

PATOLAN KERROSTALOTONTIT

28. kaupunginosa (Oulunkylä, Patola) kortteli 28309, korttelin
28305 tontti 6 ja katualue

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12630
PÄIVÄTTY 27.10.2020

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola)
kortteliä 28309, korttelin 28305 tonttia 6
ja katualuetta

Kaavan nimi:
Patolan kerrostalotontit

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.10.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 8.6.– 7.7.2020
Kaupunkiympäristölautakunta: 27.10.2020
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Tontit sijaitsevat Oulunkylän pohjoisosassa, Käskynhaltijantien
pohjoispuolella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Sari Ruotsalainen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Sinikka Ekroos, suunnitteluavustaja ja Jaana Collanus, suunnitteluavustaja

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

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lämsä, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Reetta Kuronen diplomi-insinööri, Tomi Varjus, diplomi-insinööri, Anu Haahla ympäristöasiantuntija

Yleiskaavoitus: Jouko Kunnas, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Arto Korkeila, tonttiasiamies ja Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Vuorovaikutus: Taika Tuunanen, yksikön päällikkö (viestintäpalvelut)

Rakennusvalvontapalvelut: Pontus Högström, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: Carola Harju, yksikön päällikkö

Hakijataho

As Oy Kivipadontie 6

Hankesuunnittelu

Karla Sivula, arkkitehti, Arkkitehdit Sivula & Sivula Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	10
Palvelut	11
Esteettömyys	11
Luonnonympäristö	11
Ekologinen kestävyys	12
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	13
Ympäristöhäiriöt	14
Vaikutukset	15
TOTEUTUS	17
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	17
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	19

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuvat
 - Ote ajantasa- asemakaavasta
- 4 Kivipadontie 6, viitesuunnitelma ja pelastusratkaisu
- 5 Hirsipadontie 6, varjostuskaavio

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hirsipadontien, Kisällinkujan ja Kisällinpolun rajaamaa korttelia, Kivipadontien ja Risupadontien kulmatonttia sekä Kivipadonpolkua.

Tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen ja uuden päiväkodin rakentaminen. Nykyiset liikerakennukset ja päiväkotitoimitus purkaa.

Uutta asuntokerrosalaa on 3 050 k-m² ja yleisen rakennuksen kerrosalaa 1 800 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 80.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen päiväkotipalvelut paranevat ja uusia asuntoja rakentuu Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen.

Tontti 28305/6 on yksityisomistuksessa, Helsingin kaupunki omistaa muun alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Hirsipadontien varren uusiin asuinrakennuksiin ja tonttien vehreyteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat johtokujan.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen ja uuden päiväkodin rakentaminen. Myös liike-, toimisto ja työtilaa on mahdollista rakentaa enintään 5 % kerrosalasta. Nykyiset liikerakennukset ja päiväkotitoimitus purkaa.

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

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 41 495 m².

Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala kasvaa 4 850 k-m². Uutta asuntokerrosalaa on 3 050 k-m² ja uutta yleisen rakennuksen kerrosalaa 1 800 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 80.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

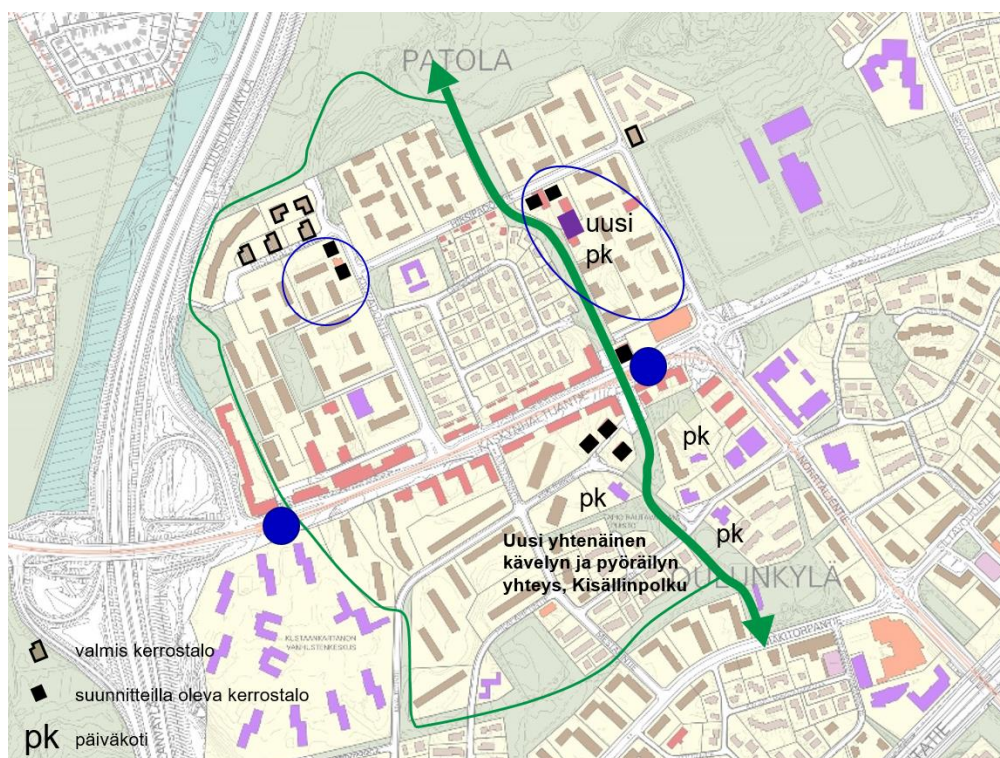
Alueen lähtökohdat, nykytilanne ja suunnittelun periaatteita

Patolan alue on rakentunut 1970-luvulla ns. tuulimyllykortteliperiaatteella, jossa lamellitalot ympäröivät aikakaudelleen tyypillisiä neliömäisiä väljiä ja vehreitä korttelipihoja. Pihoilla on reilusti täysi-ikäistä puustoa. Kasvillisuuden yleisilme on puutarhamainen. Nurmialueet ovat laajoja. Piha-alueiden kulkuväylät ja pysäköintialueet on asfaltoitu.

Risupadontien ja Hirsipadontien varsille on 2010-luvulla kaavoitettu ja rakennettu uusia kerrostaloja, jotka ovat muodoltaan pistemäisiä, yhden portaan kerrostaloja. Myös kaavaratkaisun uudet rakennukset ovat pistemäisiä. Pistemäiset rakennukset erottuvat selkeästi olemassa olevista pitkistä rakennuksista. Niiden väleistä avautuu näkymiä vehreille pihuille, mikä tuo vaihtelua ja vehreyttä myös kadun varteen.

Hirsipadontien korttelin länsipuolella kulkeva Kisällinpolku on Oulunkylän keskustasta Helsingipuistoon ja Patolanmetsään johtava uusi pohjoiseteläsuuntainen puistoreitti, joka valmistuu Raide-Jokerin rakentamisen yhteydessä. Käskynhaltijantien ylityskohta on Raide-Jokerin ja bussipysäkkien kohdalla. Kisällinpolun varrella on useita päiväkoteja (pk). Myös uusi päiväkotijärjestelmä sijoittuu Kisällinpolun varrelle (ks. kuva alla).

Tavoitteena on, että Kisällinpolun varren uudet rakennukset toteutetaan puukerrostaloina. (Ensimmäisiä Kisällinpolun varren puukerrostaloja suunnitellaan Käskynhaltijantien eteläpuolelle.)



Uudet pistemäiset rakennukset erottuvat olemassa olevista pitkistä rakennuksista. Kisällinpolku kulkee Oulunkylän halki, sen varressa on useita päiväkotia.

Kortteli 28309 (Hirsipadontie 6 ja Kisällintie 1)

Korttelissa on yhteensä 12 nelikerroksista kerrostaloa. Hirsipadontie 8:ssa on käyttämättömät huonokuntoiset yksikerroksiset päiväkotij- ja liikerakennukset, jotka on tarkoitus purkaa. Neljä rakennusala on rakentamatta. Pysäköintipaikat ovat maan tasossa. Vuonna 2012 voimaan tullut asemakaava ei ole toteutunut. Tavoitteena oli päiväkodin sijoittuminen kerrostalon yhteyteen. Kaavan mahdollistama päiväkotij oli kaavan tultua voimaan liian pieni eikä kaavaratkaisu toteutunut. Kaavan mukaisia tontteja ei ole mitattu.

Purettavan liikerakennuksen itäpäädyssä on kaksi komeaa säilytettävää mäntyä.

Tontti 28305/6 (Kivipadontie 6)

Tontilla on kolme nelikerroksista kerrostaloa ja yksikerroksinen liikerakennus. Pysäköintipaikat ovat maan tasossa. Piha-alueella on korkeuseroa lähes 9 metriä.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kortteli 28309

Uusi asuinkerrostalojen tontti 9 muodostuu tonteista 4 ja 5. Tontti 4 pienenee ja siitä muodostuu tontti 6, jolla on 12 rakennusala olemassa oleville rakennuksille. Pysäköintialueen kohdalta poistuu rakentamaton rakennusala, koska kaavaratkaisun pysäköintiä ei muuten ole mahdollista järjestää tarkoituksenmukaisesti. Tontin länsiosaan yleisten rakennusten tontin rajan viereen on merkitty olemassa olevalle puuriville säilytysmerkintä.

Hirsipadontien varteen muodostuvalle uudelle tontille 9 on merkitty kaksi viisikerroksisen asuinkerrostalon rakennusala. Rakennusten tulee olla pääosin puurunkoisia ja julkisivujen pääosin puuverhottuja. Tontille on merkitty puin ja pensain istutettava vyöhyke kadun varteen ja puiston puolelle. Lisäksi merkittäviä puita on säilytettävä. Autopaikat ovat tontilla ja pysäköintitontilla 8.

Tontti 28305/6

Tontti 28305/6 on jaettu kahdeksi tontiksi 12 ja 13. Uusien rakennusten tontille 13, Kivipadontien varteen, on merkitty kaksi uutta viisikerroksisen asuinkerrostalon rakennusala. Tontin kulmassa olevan rakennuksen julkisivu on alarinteen puolelle kuusikerroksinen.

Rakennuksen julkisivujen on pääosin oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja. Rakennukset voivat olla myös puurunkoisia.

Autopaikat ovat kahdessa tasossa Risupadontien puolella. Kaltevan maaston vuoksi osa pysäköintitilasta on maan alla. Pysäköintirakennuksen julkisivujen on oltava kerrostasot häivyttäviä ja vähintään kadun puolella vihreä esim. köynnösseinäinen. Risupadontien varteen on istutettava puurivi.



Kaikilla asuinkerrostaloteilla

Maantasokerrosten tulee muodostaa viihtyisää katu- ja pihaympäristöä. Maantasokerroksessa tulee asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi eikä parvekkeita saa kannattaa maasta kaupunkikuvan kannalta tärkeissä paikoissa kuten katujen ja puistoreitin varrella. Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Tontin korkeuserojen käsittely ja liittyminen katu- ja puistoalueisiin on tehtävä huolitellusti ja laadukkein materiaalein. Tukimuurit on rakennettava luonnonkivipintaisia tai paikalla-valettuina betonimuureina.

Asemakaava edellyttää asukkaille riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja sekä vähintään yhtä talopesulaa ja -saunaa/tontti. Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste- ja vastaavia yhteistiloja kerrosalan lisäksi.

Tonteille saa rakentaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja enintään 5% tontin kerrosalasta. Tavoitteena on lisätä joustavuutta tulevaisuutta ajatellen.

Asuntojen autopaikkojen vähimmäismäärä asunnoille on 1 ap / 130 k-m². Vieraspaidat ovat tontilla.

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

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Yleisten rakennusten tontti 28309/7 muodostuu tonttien 4 ja 5 osista. Tontilla on 2-3-kerroksisen rakennuksen rakennusala sekä istutusvyöhyke. Rakennuksen on oltava pääosin puurakenteinen ja puuverhottu. Tontille on tarkoitus rakentaa päiväkotia 180 lapselle.

Pysäköintitontti (LPA)

Pysäköintitontti 28309/8 muodostuu tonttien 4 ja 5 osista. Tontti palvelee viereisiä asuinkerrostalo- ja yleisten rakennusten tontteja 12 ja 13. Ajo yleisten rakennusten tontille on pysäköintitontin kautta. Tontin koillisreunassa on istutusalue ja sillä säilytettäviä puita.

Liikenne

Lähtökohdat

Kivipadontie muodostaa yhdessä Hirsipadontien kanssa asuinalueen paikallisen kokoojakadun, jonka liikennemäärä on noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kivipadontie ja Hirsipadontie liittyvät Käskynhaltijantiehen, joka on alueellinen kokoojkatu ja jonka liikennemäärä on noin 11 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Käskynhaltijantieltä on hyvät joukkoliikenneyhteydet ympäröiville alueille ja kantakaupunkiin. Itäkeskuksesta Tapiolaan kulkeva poikittaisbussilinja, ns. Bussi-Jokeri 550, kulkee Käskynhaltijantietä pitkin ja Tuusulanväylän runkolinjapysäkit ovat noin 400 metrin päässä. Käskynhaltijantiellä kulkee vuosikymmenen puolivälissä pikaraitiotie. Risupadontieltä on hyvät polkupyörä- ja jalankulkuliikenteen yhteydet Maunulaan ja Pakilaan ja vastaavasti Hirsipadontieltä Pukinmäen suuntaan. Kisällintieltä Hirsipadontielle, ja edelleen pohjoiseen, kulkee ulkoilureitti, joka yhdistyy itä-länsisuuntaiseen seudulliseen ulkoilureittiin.

Risupadontien pohjoispuolella on lumen vastaanottopaikka, mikä tuo ajoittain runsaasti kuorma-autoliikennettä Risupadontielle ja Kivipadontielle talvisin.

Kaavaratkaisu

Uuden asuinrakentamisen arvioidaan lisäävän Hirsipadontien ja Kivipadontien autoliikennettä noin 130 ajoneuvoa vuorokaudessa. Päiväkodin on arvioitu tuottavan autoliikennettä 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Pysäköinti sijoitetaan Kivipadontie 6:n osalta pysäköintilaitokseen ja Hirsipadontie 8:n osalta pääosin asuinkerrostalojen ja päiväkodin väliin sijoitettavalle LPA-tontille. Ajoyhteydet Risupadontie 2:ssa sijoitettavaan pysäköintilaitokseen järjestetään suurin piirtein samoin kuin nykyisellekin pysäköintialueelle. Hirsipadontie 8:n kohdalle tulevien asuinrakennusten pysäköintialueella ja päiväkodilla tulee olemaan yhteinen liittymä Hirsipadontielle. Hirsipadontie 8:n tontille voi tulla muitakin tonttiliittymiä, riippuen pysäköintiratkaisujen sijoittamisesta.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähimmät palvelut ovat n. 200 metrin päässä olevat päivittäistavarakauppa ja bussi- ja tulevat Raide-Jokerin pysäkit sekä Käskynhaltijantien lähivuosina rakentuvat kivijalkaliiketilat.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu parantaa alueen päiväkotipalveluja.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Korttelissa 28309 purettavan päiväkotirakennuksen eteläpuolella on lehtipuu- ja kuusivaltaista kangasmetsää aluskasvillisuuteen. Puusto on paikoin jopa yli 20 metriä korkeaa. Kisällinpuiston reuna on puustoista ja korttelin eteläosassa on pieni aukea, joka on niittyä tai leikattua nurmea. Purettavan kaupan kiinteistön alueella on rakennettua tonttikasvillisuutta. Tontin itäreunassa on kaksi komeaa mäntyä ja länsireunassa suuria kuusia ja koivuja. Liikerakennuksen edustalla kadunreunassa on kaksi lehmusta. Asuinkorttelin piha-alueet ovat rakennettua pihakasvillisuutta. Piha-alueella on runsaasti puita ja jonkin verran matalaa kasvillisuutta.

Tontilla 28305/6 kasvillisuus on piha-alueiden kasvillisuutta; nurmea, yksittäisiä puita ja pensasistutuksia. Tontin kaakkoiskulmassa on laajempi puustoinen tontinosa.

Kaavaratkaisu

Kummassakin korttelissa kaavaratkaisu vähentää tonttien puustoa. Nykyiset piha-alueet säilyvät pääosin nykyisellään. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto tulee säilyttää. Pihojen kasvillisuuden monimuotoisuuteen on pyritty lisäämällä kaavaan määräys viherkertoimen toteutumisesta. Viherkertoimen tavoitteen saavuttamiseksi piholle tulee istuttaa riittävästi kasvillisuutta, mm. puita ja pensaita. Maisemallisesti merkittäviä yksittäisiä puita on merkitty säilytettäväksi.

Kortteliin 28309 suunniteltu uusi rakentaminen tulee sijoittumaan osittain olemassa olevien puiden ja aluskasvillisuuden päälle. Hirsipadontien reunassa olevat kaksi lehmusta joudutaan poistamaan. Uusi päiväkotikatu sijoittuu kangasmetsäiselle korttelinosalle. Rakentamisen myötä luonnonympäristö tulee vähemmän, myös pensaskasvillisuuden osalta. Puurivi tontilla 2 on merkitty säilytettäväksi.

Tontin 28305/6 pohjois- ja itäosassa uusien asuinrakennusten ja pysäköintihallin läheisyydessä tullaan rakentamisen takia kaatamaan puita. Risupadontien varteen on merkitty uusi puurivi.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Hirsipadontie 6:ssa ja Kisällintie 1:ssa on yhteensä 12 nelikerroksista kerrostaloa 1970-luvulta. Hirsipadontie 8:ssa on käyttämättömät huonokuntoiset yksikerroksiset päiväkotikatu- ja liikerakennukset. Kivipadontie 6:ssa on kolme nelikerroksista kerrostaloa ja yksikerroksinen liikerakennus. Pysäköinti on maan tasossa.

Kaavaratkaisu

Tontit tiivistyvät. Neljän viisikerroksisen asuinkerrostalon paikalta puretaan huonokuntoiset yksikerroksiset liike- ja päiväkotirakennukset. Tonteilla olevat asuinrakennukset säilyvät.

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa.

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

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

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

Kisällinkujan varren uudet asuinrakennukset ja päiväkotitulee toteuttaa pääosin puurunkoisina ja puuverhottuina. Myös muut rakennukset voi toteuttaa puurunkoisina ja –verhottuina.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä uusien teknisen huollon verkostojen rakentamista.

Hirsipadontie 8:n tontin länsilaidalla ja Kisällinpuistossa sijaitseville jätevesi- ja hulevesiviemäreille on merkitty johtokuja kaavakarttaan. Viemäreiden sijainti tontilla on otettu huomioon tontin rakennusalojen sijoittelussa. Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava, ettei viemäreitä vahingoiteta.

Tontille 28309/8 (LPA) on merkitty johtokuja tontin 28309/7 (Y) tonttivesijohdon sijoittamista varten.

Tontin 28309/8 länsireunalle on merkitty ohjeellinen tulvareitti, jota pitkin vesi pääsee tulvatilanteessa Hirsipadontien matalimmasta kohdasta Kisällinpuistoon. Se on otettava huomioon rakennusten ja piha-alueen suunnittelussa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontilla 28305/6 maanpinnan korko vaihtelee tasolla +30,4...+39,0 m, maanpinnan viettäessä länteen. Olemassa olevien tietojen perusteella maaperä koostuu yli 3 metriä paksusta kitkamaalajikerroksesta, jonka päällä on noin 0,5 metriä paksu täyttökerros.

Korttelin 28039 alueella maanpinnan korko vaihtelee tasolla +33,1...+35,9 m, viettosuunnan ollessa loivasti kaakkoon. Olemassa olevien tietojen perusteella korttelin alueella maaperä koostuu kitkamaalajeista, joiden päällä on ohut, noin 0,5 metriä paksu täyttökerros. Kallion pinta on paikoin lähellä maanpintaa.

Pohjaveden pinnantasosta ei tontin 28305/6 osalta ole olemassa tarkkaa tietoa. Hirsipadonttiellä korttelin 28039 pohjoispuolella pohjaveden pinta vaihtelee tasolla +34,10...+35,02 m.

Tontin 28305/6 alueelta tai välittömästä läheisyydestä ei ole tiedossa toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Korttelin 28039 aluetta on käytetty muun liiketoiminnan päättymisen jälkeen rakennustarvikkeiden ja maa-aineksen varastointiin.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen maaperä on rakennettavuudeltaan pääosin normaalia kitkamaata. Rakennusten perustamistapa määritellään tarkempien pohjatutkimusten perusteella.

Korttelin 28039 alueella on kaksi tyhjiään olevaa rakennusta, jotka on tarkoitus purkaa. Rakennusten purkamisen yhteydessä on suositeltavaa selvittää maaperän pilaantuneisuus.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle kohdistuu liikenteen melua lähinnä Kivipadonttieltä ja Hirsipadonttieltä sekä jossain määrin kauemmas sijoittuvalla Tuusulanväylältä. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan valtaosalla kaava-alueesta alittuu melutason ohjearvot. Kivipadontien ja Hirsipadontien varrella päiväajan ohjearvotaso ylittyy noin 15 metrin etäisyydelle kadun reunasta. Tuusulanväylältä kaava-alueelle leviävää melua on entisestään vähentänyt Risupadontien ympäristön rakentaminen, joka on ajoittunut vuoden 2017 meluselvityksen jälkeen.

Risupadontien pohjoispuolella on lumen vastaanottopaikka, mikä tuo ajoittain runsaasti kuorma-autoliikennettä Risupadontielle ja Kivipadontielle talvisin. Vastaanottopaikka on avoinna päiväaikaa klo 07–22.

Liikennemäärä Kivipadonttiellä ja Hirsipadonttiellä on noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa, joten kaava-alueelle ei kohdistu merkittäviä ilmanlaatuvaikutuksia liikenteestä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelta ei ole teetetty liikennemeluserivytystä, vaan liikenteen aiheuttamia meluhaittoja ja niiden torjumiseksi tarvittavia asemakaavamääräyksiä on arvioitu asiantuntija-arviona hyödyntäen mm. kaupungin meluserivytystä. Arvioitu liikennemäärän lisäys lähikaduilla on hyvin maltillinen ja vuonna 2019 tehtyjen nopeusrajoitusmuutosten jälkeen lähikatujen nopeusrajoitus laski 30 km/h:ssa.

Kivipadontien puoleisille julkisivuille lumenkuljetusreitit varrelle on hyvän asuinviihtyisyyden varmistamiseksi merkitty 32 dB äänitasoero vaatimus, vaikka lumenvastaanotto paikka ei ole avoinna yöaikaan. Muilta osin melualueille ääniympäristöasetuksessa annettu äänitasoeron vähimmäisvaatimus 30 dB liikennemelua vastaan riittää täyttämään melutason ohje arvot sisällä. Uusien asuinrakennusten rakennuspaikkojen tulkitaan sijoittuvan Kivipadontien ja Hirsipadontien melualueelle.

Korttelin 28306 ohjeellinen leikkipaikka sijoittuu hyvin suojaan liikennemelulta. Hirsipadontien varressa tontilla 28309/9 ja Y-korttelialueella piha-alueet sijoittuvat melualueen ulkopuolelle. Oleskeluparvekkeisiin kohdistuu paikoin ohje arvot ylittäviä melutasoja, joten kaavassa on annettu määräys oleskeluparvekkeiden sijoittamisesta ja tarvittaessa suojaamisesta siten, että saavutetaan ohje arvot.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti (alv 0, 03/2020):

Uuden päiväkodin arvioitu rakentamiskustannus on noin 7 milj. euroa. Kustannus täsmentyy jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavasta uudesta kerrosalasta osa sijaitsee kaupungin maalla ja osa yksityisellä maalla. Kaupungin maalla sijaitsevasta uudesta kerrosalasta kaupunki saa tuloja maanvuokratulojen kasvun muodossa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta mahdollisia maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja palveluihin

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että katujen varren kaupunkirakenne tiivistyy ja uusi päiväkotiki rakentaa alueen palveluja. Risupadontien varsi on vihreää jatkossakin puurivin ja vihreän pysäköintilaitoksen julkisivun ansiosta.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontit ovat jatkossakin vihreitä, vaikka lisärakentaminen vähentää puuston määrää.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uuden asuinrakentamisen arvioidaan lisäävän Hirsipadontien ja Kivipadontien autoliikennettä noin 130 ajoneuvoa vuorokaudessa. Päiväkodin on arvioitu tuottavan autoliikennettä 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Myös jalankulun ja pyöräliikenteen määrät kasvavat. Lisäyksen arvioidaan olevan noin 650 jalankulkijaa ja 60 polkupyöräilijää.

Hirsipadonpolulla sallitaan huoltoajo Kivipadontie 6:n tontille. Yleisten rakennusten tontille ajetaan LPA-tontin kautta.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Tontit tiivistyvät, mutta ne ovat vihreitä. Olemassa olevia puita tulee säilyttää. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto tulee säilyttää. Pihojen kasvillisuuden monimuotoisuuteen on pyritty lisäämällä kaavaan määräys viherkertoimen toteutumisesta. Pysäköintirakennuksen julkisivut ovat esim. köynnösseinäisiä.

Tonteilla tuotetaan uusiutuvaa energiaa ja viivytetään hulevesiä. Kisällinkujan varren uudet rakennukset toteutetaan pääosin puurakenteisina ja puuverhottuina, mikä pienentää rakennusten rakennusaikaista hiilijalanjälkeä. Rakennusten perustaminen hyvälle rakennusmaalle kohtuullistaa ja nykyisten rakennusten purkaminen vuorostaan rasittaa uudisrakentamisen hiilijalanjälkeä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavassa annetut meluntorjuntaan liittyvät määräykset luovat edellytykset terveellisiin ja turvallisiin elinympäristöjen jatkosuunnittelulle.

TOTEUTUS

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alue kuuluu Raide-Jokeri-projektiin.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

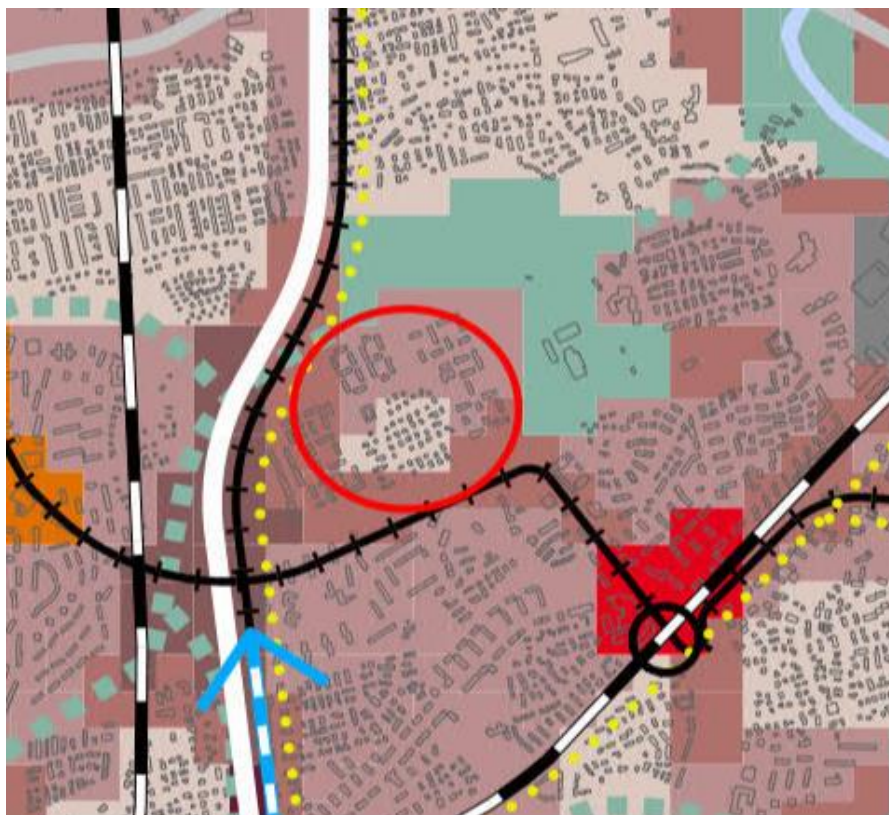
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavaa:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan Hirsipadontien kortteli on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3 (tonttitehokkuus pääosin $e=0.4-1,2$) ja Kivipadontien tontti asuntovaltaiseksi alueeksi A2 (tonttitehokkuus pääosin $e=1-2$). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta, jossa kallionpinta on syvyydellä 0-20 m. Maanalaisessa yleiskaavassa kaavan alueella ei ole merkittynä tilavaarausta. Kaava-alueen koillispuolella on kallioresurssialue, joka soveltuu maanalaisten tilojen rakentamiseen. Kaava-alueen eteläpuolella, Käskynhaltijantien vieressä sijaitsee koillis-lounaissauntainen Vuosaaren ja Pasilan välinen yhteiskäyttötunneli. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 6408 ja 12045 (hyväksytyt 12.8.1970 ja 15.2.2012). Kaavan nro 12045 mukaan Hirsipadontie 6 ja 8 sekä Kisällinkuja 1 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tonteille on merkitty yhteensä 16 rakennusala

enintään 3–4-kerroksisille kerrostaloille. Kerrosalaa tonteilla on yhteensä 20 150 k-m². Hirsipadontien varteen tulee sijoittaa 200–800 k-m² liike- ja / tai sosiaalipalvelun tilaa. Autopaikat ovat maan tasossa.

Kivipadontie 6:n asemakaavassa tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla on rakennusalat kolmelle kolmikerroksiselle kerrostalolle ja yhdelle yksikerroksiselle myymälärakennukselle. Kerrosalaa on yhteensä 4 600 k-m² ja autopaikat ovat maan tasossa.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti 28305/6 on yksityisomistuksessa, Helsingin kaupunki omistaa muun alueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta ja kaupungin aloitteesta.

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–kuntayhtymä (HSY)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

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 18.11.–9.12.2019 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2 / Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27
- Maunulan kirjastossa, Metsäpurontie 4
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 21.11.2019 Maunula-talossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että olemassa oleville johtoverkostoille ja tontin 28309/7 mahdolliselle tonttivesijohdolle on esitetty kaavakartalla johtokujat tonttiosuuksille.

Vastine kannanottoon on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kehitykseen, mikä nähtiin positiivisena sekä liikenteeseen kaava-alueen ulkopuolella. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut–kuntayhtymä (HSY)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.6.–7.7.2020

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Hirsipadontien varren uusiin asuinrakennuksiin ja tonttien vehreyteen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat johtokujaan ja hulevesien hallintaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, että se on ollut kaavatyössä mukana ja sillä ei ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Hirsipadontien varren asuinrakennusten rakennusaloja on muutettu ja puilla ja pensilla istutettavan alueen osuutta kasvatettu.
- Kaavakarttaan on lisätty määräys: Tontilla 28309/9 parvekkeita ei saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle Hirsipadontien varren julkisivuissa eikä rakennusten välissä. Rakennusjärjestys sallii parvekkeiden rakentamisen 1,2 m rakennusalan ulkopuolelle. Tavoitteena on, että mahdolliset parvekkeet eivät kavenna rakennusten väliä tai hankaloita puiden istuttamista ulottuessaan puilla ja pensilla istutettavan alueen yläpuolelle.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- LPA-tonttia on laajennettu ja talousrakennuksen rakennusala on poistettu tontilta 28309/9.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostusta on täydennetty kasvillisuuden, rakennettavuuden ja vaikutusten osalta
- kaavaselostukseen on lisätty varjostuskaavio Hirsipadontie 6:n osalta
- kaavaselostukseen on korjattu laajuustietoja

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 27.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12630 hyväksymistä.

Helsingissä 27.10.2020

Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	14.09.2020
Kaavan nimi	Oulunkylä, Patolan kerrostalotontit	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	16.10.2019
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112630
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1495	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 4,1495

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	4,1495	100,0	29600	0,71	0,0000	4850
A yhteensä	3,6687	88,4	27800	0,76	-0,4138	3050
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3093	7,5	1800	0,58	0,3093	1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1715	4,1			0,1045	
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				

Alamerkinntät

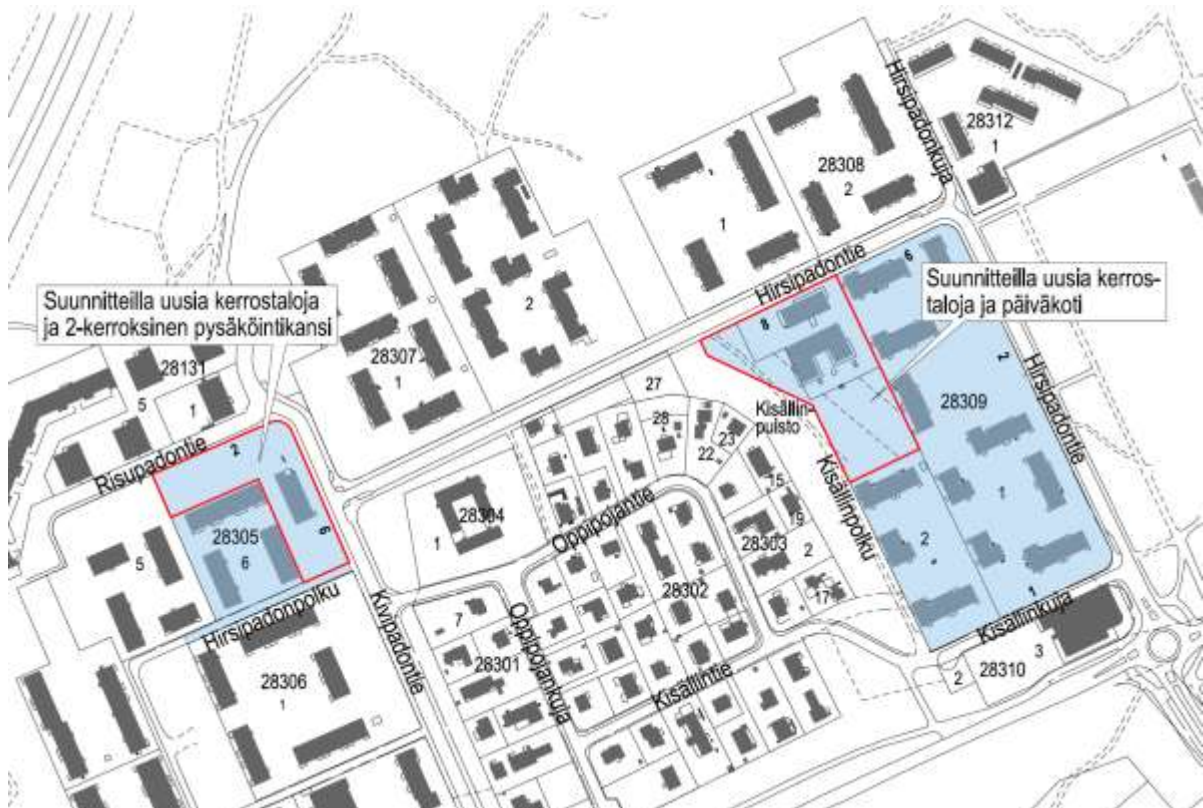
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1495	100,0	29600	0,71	0,0000	4850
A yhteensä	3,6687	88,4	27800	0,76	-0,4138	3050
AK	3,6687	100,0	27800	0,76	-0,4138	3050
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3093	7,5	1800	0,58	0,3093	1800
Y	0,3093	100,0	1800	0,58	0,3093	1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1715	4,1			0,1045	
Kev.liik.kadut	0,0672	39,2			0,0000	
LPA	0,1043	60,8			0,1045	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**PATOLAN KERROSTALOTONTIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS
OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA**

Hirsipadontien ja Kisällinpolun varteen suunnitellaan uutta päiväkotia sekä uusia asuntoja ja Kivipadontien varteen suunnitellaan uusia asuntoja. Hankkeiden lähtökohdista keskustellaan Maunula-talossa 21. marraskuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Suunnittelualueena on Hirsipadontien, Kisällinkujan ja Kisällinpolun rajaama kortteli, Kivipadontien ja Risupadontien kulmatontti sekä Kivipadonpolku. Tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen ja uuden päiväkodin rakentaminen. Nykyiset liikerakennukset ja päiväkoti on tarkoitus purkaa.



OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava 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 kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Maunula-talossa 21.11.2019 klo 16–19. Tilaisuuden tarkempi ohjelma julkaistaan lähempänä tilaisuutta osoitteessa facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 18.11.–9.12.2019 seuraavissa paikoissa:

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

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 9.12.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15 – 16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Oulunkylä-Seura, Ogeli-klubi, Okara-ryhmä, Pro Patola
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

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.

Suunnittelun taustatietoa

Kivipadontie 6 on yksityisomistuksessa, muu alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Hirsipadontie 6 ja 8:n sekä Kisällinkuja 1:n voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2012 tontit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tonteille on merkitty yhteensä 16 rakennusala enintään 3–4-kerroksisille kerrostaloille. Kerrosalaa tonteilla on yhteensä 20 150 k-m². Lisäksi kaavan mukaan Hirsipadontien varteen tulee sijoittaa 200-800 k-m² liike- ja / tai sosiaalipalvelun tilaa. Autopaikat ovat maan tasossa. Neljä rakennusala on rakentamatta. Asemakaavan tavoitteena on ollut päiväkodin rakentaminen kerrostalon yhteyteen huonokuntoisen päiväkodin tilalle. Tilavaraus osoittautui kaavan tultua voimaan liian pieneksi päiväkodille.

Kivipadontie 6:n voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1970 tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla on rakennusalat kolmelle kolmikerroksiselle kerrostalolle ja yhdelle yksikerroksiselle myymälärakennukselle. Kerrosalaa on yhteensä 4 600 k-m² ja autopaikat ovat maan tasossa.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) Hirsipadontien kortteli on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3 (tonttitehokkuus pääosin $e=0.4-1,2$) ja Kivipadontien tontti asuntovaltaiseksi alueeksi A2 (tonttitehokkuus pääosin $e=1-2$).

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

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

Hirsipadontie 6:ssa ja Kisällintie 1:ssä on yhteensä 12 nelikerroksista kerrostaloa. Hirsipadontie 8:ssä on käyttämättömät huonokuntoiset yksikerroksiset päiväkoti- ja liikerakennukset. Kivipadontie 6:ssä on kolme nelikerroksista kerrostaloa ja yksikerroksinen liikerakennus.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

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

Liikenne

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

Julkiset ulkotilat ja maisema

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



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

Helsingissä 16.10.2010

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta sekä kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 18.11.–9.12.2019, asukastilaisuus 21.11.2019 Maunula-
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



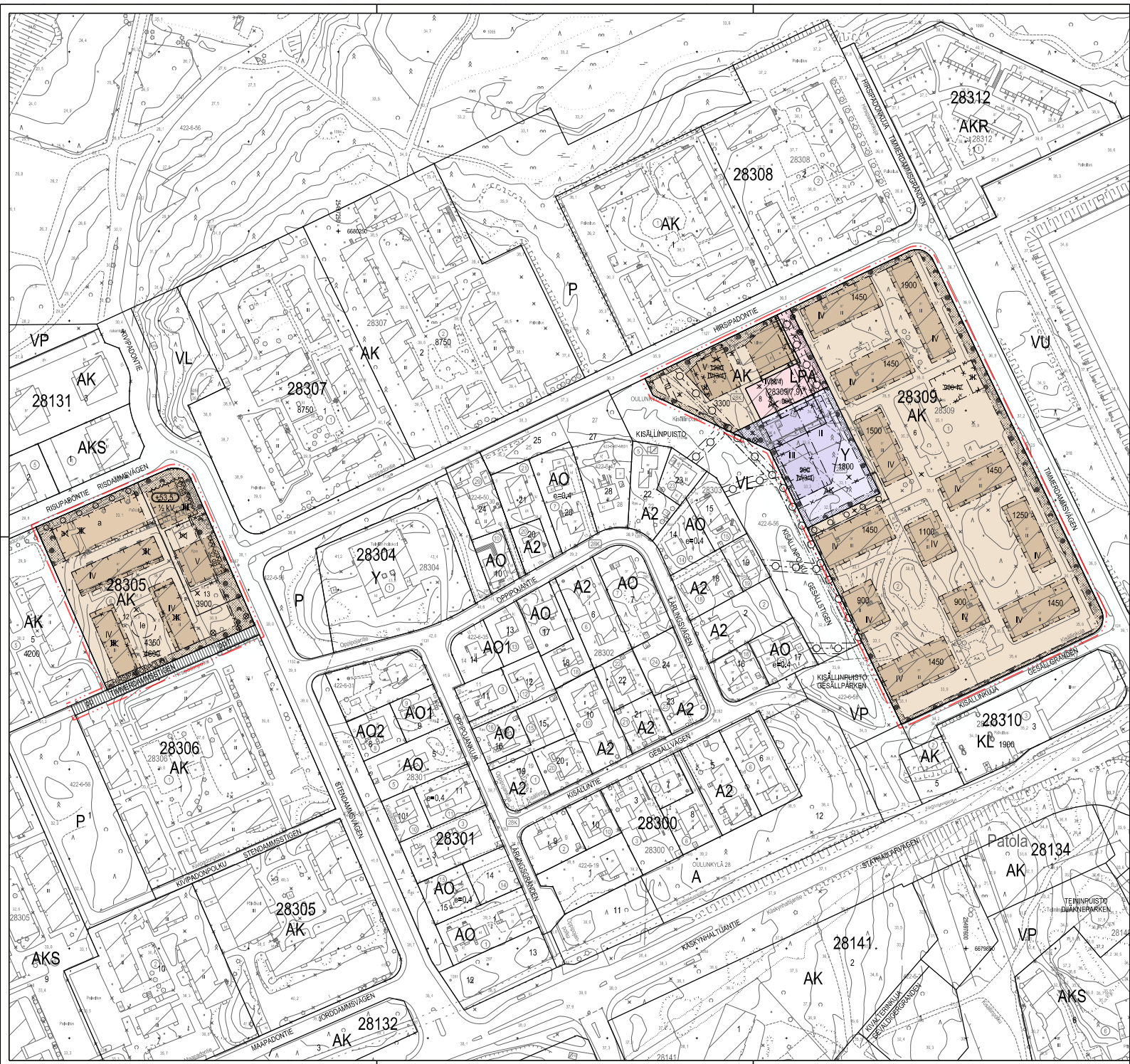
Hyväksyminen

- 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.



Ilmakuva
Oulunkylä, Patolan kerrostalotontit

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Yleisten rakennusten korttelialue.



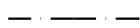
Autopaikkojen korttelialue.
Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



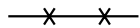
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

28309

Korttelin numero.

7

Ohjeellisen tontin numero.

HIRSIPADONPOLKU

Kadun nimi.

1800

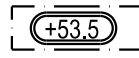
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

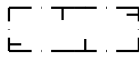
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

½ kV

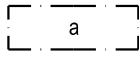
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



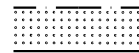
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.



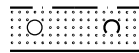
Rakennusala.



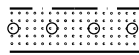
Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa saa olla enintään kaksi tasoa. Auton säilytyspaikan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



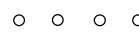
Istutettava alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



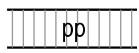
Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.



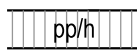
Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.



Säilytettävä puu.



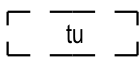
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



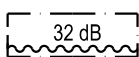
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



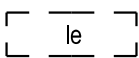
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Tulvareitti, sijainti ohjeellinen.



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



Tonttien 28305/12 ja 13 yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Tonteille saa rakentaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja enintään 5 % sallitusta kerrosalasta.

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste-, ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaikissa 1 200 k-m2 suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula ja 1 talosauna.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Tonteilla 28309/7 ja 9 rakennusten on oltava julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Muilla tonteilla rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Maantasokerroksessa tulee asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Tontilla 28309/9 parvekkeitä ei saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle Hirsipadontien varren julkisivuissa eikä uusien rakennusten välissä.

Kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla parvekkeitä ei saa kannattaa maasta.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Auton säilytyspaikan julkisivujen tulee olla kerrostasot häivyttävä. Kadun puolella julkisivu tulee toteuttaa vehreänä, esim. köynnösseinänä.

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

PIHA-ALUEET JA ULKOTILAT

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

Tontin korkeuserojen käsittely ja liittyminen katu- ja puistoalueisiin on tehtävä huolitellusti ja laadukain materiaalein.

Pihalle sijoittuvat pysäköintipaikat tulee rajata matalin muurein.

Tukimuurit ja muurit on rakennettava luonnonkivipintaisina tai paikallavalettuina betonimuureina.

Tontteja ei saa aidata.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Asuntojen oleskeluparvekkeet ja -terassit sekä leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

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

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

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

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 ap / 130 k-m2
- julkiset rakennukset 1 ap / 300 k-m2
- liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 ap / 100 k-m2
- vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m2

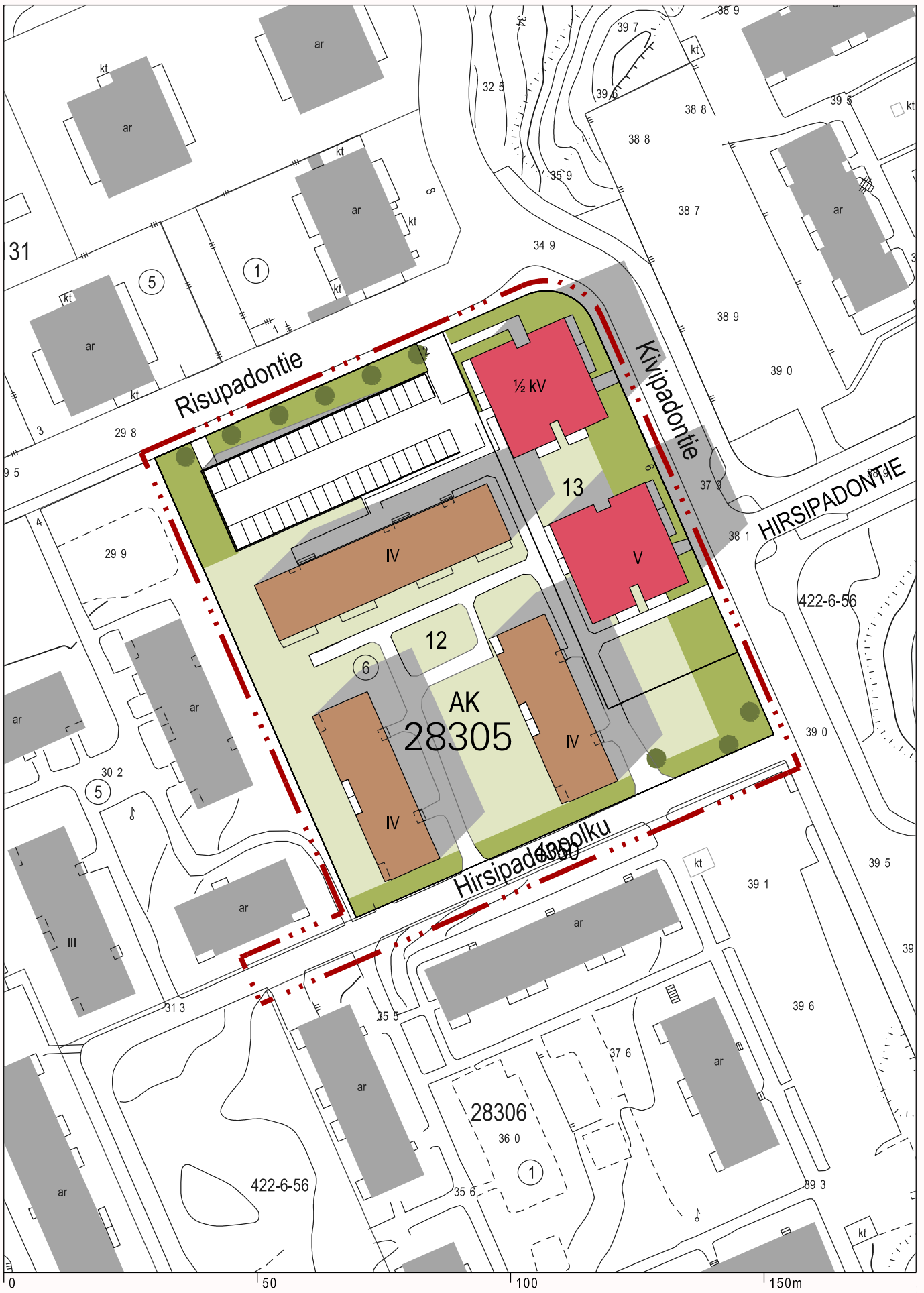
Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärää vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

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:

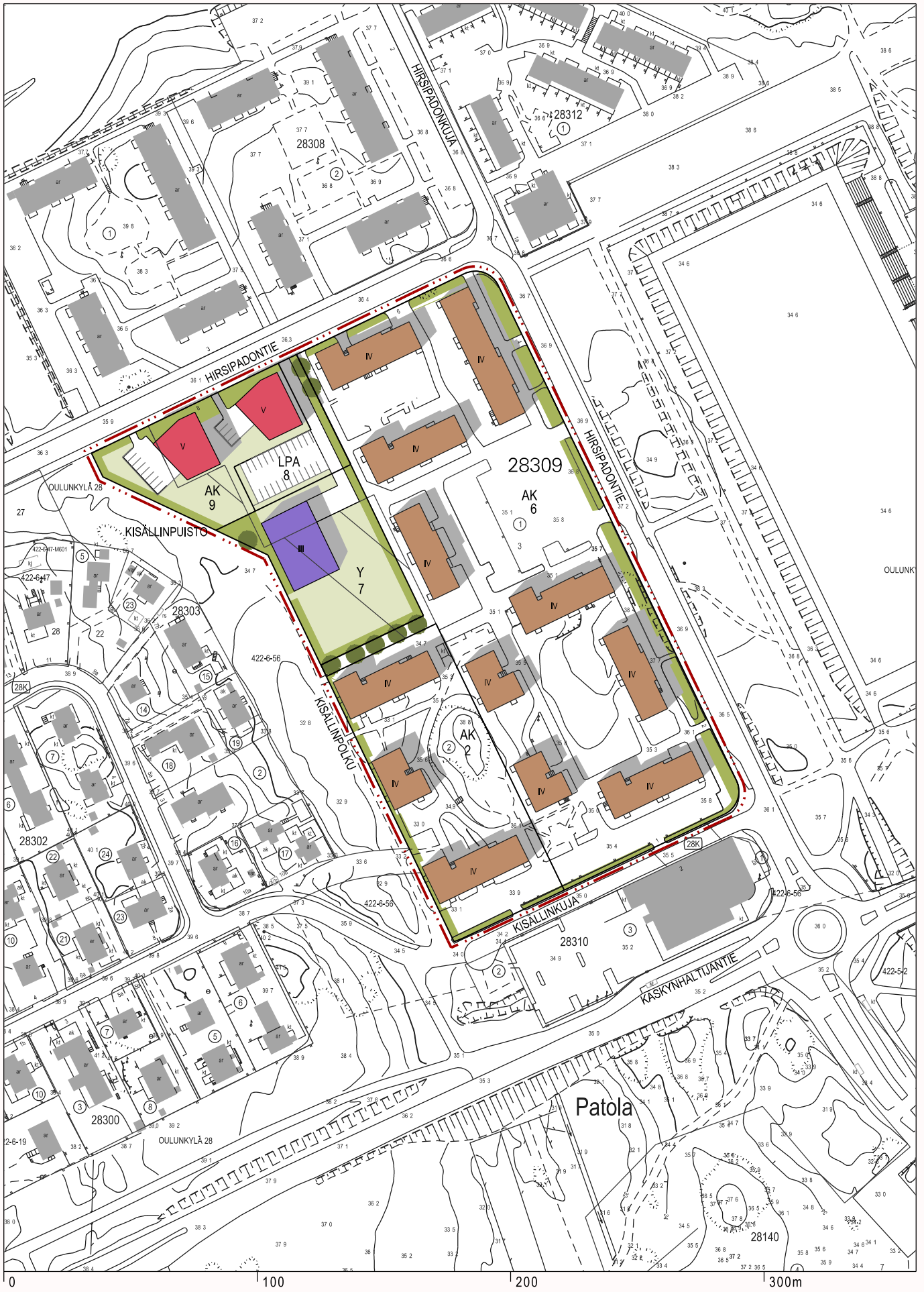
- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m2. Näistä vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.
- julkiset rakennukset 1 pp / 90 k-m2
- liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m2

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.



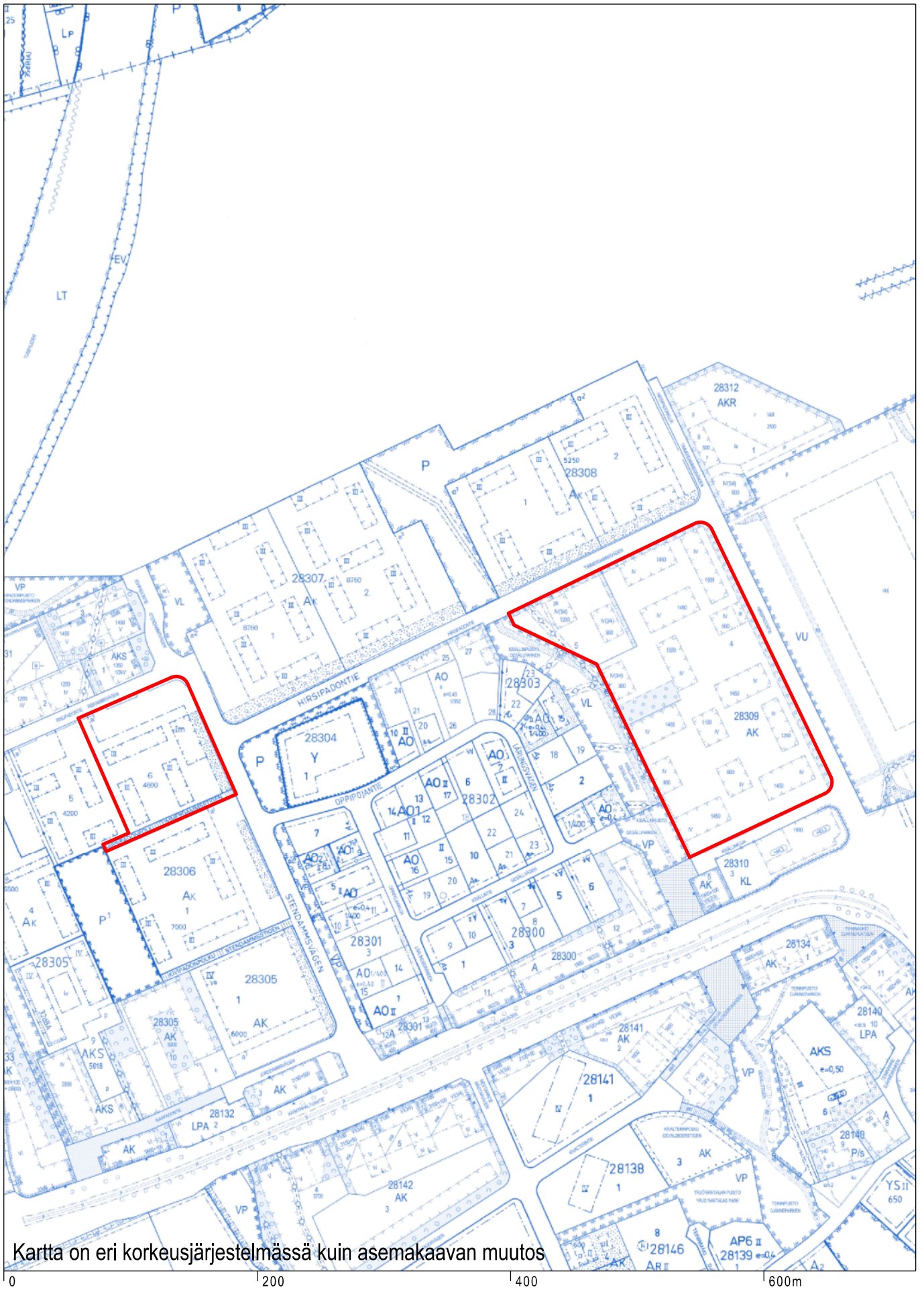
Havainnekuva
 Oulunkylä, Patolan kerrostalotontit
 kortteli 28305 tontti 6 ja katualue

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 pohjoinen alueyksikkö



Havainnekuva
 Oulunkylä, Patolan kerrostalotontit
 kortteli 28309

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 pohjoinen alueyksikkö



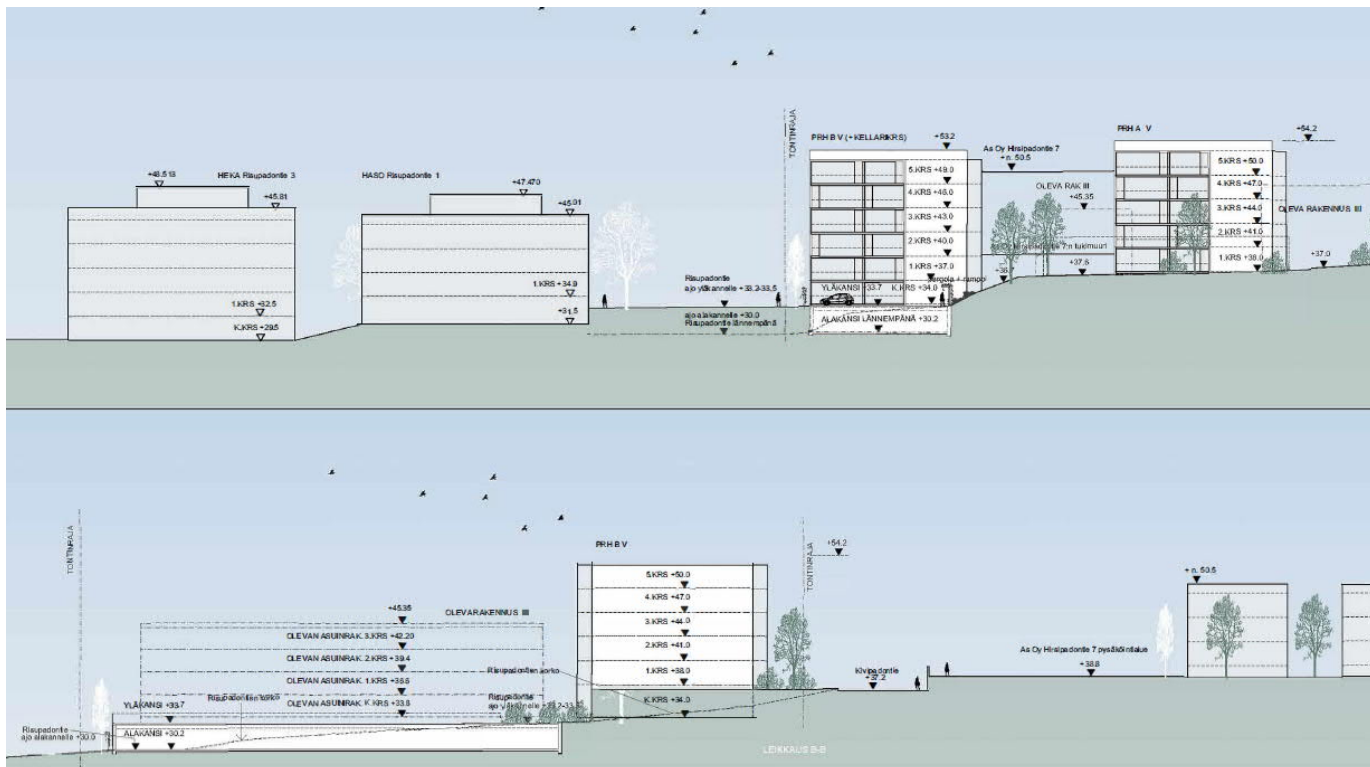
Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite selostukseen nro 12630

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö

KIVIPADONTIE 6

VIITESUUNNITELMA JA PELASTUSRATKAISU

alueleikkaukset



UUDISRAKENNUKSIEN PELASTUS PARVEKKEILTA TIKSAUTOLLA

OLEVIEN TALOJEN PELASTUS PARVEKKEILTA TIKKAILLA
PARVEKKEIDEN KAITEEN KORKEUS ALLA OLEVASTA MAANPINNASTA ALLE 10m.

EI PELASTUSTIETÄ PYSÄKÖINTIKANNELLE



Hirsipadontie 6, varjostuskaavio



15.6. kello 9



30.9. kello 9



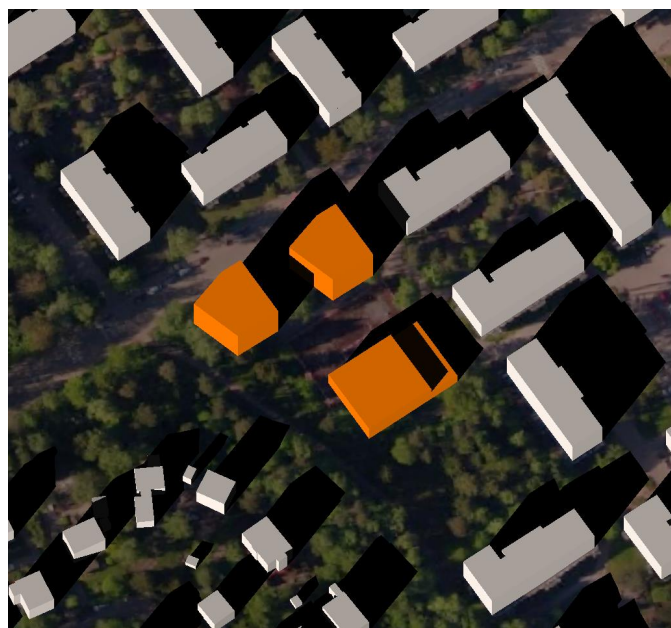
15.6. kello 12.30



30.9. kello 12.30



15.6. kello 16



30.9. kello 16