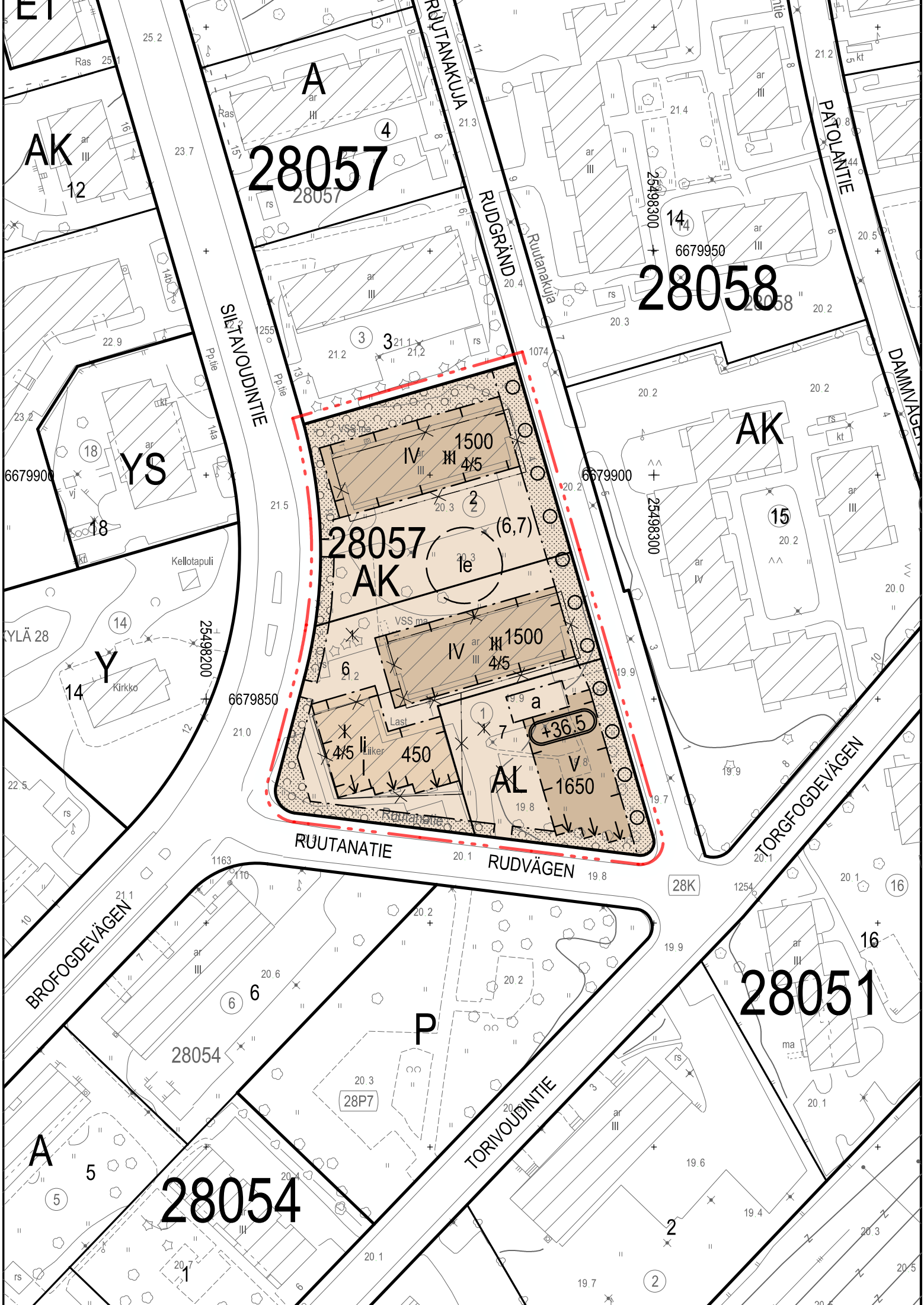
Helsingin kaupunki  
 Asemakaavoitus  
 Pohjoinen täydennysrakentaminen





Ilmakuva  
Oulunkylä  
Mäkitorpantie 18-20 ja Siltavoudintie 9-11

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Pohjoinen täydennysrakentaminen



**28057**

**28058**

**28057  
AK**

**AK**

**YS**

**28051**

**28054**

**BROFOGDEVÄGEN**

**RUUTANATIE**

**RUDVÄGEN**

**TORFVÄGEN**

**TORIVOUINTIE**

**PATOLANTIE**

**RUDGRÄND**

**SILTAOUINTIE**

**A**

**P**

**18**

**14**

**Y**

**4**

**3**

**14**

**15**

**14**

**6**

**5**

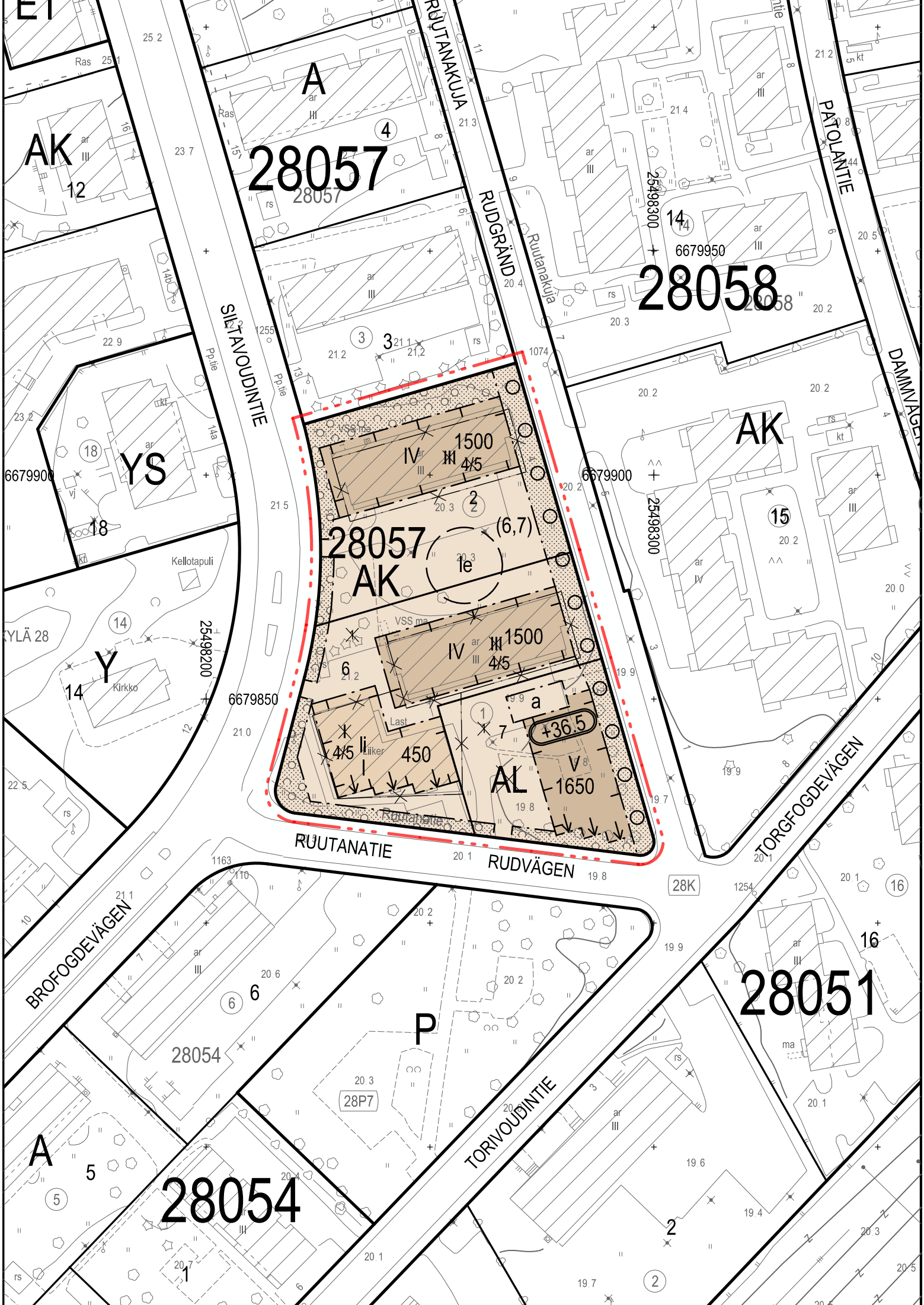
**28P7**

**28K**

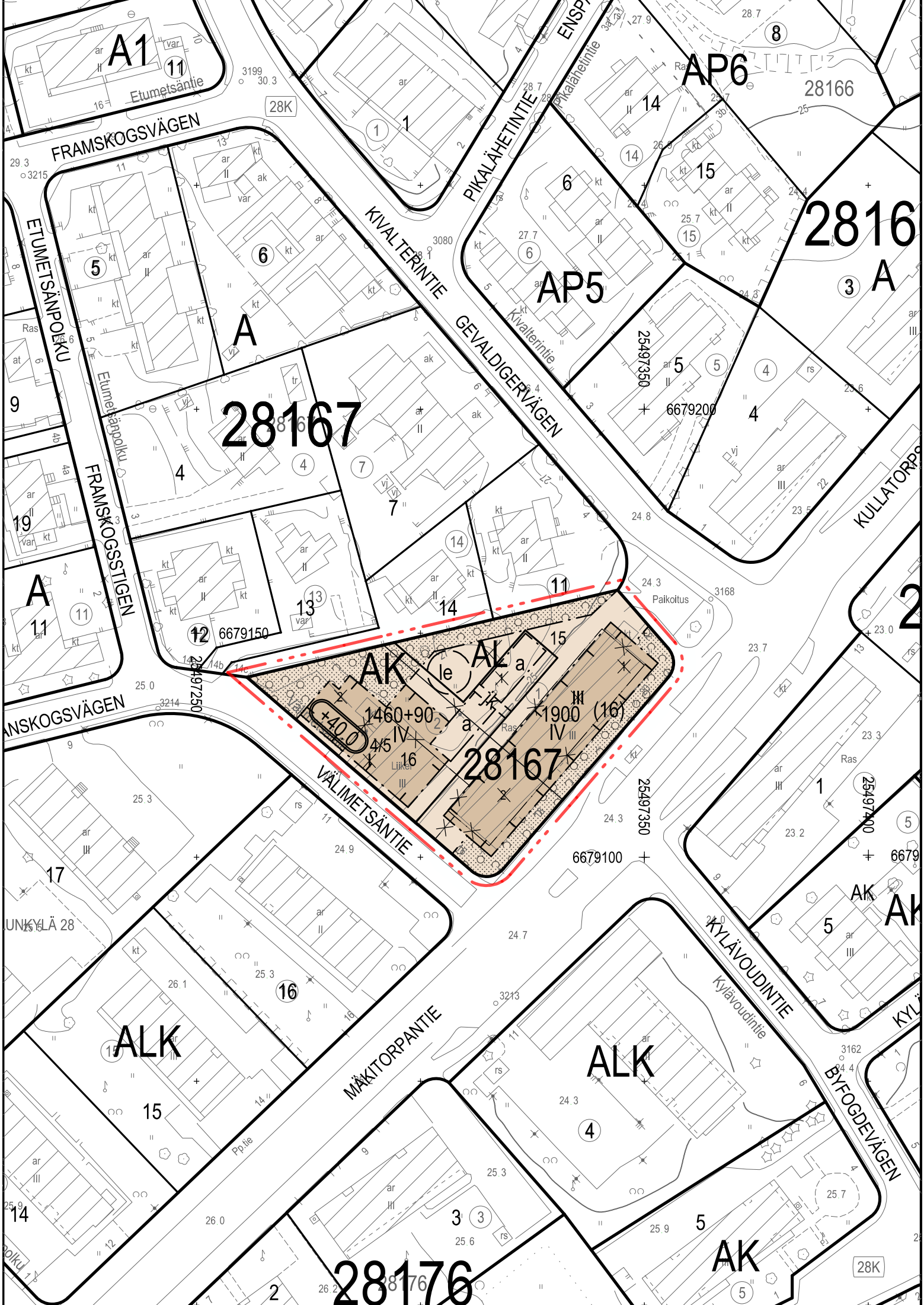
**16**

**16**

**2**







A1

11

Etumetsäntie

28K

FRANSKOOGSVÄGEN

ETUMETSÄNPOKJU

KIVALTERINTIE

PIKALÄHETINTIE

AP6

28166

28166  
A

AP5

28167

A

FRANSKOOGSSITIGEN

GEVALDIGERVÄGEN

KULLATORPPO

A  
11

12 6679150

AK

le

AL

a

11

1900 (16)

28167

VÄLMETSÄNTIE

25497350

6679100

FRANSKOOGSVÄGEN

UNKILÄ 28

KYLÄVOUDINTIE

AK

ALK

MÄKTÖRPANTIE

ALK

15

4

AK

28176

28K

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER

AK

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

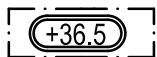
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuintilojen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ ja palvelutilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

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

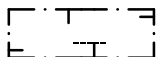
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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



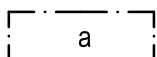
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.



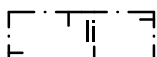
Rakennusala.

Byggnadsyta.



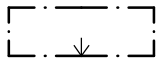
Viherkattoisen autokatoksen rakennusala.

Byggnadsyta för täckt bilplats med gröntak.



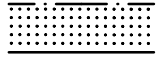
Liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilan rakennusala.

Byggnadsyta för affärs-, kontor-, arbets- eller serviceutrymmen.



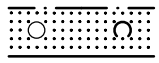
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on pääosin rakennettava kiinni.

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



Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



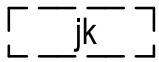
Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.



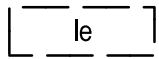
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

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 parentesen 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 asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Liike-, toimisto-, työ ja palvelutila on varustettava rasvanerottelukaiivolla 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 fasadmateriäl ska vara platsmurat tegel med putsyta eller träpanelering. På tomten 28167/16 kan fasadmateriäl också vara platsmurat 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 tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

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

## **LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI**

**Autopaikkojen vähimmäismäärä:**

-asuinkeuhkotat 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>  
-liike-, toimisto- ja palvelutilat 1ap / 100 k-m<sup>2</sup>

Fasaden i marknivåfar inte ge ett slutet intryck.

Huvudparten av balkongerna ska byggas så att de bildar en enhetlig fasadyta. Balkonger får inte stödas 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 naturstensytta eller vara platsgjutna betongmurar.

Tomterna får inte inhägnas.

## **MILJÖTEKNIKK**

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.

Till bygglov för rivning av en byggnad eller en del av byggnaden ska en utredning över hållbar hantering av rivningsmaterial bifogas.

## **TRAFIK OCH PARKERING**

**Minimiantal bilplatser:**

-flervåningshus 1 bp / 130 m<sup>2</sup> vy  
-affärs- och kontorsutrymmen och servicelokaler 1 bp / 100 m<sup>2</sup> vy

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille 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 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-m<sup>2</sup>. Näistä vähintään 75% tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.  
-liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

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 %.

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:**

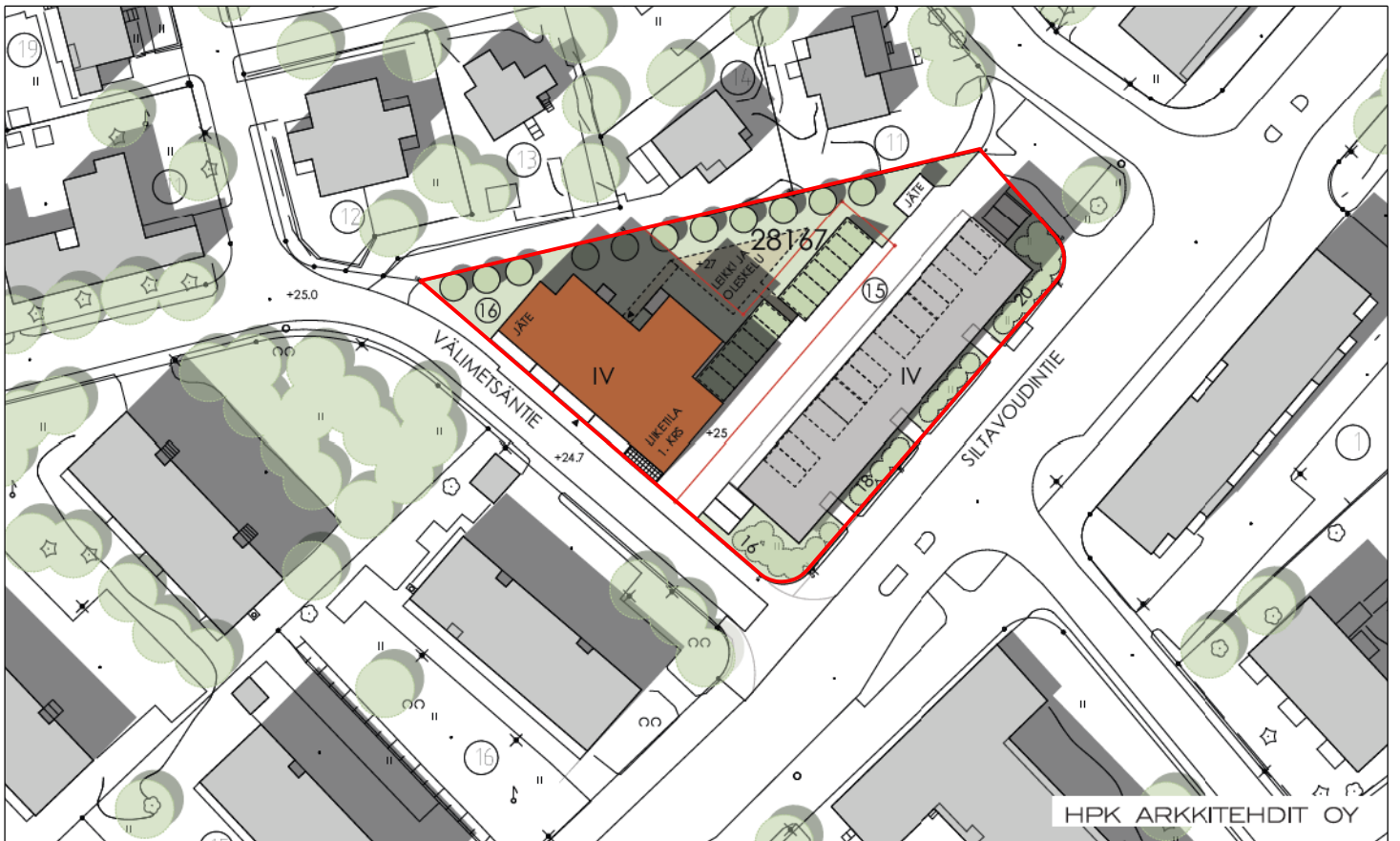
-flervåningshus 1 cp / 30 m<sup>2</sup> vy. Minst 75% av dessa ska placeras i förråd för friluftsutrustning på gårdsnivån.  
-affärs- och kontorsutrymmen och servicelokaler 1 cp / 50 m<sup>2</sup> vy

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.





Havainnekuva  
Oulunkylä, Siltavoudintie 9-11



Havainnekuva  
Oulunkylä, Mäkitorpantie 18-20



# SILTAVOUDINTIE 9-11, VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO



# SILTAVOUDINTIE 9-11, VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO



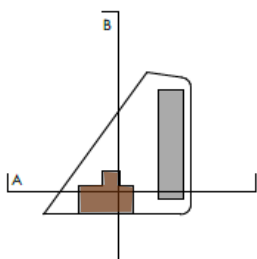
Julkisivu Välimetsäntielle



Julkisivu pihalle ja Mäkitorpantielle



Julkisivu itään



Julkisivu pohjoiseen



ALUELEIKKAUS A

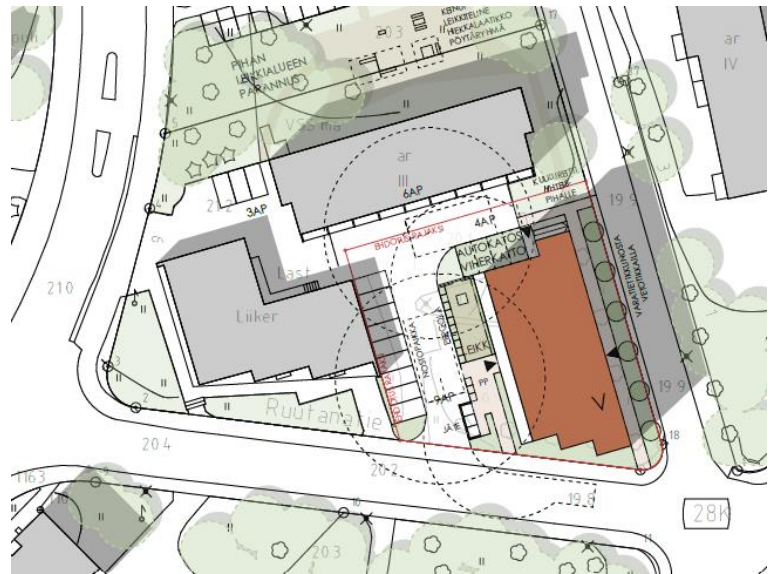


ALUELEIKKAUS B



# SILTAVOUDINTIE 9-11, VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO

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



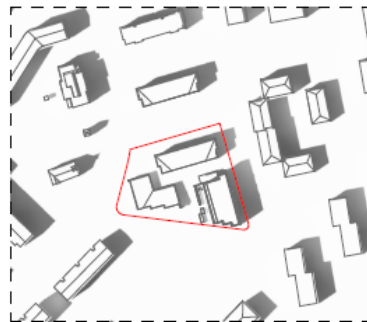
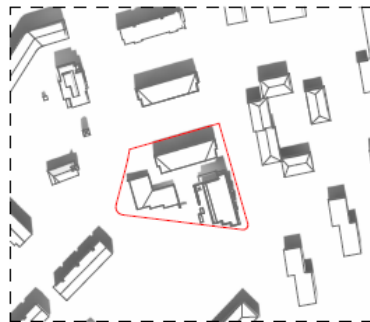
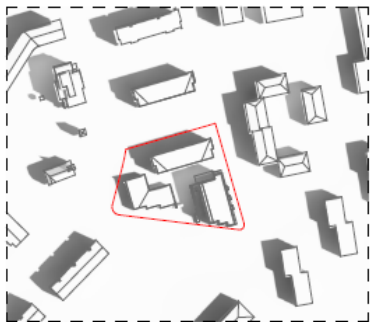
## Kesäpäivänseisaus (21.6.)

klo 9

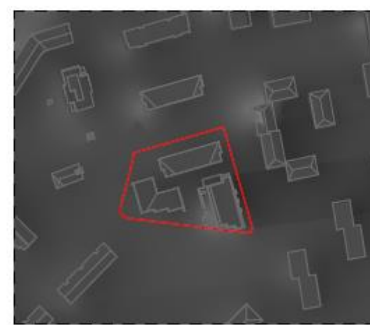
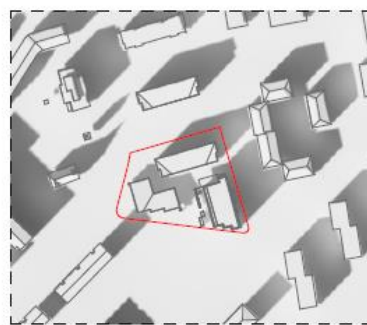
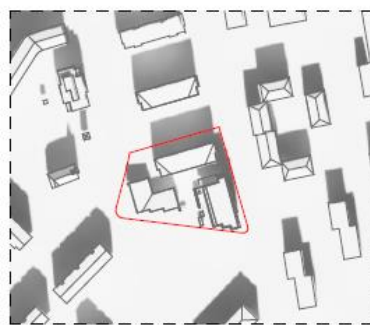
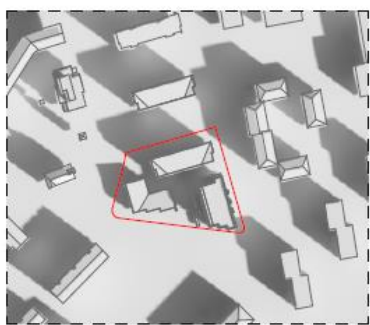
klo 12

klo 15

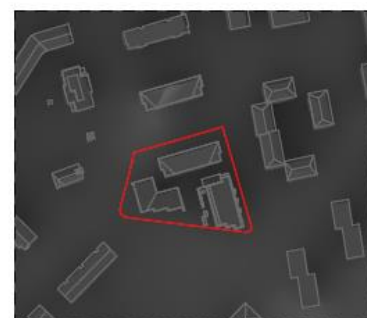
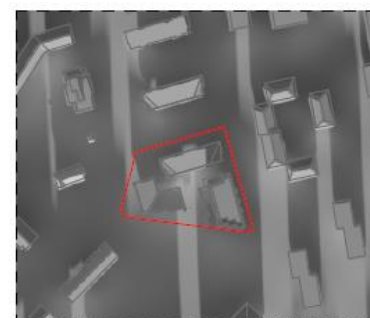
klo 18



## Kevät- ja syyspäiväntasaus (20.3. / 22.9.)



## Talvipäivänseisaus (21.12.)





# MÄKITORPANTIE 18-20, VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO



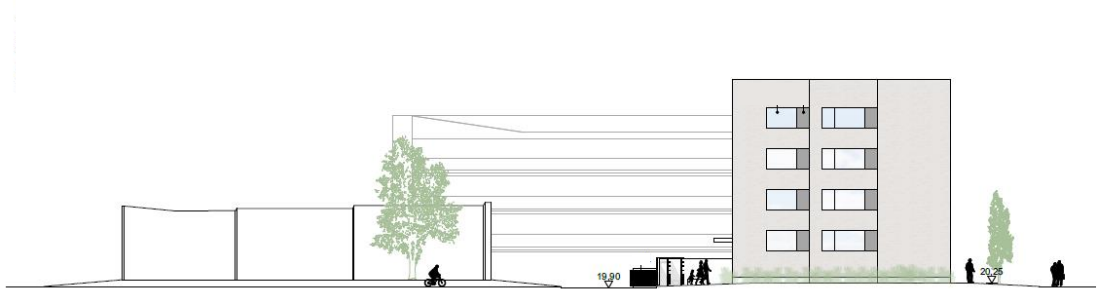
# MÄKITORPANTIE 18-20, VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO



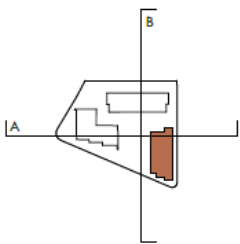
Julkisivu Siltavoudintien suuntaan



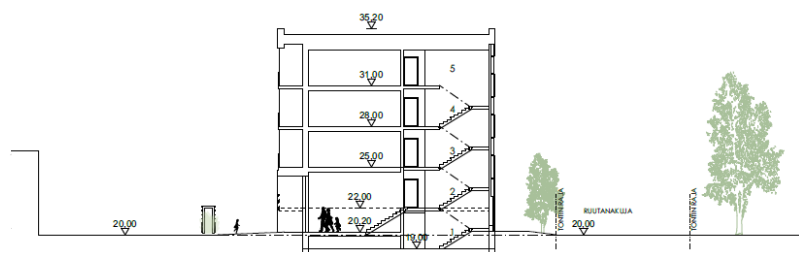
Julkisivu Ruutanakujalle



Julkisivu Ruutanatielle



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



## 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](http://www.hel.fi/suunnitelmat) ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hel.fi/kaavakuulutukset](http://www.hel.fi/kaavakuulutukset)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



### Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://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.



# MÄKITORPANTIE 18-20, VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO

Varatiet  
parvekkeiden  
kautta  
vetotikkailla



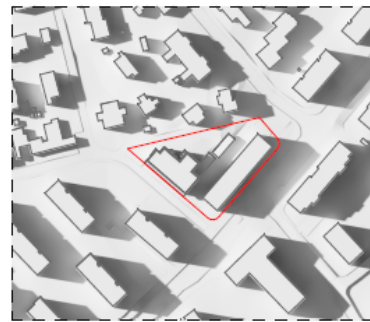
## Kesäpäivänseisaus (21.6.)

klo 9

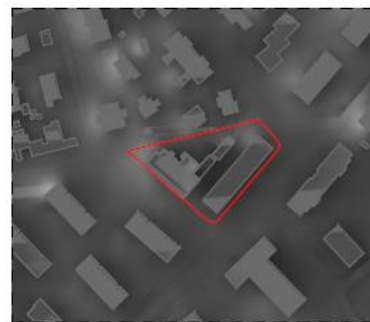
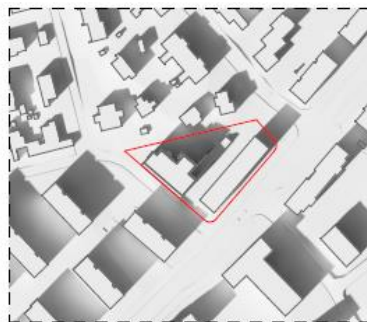
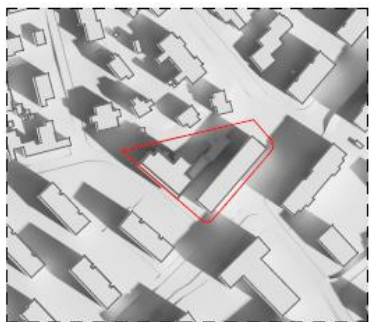
klo 12

klo 15

klo 18



## Kevät- ja syyspäiväntasaus (20.3. / 22.9.)



## Talvipäivänseisaus (21.12.)

