



ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS _LUONNOS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx
PÄIVÄTTY X.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

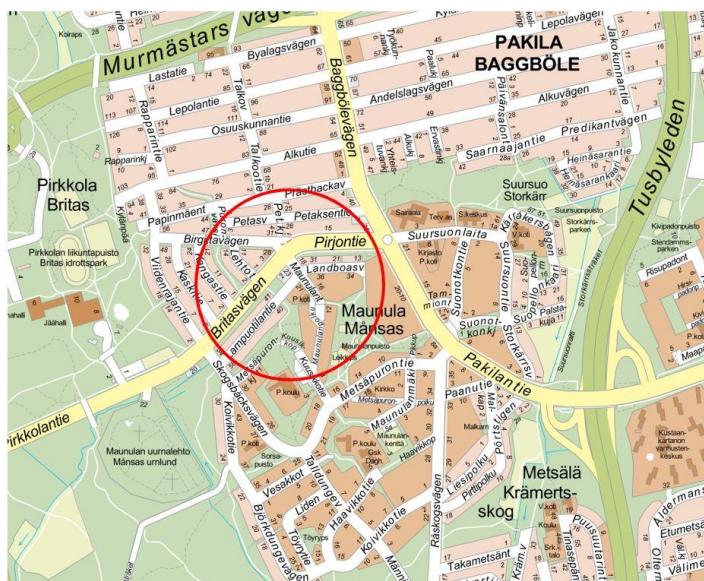
Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula, Pirkkola)
kortteleita 28222, 28225,
Korttelin 28216 tonttia 2, korttelin 28231 tonttia 1, korttelin 28226
tontteja 1 ja 4 sekä puisto- ja katualueita
(muodostuvat uudet korttelit xxxxx ja xxxxxx)

Kaavan nimi:
Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.1.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



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



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Maankäyttö: Tuomas Eskola, toimistopäällikkö,

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti

Liikenne: Kari Tenkanen, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Julkiset ulkotilat, maisema: Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Riitta Salastie, arkkitehti

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija

Kaavapiirtäminen: Sinikka Ekroos, suunnitteluavustaja

Täydennysrakentamisprojekti: Eeva Pirhonen, arkkitehti

Rakennusvalvontavirasto

Sari Koukku, arkkitehti

Rakennusvirasto

Petri Arponen, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies

Kirsi Federley, tonttiasiamies

Kaupunginmuseo

Anne Salminen, tutkija

Helsingin ympäristökeskus

Anu Haahla, ympäristötarkastaja

Hakija

Vuokratontit 28231/1 ja 28226/4

Hankesuunnittelu

Tontin 28226/4 osuudelta DAT architects Ltd.

Tontin 28231/1 osuudelta arkkitehtitoimisto Kari Kuosma architects



SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	10
Palvelut	12
Esteettömyys.....	12
Luonnonympäristö.....	13
Ekologinen kestävyys.....	13
Suojelukohteet	13
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	15
Ympäristöhäiriöt	15
Vaikutukset.....	15
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	17
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	22



LIITTEET (Liitteitä ei ole mukana luonnosvaiheen selostuksessa)

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

-
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva
- Ote voimassa olevista asemakaavoista



TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa Raide- Jokerin varren täydennysrakentamisen Maunulassa ja Pirkkolassa. Raide-Jokerin pikaraitiotietä varten Pirjontien ja Pirkkolantien katualuetta levennetään. Suunnittelualueeseen kuuluu Pakilantien, Pirjontien ja Pirkkolantien varren tontteja sekä puisto- ja katualueita.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 25 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 600. Liike- ja toimitilaa suunnittelu alueelle on osoitettu 740 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Raide-Jokerin varsi rakentuu nykyistä kaupunkimaisemmin.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualan korttelialueet ja yleiset alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta sekä kahden kaavamuutoshakemuksen johdosta (Petaksentie 4, tontti 28226/4 sekä Pirkkolantie 1, tontti 28231/1). Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavatyöllä luodaan edellytykset pikaraitiotie Raide-Jokerin rakentamiselle Pakilantielle, Pirjontielle ja Pirkkolantielle. Samalla lisätään asuntojen määrää tulevan Raide-Jokerin pysäkin tuntumassa. Tavoitteena on nykyistä rakentuneempi ja kaupunkimaisempi ympäristö, jossa Raide-Jokeri kulkee pääosin nurmipintaisella omalla vyöhykkeellään ajokaistoista katupuilla erotettuna.

Pirjontien ja Pirkkolantien katualueet on suunniteltu uudelleen tulevaa Raide-Jokeria ja sen pysäkkejä varten. Samalla on parannettu kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Uusia asuinrakennuksia on suunniteltu Pakilantien, Pirjontien, Pirkkolantien ja Maunulantie varten. Liiketilat sijoittuvat pääasiassa Pakilantien ja Pirjontien risteyksen ja Raide-Jokerin pysäkin läheisyyteen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina ja täydennysrakentamista edistetään. Kaavaratkaisu mahdollistaa poikittaisen pikaraitioyhteyden rakentamisen ja lisää julkiseen liikenneyhteyksiin tukeutuvaa asuntorakentamista.



Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11 ha.

Kaavaratkaisun myötä tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa noin 20 000 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Oulunkylässä, Pirkkolan ja Maunulan rajalla. Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on vaihtelevaa rakennuskantaa Pirkkolan jälleenrakentamiskauden pientaloista kuusikerroksisiin asuinkerrostaloihin Maunulanpolun varressa.

Suunnittelualueella on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n 60-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja osoitteessa Pakilantie 10–20. Osoitteessa Pirjontie 28 sijaitsee yksikerroksinen asuin- ja liikeraennus ja osoitteessa Pirkkolantie 2 yksikerroksinen huoltamoraennus. Maunulantie 21:n tontilta on purettu Maunulan seurakuntatalo vuonna 2015. Tontti osoitteessa Pirjontie 1 (entinen Pirjonkrouvi) on rakentamaton. Osoitteessa Petaksentie 4 sijaitsee kaksikerroksinen 1970 luvulla rakennettu rakennus, jossa on näkövammaisten työtiloja, asuntoja sekä myymälätilaa. Tontilla osoitteessa Maunulantie 17 on Maunulantie 17-19 Helsingin vuokra-asunnot Oy:n rakennuskokonaisuuteen liittyvä huonokuntoinen päiväkotirakennus.

Suunnittelualueella olevat puistoalueet sijaitsevat Pirjontien ja Pirkkolantien sekä Lampuotilantien varressa.

Suunnittelualue sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle ja sen viereen. Alue kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloön Pirkkolan omakotialue ja rintamamiestalot.

Kaavaratkaisu

Uudet asuinrakennukset sijoittuvat Pakilantien varteen, Pirjontien eteläpuolelle, Pirkkolantien pohjoispuoliselle tontille 282231/ 37 sekä Maunulantien länsipuolelle. Uudet rakennukset pääosin reu-



nustavat katualueita ja sijoittuvat tontille kadunsuuntaisesti. Katualueen reunaan sijoittuvat rakennukset suojaavat piha-alueita liikenteen melulta.

Liiketiloja sijoitetaan rakennusten ensimmäiseen kerrokseen Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen mutta myös Pirjontien ja Pirkkolantien risteykseen.

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kaavaratkaisussa yhdestä viiteen. Raide-Jokerin pysäkin läheisyyteen on sijoitettu viisikerroksista rakentamista. Pirkkolan ja Lampuotilantien väliselle alueelle on osoitettu asuinrakennusten kortteli, jonka suurin kerrosluku on kolme. Kolmas kerros tulee toteuttaa kerrosalaltaan pienempänä kuin alemmat kerrokset. Uudet asuinkerrostalojen korttelit Maunulantien varressa ovat pääosin viisikerroksisia. Pirjontien ja Pirkkolantien risteyksen asuinkerrostalotontille on suunniteltu kaksikerroksinen pienempi rakennus tontin eteläosaan ja tontin keskelle pääosin nelikerroksinen asuinkerrostalo, jonka länsipääty tulee rakentaa kaksikerroksisena. Rakennus toimii visuaalisena päättenä Pirjontielle ja rajaa uudelleen muotoiltua katuaukiota. Katuaukio muodostuu kun Pirjontie katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä.

Uutta rakentamista on yhteensovitettu mm. julkisivumateriaalien avulla. Pakilantiellä tulee rakennukset toteuttaa muuraamalla ja vaaleata slammausta tai rappautusta käyttämällä. Pirjontien ja Pirkkolantien varsien uusien rakennuksien julkisivujen tulee olla puuta. Korttelit, joiden rakentaminen yhdistyy Maunulanpolun varren rakentamiseen, tulee toteuttaa punatiilisinä.

Korttelialueilla tulee huomioida hulevesien käsittely sekä talousrakennukset tulee toteuttaa viherkattoisina.

Puistoyhteys Maunulan keskiosista Haaganpurolle säilyy. Kaavaratkaisun suurimmalle puistoalueelle tutkitaan hulevesien viivytystä.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Tontti 28210/9

Nykyiselle puistoalueelle syntyy uusi asuinrakennusten tontti. Tontti yhdistetään korttelialueeseen 28210. Tontille on osoitettu kerrosalaa 2500 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku on kolme. Kolmannen kerroksen tasolla saa kuitenkin toteuttaa vain puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Tontille osoitettu kerrosala on toteutettava niin, että tontille tulee vähintään kolme erillistä asuinrakennusta. Rakennukset tulee pääosin sijoittaa Pakilantien



puoleiselle tontin osalle. Tontin pohjoisraja Pirjontien suuntaan on toteutettava huolitellusta kiviaineisin rakennuksiin liittyvin muurein. Tontille tulee olla jalankulkuyhteys vähintään kolmesta kohtaa Pakilantien rajalta. Autojen säilytykselle on osoitettu alat tontin itä- ja eteläpäädyistä. Tontille ajo tapahtuu joko tontin länsipuolelta puiston kautta tai tontin itäpuolelta tontin 28209/4 kautta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

korttelialue 28225

Uusi asuinkerrostalojen korttelialue muodostetaan asuinkerrostalojen tontista 28225/3, seurakunnallisten rakennuksien tontista 28225/2 ja katualueesta. Korttelialueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 5900 k-m² kolmelle erillisele rakennusosalalle. Korttelialueeseen laitetaan Maunulantien puolelle on sijoitettu lamellitalo ja puiston puolelle kaksi pistetaloa. Pohjoisreunalla sijaitsee pysäköintilaitos, johon on mahdollista osoittaa autopaikkoja kahteen kerrokseen. Ko. pysäköintilaitokseen osoitetaan myös tontin 28222/3 autot. Pysäköintilaitoksen ympäristö on istutettava ja sen pohjoispuolelle Lampuotilantien varteen on istutettava puurivi. Tontin mahdolliset talousrakennukset tulee sijoittaa pysäköintilaitoksen ympärille muodostamaan visuaalista suojaa.

Korttelialue 28222

Korttelialueen tonttien rajaa ei saa aidata ja piha-alue tulee suunnitella yhteisenä korttelipihana (määräys täydentyä). Korttelin suurin sallittu kerrosluku on viisi.

Tontti 28222/2 muodostuu osasta polttoaineen jakeluaseman tonttia 28222/1, puisto- ja katualueesta. Olemassa oleva jakeluasema puretaan. Tontille on osoitettu kerrosalaa 5700 k-m² ja rakennusala sijoittuu Pirkkolantien ja Maunulantien varteen. Tontin pysäköinti järjestetään pääosin maanalaisena. Pysäköintikannen pihataso on likimäärin korkeudella +20,5. Pakilantien varren rakennuksen ensimmäinen kerros avautuu Pakilantielle ja toisen kerroksen lattiataso on likimäärin pihakannen tasolla. Pakilantielle avautuviin ensimmäisen kerroksen tiloihin on mahdollista osoittaa liike- ja työtiloja jotka yhdistyvät yläpuoleisiin asuntoihin. Tilat on mahdollista tehdä kerrosalan lisäksi. Ajorasite sekä pelastusreitti tontille 28222/3 sijaitsevat tontin eteläosassa. Maunulantien ja Pirkkolantien risteykseen muodostuu talon kulmaan kaupunkikuvallisesti merkittävä paikka. Tähän rakennuksen kulmaan on mahdollista sijoittaa liiketilaa tai korttelin asukkaiden yhteistilaa (määräys täsmentyy).

Tontti 28222/3 muodostuu osasta polttoaineen jakeluaseman tonttia, puisto- ja katualueesta. Tontille on merkitty kaksi raken-



nusalaan, joihin kumpaakin on osoitettu kerrosalaa 1400 k-m². Rakennukset sijoittuvat rinteeseen, ja ensimmäisen kerroksen taso tulee yhteensovittaa korttelissa olevan paikoituskannan pihakorin kanssa ja ensimmäisessä kerroksessa tulee olla pihan puolella sisäänkäynti porrashuoneeseen. Rakennuksien toiseen kerrokseen on osoitettu porrashuoneen sisäänkäynti, joka avautuu Lamputilantielle.

Tontti 28231/37

Tontilla oleva rakennus on tarkoitus purkaa. Tontti muodostuu tontista 28231/1 sekä tontin pohjois- ja itäpuoleisista katualueista. Tontin koko laajenee. Tontille on osoitettu kaksi erillistä rakennusalaan. Kaksikerroksinen pienempi rakennus on tontin eteläosassa rajautuen Pirkkolantiehen samoin kuin muut Pirkkolan pientalot. Rakennukselle on osoitettu kerrosalaa 200 k-m². Tontin keskellä on toinen rakennusala, joka mahdollistaa pääosin nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Rakennusalueelle on osoitettu kerrosalaa asuinrakentamiseen 1800 k-m². Kerrostalon länsipääty tulee rakentaa kaksikerroksisena ja itäpääty kolmikerroksisena. Rakennus toimii visuaalisena päätteenä Pirjontielle ja rajaa uudeleen muotoiltua katuaukiota. Katuaukion puoleiseen pätyyn tulee osoittaa liiketilaa 60 k-m². Katuaukio muodostuu kun Pirjontie katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä. Tontin eteläreunaan osoitetaan maakaasuputken suoja-aluemerkintä (suoja-alueen rajausta tarkennetaan, kun siirrettävän kaasuputken sijainti tarkennetaan kaavatyön edetessä).

Tontti 28216/3

Tontin olemassa oleva rakentaminen ja rakennusoikeus säilyvät muuttumattomana. Tontin rajoja muutetaan kuitenkin siten, että tontin eteläosassa kaistale tonttia muutetaan katuaukioksi. Muutos mahdollistaa selkeämmän autopaikkaratkaisun tontilla sekä selkeyttää Maunulan kirjaston edessä olevan puiston tilajärjestelyitä. Lisäksi tontin luoteisnurkassa tontin kulma muuttuu katualueeksi.

Erityisasumisenkorttelialue (AKS)

Tontti 28209/4

Tontille Pakilantien ja Pirjontien risteykseen on osoitettu erityisasumista. Tontti on muodostettu puistoalueesta. Kerrosalaa asumiseen osoitetaan 3 100 k-m². Ensisijaisesti rakennukseen tulisi vanhusten palveluasuntoja. Ensimmäiseen kerrokseen kadun puolelle on osoitettu liiketilaa 300 k-m². Vähintään yhteen liiketiloista tulee osoittaa katolle johdettu rasvahormi, joka mahdollistaa ravintolan rakentamisen. Tontin pohjoispuolella sijaitsee Raide-Jokerin Pirjontien pysäkki.



Tontti 28226/30

Tontti muodostetaan yleisten rakennuksien korttelialueen tontista 28226/ 4 ja asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueen tontista 28226/1. Osa tontin 28226/1 eteläkärjestä liitetään katualueeseen. Yli puolet tontille osoitetuista kerrosalasta tulee olla erityisasuntoja. Kerrosalaa asumiseen on osoitettu 3260 k-m² ja liiketilalle 340 k-m² Tontin autopaikat on osoitettu pääosin pihakannen alle tontin pohjoisosaan. Rakennusosalalle on merkitty alueet joihin liike- ja toimistotilat tulee sijoittua. Kaavaratkaisua on valmisteltu Tontin 28226/4 haltijan arkkitehtikonsultin suunnitelmien pohjalta. Erityisasuminen suuntautuu näkövammaisten asumiseen. 60% liike- ja toimitiloista voidaan osoittaa näkövammaisten työpajatiloiksi. Olemassa olevaa käsitöiden myyntiä halutaan kaavallisesti edesauttaa. (tarkentunee määräyksissä)

Puisto (VP)

Kaavan puistoalueet ovat tärkeä osa alueellista viher- ja virkistysverkostoa. Puistoalueiden kehittämisen lähtökohtana on olevan luonnonkasvillisuuden ja puuston säilyttäminen ja uudistaminen. Olevia kulkuyhteyksiä parannetaan ja Pirkkolantien eteläpuolen puistoon lisätään uusi kulkuyhteys.

Hulevesien viivyttämiseksi puistossa olevan valtaojan virtausta hidastetaan uoma muokkaamalla ja puistoon rakennetaan käytävissä olevan tilan ja säilytettävän puuston sallimassa laajuudessa viivytyksaltaita. Muodostuville tulvavyöhykkeille istutetaan kosteikkokasvillisuutta.

Olevat terijoensalavaryhmät säilytetään ja uudistetaan samalla lajilla tarpeen mukaan. Jokeriradan viereen istutetaan matalakasvuisia pensasrivejä ja muutamia puuryhmiä, muut alueet hoidetaan niittynurmena.

Kulkuyhteys toteutetaan hiekkapintaisena puistokäytävänä. Käytävän varteen sijoitetaan penkkejä.

Liikenne

Pirkkolantie, Pirjontien itäosa ja Pakilantie ovat alueellisia kokoojakatuja, jotka muodostavat alueen merkittävimmät katuyhteydet pääväylille ja muihin kaupunginosiin. Suunnittelualueen länsireunalla oleva Metsäpurontie on paikallinen kokoojaku.

Arkivuorokauden keskimääräiset liikennemäärät:

Pakilantie noin 13 000 ajon / vrk, Pirkkolantie noin 6 400 ajon / vrk, Pirjontien itäosa noin 8 900 ajon / vrk, Pirjontien länsiosa noin 200 ajon / vrk, Metsäpurontie noin 2 300 ajon / vrk.



Alueella olevien tonttikatujen liikennemäärät ovat pieniä ja vaihtelevat 100 - 300 ajon / vrk.

Alueelta on erittäin hyvät liikenneyhteydet kaikkiin suuntiin:

- Pakilantien, Pirjontien ja Pirkkolantien jalankulku- ja pyörätiet
- useita bussilinjoja keskustan suuntaan sekä Tuusulanväylän että Hämeenlinnanväylän kautta, ja lisäksi poikittaisia bussilinjoja, joista tärkein on runkolinja 550.
- moottoriajoneuvoliikenne Hämeenlinnanväylän, Tuusulanväylän ja Kehä I:n kautta.

Raide-Jokeri

Runkolinja 550:n siirtäminen raiteille on yksi pääkaupunkiseudun seudun merkittävimmistä joukkoliikennehankkeista. Raide-Jokeri kulkee Itäkeskuksesta Otaniemeen pääosin runkobussilinjan 550 reittiä.

Runkolinja 550 on Helsingin seudun vilkkaimmin liikennöity bussilinja. Se ei pysty tulevaisuudessa kuljettamaan kasvavaa matkustajamäärää ja ruuhka-aikoina bussit jonoutuvat. Raide-Jokerilla ennustetaan olevan vuonna 2035 noin 80 000 käyttäjää arkivuorokaudessa. Nykyisin runkolinjalla 550 on päivittäin yli 30 000 matkustajaa.

Raide-Jokeri on suunniteltu kulkeväksi pääosin omalla väylällään, millä varmistetaan raitiovaunujen nopea ja häiriötön kulku. Rataa liikennöidään uusilla, korkealuokkaisilla raitiovaunuilla.

Raide-Jokerin varrella sijaitsee monia Helsingin keskeisiä tulevia rakentamisalueita, kuten Käskynhaltijantien ympäristö. Raide-Jokerin pysäkkien ympäristöistä pyritään suunnittelemaan vetovoimaisia paikkoja, jotka houkuttelevat paitsi asumista ja työpaikkoja myös palveluita.

Linja tarjoaa nopean yhteyden myös eri ulkoilualueiden esimerkiksi Keskuspuiston ja Helsingipuiston välillä. Lisäksi sen varrella on useita urheilupuistoja.

Asuntojen rakentaminen hyvien joukkoliikennedyhteyksien ääreen on edullista, kannattavaa ja kestävä kehityksen mukaista. Alueilla on jo katuverkko, kunnallistekniikka ja palvelut, joten rakentamisesta syntyy vähemmän kustannuksia kuin kokonaan uusilla



alueilla. Täydennysrakentaminen voi olla myös keino tukea palveluiden pysymistä alueella tai jopa lisätä niitä.

Kaavaratkaisu

Pikaraitiotie sijoittuu Pirkkolantien ja Pirjontien eteläreunalle, moottoriajoneuvoliikenteelle varataan yksi kaista molempiin suuntiin ja kadun pohjoisreunalle varataan tila pyöräilyn korkealuokkaisen pääreitit rakentamiseen. Uudet raitiotiepysäkit sijoittuvat Pirkkolantielle Metsäpurontien risteuksen länsipuolelle ja Pirjontielle Pakilantien kiertoliittymän viereen. Linja-autopysäkkien paikat säilyvät nykyisten pysäkkien kohdilla.

Nykyinen Pirjontien länsiosan risteys Maunulantien risteuksen kohdalta katkaistaan moottoriajoneuvoliikenteeltä, jolloin nykyiselle laajalle risteysalueelle syntyy jalankulku- ja pyöräliikenneaukio, jolla huoltoajo ja tonteille ajo sallitaan Pirjontien länsiosan kautta. Asemakaavassa vahvistetaan myös nykyinen, Kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.3.2011 hyväksymä Lampuotilantien tilapäinen katkaisu moottoriajoneuvoliikenteeltä. Jalankulku- ja polkupyöräliikenteen yhteys säilyy Lampuotilantien katkaistavalla osalla Maunulantien länsipuolella. Asemakaava mahdollistaa myös jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyden parantamisen Lampuotilantien länsiosan uuden kääntöpaikan ja Pirkkolantien välillä sekä Lampuotilantien itäosan kääntöpaikan ja Pakilantien välillä.

Palvelut

Lähtökohdat

Suunnittelualueella on jonkin verran Pakilantien varressa liiketiloja. Petaksentien 4 sijaitsevassa rakennuksessa toimii Sokeain Ystävät ry, jolla on rakennuksessa työtiloja ja käsitöiden myyntiä. Osoitteessa Pirkkolantie 2 sijaitsee polttoaineen jakeluasema. Sisäilmalaadun vuoksi tyhjiillään oleva päiväkotijoukko sijaitsee osoitteessa Maunulantie 19. Päivittäistavarakaupat sijaitsevat Maunulan ostoskeskuksessa ja Pakilantien varressa noin 200 metrin päässä kaava-alueen rajalta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu toteutuessaan kasvattaa alueen palveluita. Uutta liike- ja toimitilaa on osoitettu kaavaratkaisussa 730 k-m². Pääosa uusista ensimmäisen kerroksen liike- ja toimitiloista sijoittuu Pakilantien ja Pirjontien risteykseen.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.



Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Viheralueet ovat pääosin luonnonmukaisena hoidettua puistometsää ja niittymäisiä alueita. Tontit ovat yleisilmeeltään vehreitä ja puistomaisia.

Kaavaratkaisu

Osa olemassa olevasta luonnon ympäristöstä muuttuu asuinrakentamisen tonteiksi. Uudet korttelialueet ovat tiiviitä ja osalla tonteilla on lisäksi pihakansia.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa poikittaisen pikaraitioyhteyden rakentamisen ja lisää julkiseen liikenneyhteyksiin tukeutuvaa asuntorakentamista.

Rakennukset on sijoitettu mahdollisuuksien mukaan edulliseen ilmansuuntaan.

Kaavaratkaisu edellyttää hulevesien imeyttämistä tai pidättämistä tonteilla, viherkattoja talousrakennuksissa sekä puurakentamista osalla tonteista.

Kaava mahdollistaa kävely- ja pyöräilyverkoston parantamisen.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle ja sen viereen. Asemakaavamuutosalueelta tontit 28231/1 sekä 28225/2 kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloön Pirkkolan omakotialue ja rintamamiestalot.

Voimassa olevassa asemakaavassa Pirkkolan pientaloalueelle on merkitty AO/s merkintä. Voimassa olevassa asemakaavassa tontille 28231/ 1 ei ole osoitettu alueellista suojelumerkintää.



Nykyinen rakennus on suunniteltu samanaikaisesti Pirkkolan pientaloalueen kanssa vuoden 1940 aikana. Rakennuksessa on ilmeisesti sijainnut Pirkkolan Elannon palvelumyymälä. Alkuperäisiä rakennuspiirustuksia ei ole säilynyt rakennusvalvontaviraston arkistoissa. Rakennus on yksikerroksinen ja sillä on paaluperustus. Tontin asema kaupunkikuvallisesti on merkittävä. Se on näkyvän päätteenä Pirjontielle ja se rajaa Pirkkolantien ja Pirjontien aukiomaista risteysaluetta. Risteysalue on nykymuodossaan sekä liikenteellisesti että tilallisesti epämääräinen. Rakennuksen kunnosta ei ole tietoa.

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu tontin 28231/1 pohjoispuoliselle katualueelle istutettavan alueen osalle merkintä, jossa puusto on säilytettävä. Alue on nykyisin puuton.

Tontti 28225/2 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi. Asemakaavassa tontille ei kohdistu suojelumerkintää. Tontilla sijainnut Maunulan seurakuntatalo on purettu vuonna 2015.

Kaavaratkaisu

Tontilta 28231/1 on tarkoitus purkaa olemassa oleva rakennus. Asemakaavaratkaisussa ei osoiteta suojelumerkintöjä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Pirjontien ja Pirkkolantien hulevedet johdetaan kyseisten katujen eteläreunassa sijaitsevaan avo-ojaan. Tavanomaisten vesihuoltolinjojen lisäksi Pirjontielle sijaitsee 600 mm runkojätevesiviemäri. Pirjontien eteläreunassa ja Pirkkolantien pohjoisreunassa sijaitsee korkeapaineinen maakaasun siirtojohto. Lisäksi katualueilla on tietoliikenne- ja sähkökaapeleita.

Kaavaratkaisu

Pirjontie ja Pirkkolantie muuttuvat poikkileikkaukseltaan katumaisiksi, jonka seurauksena kaduille rakennetaan hulevesiviemäri. Uusi viemäri purkaa vetensä avouomaan kaava-alueen län sireunassa. 600 mm runkojätevesiviemäri joudutaan siirtämään Pirjontielle raitiotiehen varautumisen vuoksi. Maakaasun siirtojohto siirretään Pirjontien ja Pirkkolantien ajoratojen pohjoisreunaan erotuskaistan alle. Siirtojohto aiheuttaa rajoituksia maankäytölle, mikä on huomioitu suunnittelussa.



Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Pirjontien korttelit sijaitsevat kitkamaa-alueella, jossa maakerroksen paksuus on arviolta neljä metriä. Pirkkolantien korttelit sijaitsevat savialueella tai saven lievealueella. Savikerroksen paksuus on korttelin 28231 AK-alueella noin kuusi metriä ja korttelissa 28222 se on 0-6 metriä.

Pohjaveden tasoa on tarkkailtu Pirkkolantien ja Lampuotilantien välisellä alueella 2014–2015. Havaintojen perusteella pohjaveden pinta on kyseisellä alueella 0,5...1,5 metrin syvyydessä maanpinnasta. Pohjavesitietoja ei ole käytettävissä muista kortteleista. Korttelissa 28222 sijaitsee polttoaineen jakeluasema, jonka toiminta on mahdollisesti saastuttanut nykyisen tontin maaperää.

Kaavaratkaisu

Maaperä on perustamisolosuhteiltaan Pirjontien kortteleissa hyvää ja Pirjontien kortteleissa tavanomaista.

Korttelin 28222 uuden AK-alueen suunnittelussa tulee varautua korkeaan pohjaveden pintaan alueella.

Polttoaineen jakeluaseman tontin maaperä on puhdistettava toiminnan päättymisen jälkeen.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Suunnittelualueelta on tarkoitus laatia liikennemeluselvitys. Sen pohjalta laaditaan kaavamääräykset ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Mm. kadunrakentaminen, johtosiirrot ja uuden vesihuollon rakentaminen aiheuttavat kaupungille kustannuksia.



Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen täydentää rakennettua ympäristöä. Pakilantien, Pirjontien ja Pirkkolantien rakenne muuttuu kaupunkimaisemmaksi.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Täydennysrakentaminen vähentää puistoaluetta ja biomassaa. Asuin- ja liikekortteleiden piha-alueille istutetaan puita ja puutarhakasvillisuutta. Osalla pihoista on pysäköinnin kansirakennetta, joka asettaa rajoituksia runsaan vehreyden toteuttamiselle. Katualueille istutetaan uusia puurivejä.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava mahdollistaa pikaraitiotien rakentamisen Pirkkolantien ja Pirjontien eteläreunalle sekä pyöräilyn korkealuokkaisen pääreitien rakentamisen kadun pohjoisreunalle. Uudisrakentaminen synnyttää lisää liikennettä alueen katuverkkoon. Pirkkolantien liikennemäärän arvioidaan kasvavan noin 200 ajoneuvolla vuorokaudessa, Pirjontien itäosan liikenne lisääntyy arviolta noin 400 ajoneuvolla vuorokaudessa ja Maunulantien liikennemäärä lisääntyy noin 500 ajoneuvolla vuorokaudessa. Lampuotilantien itäosan liikennemäärä lisääntyy vain vähän. Pirjontien länsiosan risteyskatkaiseminen moottoriajoneuvoliikenteeltä lisää jonkin verran Lehtotien, Kangastien, Kaskitien ja Viidenrajan tien liikennemääriä. Lehtotien liikennemäärän arvioidaan lisääntyvän noin 150 ajoneuvolla vuorokaudessa. Kangastien, Kaskitien ja Viidenrajan tien liikennemäärien kasvu arvioidaan hyvin pieneksi, yhteensä vain noin 100 ajoneuvoksi vuorokaudessa.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Pirjontien ja Pirkkolantien rakentaminen katumaisiksi muuttaa alueen pintakuivatusta kun avo-oja poistuu. Kaava luo edellytykset korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden tuottamiselle alueelle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta koko alueella selvästi ympäröivää rakennetta tehokkaammin. Maisemassa merkittävien puustoryhmien väheneminen muuttaa kaupunkikuvaa. Uudet katupuurivit jäsentävät katutilaa ja lisäävät vehreyttä katualueilla.



Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Puuston määrä vähenee rakennettavilla alueilla. Pihakannet ja maanalaiset pysäköintirakenteet kasvattavat hiilijalanjälkeä. Hulevesien ohjailu, imeyttäminen ja/tai viivyttäminen alueella suunnitellaan Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Uudet rakennukset sijaitsevat pääosin hyvin imeyttävillä alueilla, jolloin luontainen imeyttävä pinta-ala vähenee niiltä osin. Tonteilla hulevesien imeyttämisestä ja viivyttämisestä määrätään kaavassa. Pirkkolantien viereisellä puistoalueella on osoitettu hulevesien viivytystä.

Kaavaratkaisussa on määräyksiä mm. hulevesien imeyttämisestä ja hidastamisesta, viherkatoista sekä puurakentamisesta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta: jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuuden edistäminen, pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin ja viranomaisien laatimien valtakunnallisten inventointien ottaminen huomioon (Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt).

Helsingin seudun erityistavoitteita ovat:

- alueiden käytön suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen laajenemiseen
- raideliikenneverkostoa laajennettaessa on otettava huomioon ympäröivä alueidenkäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet sekä maiseman erityispiirteet.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu pikaraitiotien sijoittamista alueelle sekä siihen tukeutuvaa asuntorakentamista.

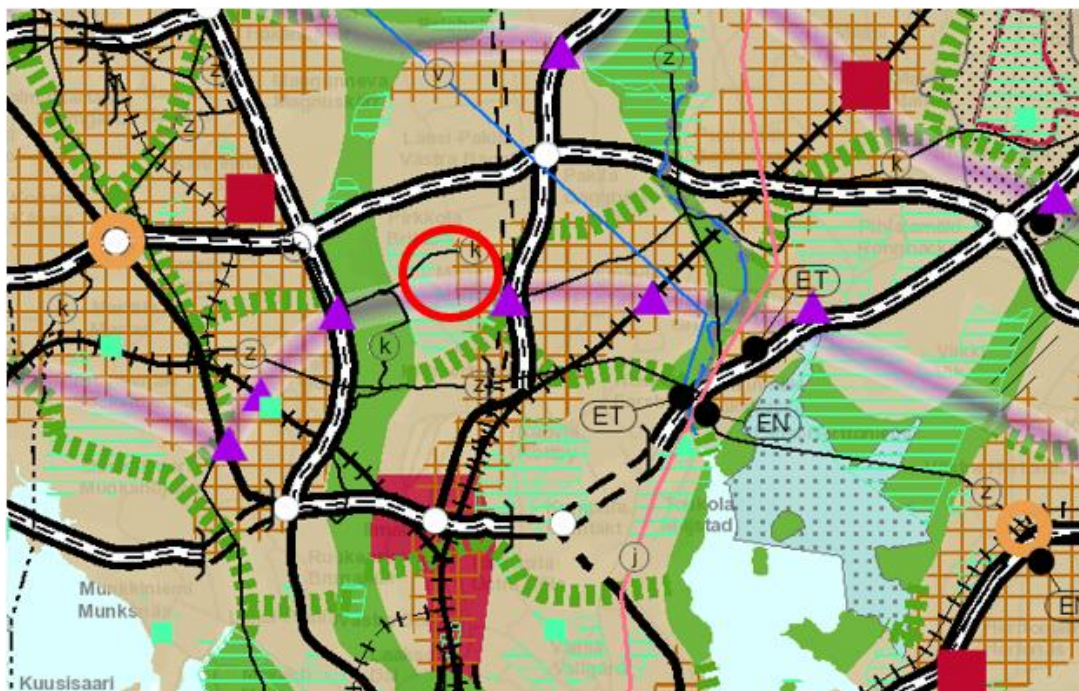
Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.



Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja suunnittelualueella on osittain kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde- merkintä ja maakaasun runkoputken-merkintä.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osittain osoitettu tiivistettävän alueen merkintä ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)- merkintä.



Ote Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalo- ja pientalovaltaista aluetta. Joukkoliikenteen kehämäinen runkolinja asemineen (Jokeri, bussi tai raitiotie) -linjaus on osoitettu suunnittelualaueen keskelle. Pirkkolan pientaloalueelle ja läntiselle Lamputilantien alueelle on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue-merkintä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.





Ote Helsingin yleiskaava 2002:sta

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelu-
lautakunnan päätös 10.11.2015) alue on pääosin asuntovaltaista
aluetta (A3, jossa aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puis-
tojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.
Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2.). Pakilantien varteen ja
Pakilantien ja Pirjontien risteykseen on osoitettu lähikeskustan
merkintä (C3, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kau-
pan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puis-
tojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alu-
eena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat
on keskeisillä paikoilla osoitettava pääsääntöisesti liike- tai
muuksi toimitilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ym-
päristöään tehokkaampana ja monipuolisempana. Lähikeskustan
alueelle ei saa sijoittaa yksittäisiä seudullisesti merkittäviä vähit-
täiskaupan myymälöitä). Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden
yleiskaavaehdotuksen mukainen.





Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (kslk:n päätös 10.11.2015)

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan alueella on maanalaisen yhteiskäyttötunnelin varaus. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja. Lisäksi suunnittelualueen länsiosassa on katualuetta, joka on asemakaavoittamaton aluetta. Voimassaolevissa kaavoissa korttelialueiden tontit ovat asuinkerrostalojen, asuin-, liike- ja toimistorakennusten, huoltamorakennusten, seurakunnallisten rakennusten ja yleisten rakennusten tontteja. Lisäksi asemakaavoissa on puisto- ja katualueita.

Asemakaava no. 9423 (vahv. 5.8.1988/ voim. 26.8.1988) on voimassa suunnittelualueen tonteilla 28231/1, 28226/1 ja 4. Asemakaava no. 6835 (vahv. 8.9.1972) on voimassa tontilla 28216/2. Asemakaava no.11031 on voimassa Pirjontien ja Lampuotilantie välisellä puistoalueella sekä osassa Maunulantietä ja Lampuotilantietä. Asemakaava no. 3691 (vahv. 16.3.1955) on voimassa osassa Pirjontietä, Pakilantietä, Pirkkolantietä sekä suunnittelualueen läntistä puistoaluetta. Asemakaava no. 5908 (vahv. 5.4.1968) on voimassa tontilla 28222/1. Asemakaava no.4330 (vahv. 27.3.1958) on voimassa suunnittelualueen keskellä olevalla puistoalueella. Asemakaava no. 6323 (vahv. 12.2.1971) on voimassa tontilla 28225/2. Asemakaava no. 12154 (vahv.



28.8.2013) on voimassa tontilla 28225/3 sekä osassa Maunulantietä.

Voimassa olevissa asemakaavoissa osoitetaan tonttikohtaisesti seuraavaa:

Tontti 28216/1 on asuinkerrostalojen korttelialuetta, enimmäiskerros-luku on neljä, kerrosalaa ei ole merkitty tehokkuuslukuna eikä numerona. Rakennusoikeus on laskettavissa rakennusala-
josta saa käyttää rakentamiseen 90%. Laskennallinen likimääräinen tonttitehokkuus on noin $e = 0,8$. Tontille osoitettu 6 erillistä rakennusala- asuinkerrostaloille ja kerrosala lämpökeskukselle.

Tontti 28226/4 on yleisten rakennusten korttelialuetta, enimmäiskerros-luku on kaksi ja tonttitehokkuus on $e = 0,75$. Rakennusala on osoitettu tontin keskelle. Tontin Pakilantien puoleiselle rajalle on osoitettu meluntorjuntamerkintä.

Tontti 28226/1 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, enimmäiskerros-luku on kaksi ja tonttitehokkuus on $e = 0,4$. Rakennusala on merkitty tontin keskelle. Tontin Pakilantien puoleiselle rajalle on osoitettu meluntorjuntamerkintä.

Tontti 28231/1 on asuin-, liike- toimistorakennusten korttelialuetta. Enimmäiskerros-luku on kaksi, tonttitehokkuus on $e = 0,4$. Rakennusala on osoitettu tontin keskivaiheille.

Tontti 28222/1 on moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialuetta, enimmäiskerros-lukua ei ole ilmoitettu ja tonttitehokkuus on $e = 0,4$. Rakennusala on osoitettu tontin etelälaitaan.

Tontti 28225/2 on seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta, enimmäiskerros-lukua ei ole ilmoitettu ja tonttitehokkuus on $e = 0,7$. Rakennusala on osoitettu tontin keskelle.

Tontti 28225/3 on asuinkerrostalojen korttelialuetta, enimmäiskerros-luku on neljä ja kerrosalaa on osoitettu 1400 k-m^2 . Rakennusala sijaitsee tontin Maunulantien puolella.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.



Muut suunnitelmat ja päätökset

- Maunulan, Pirkkolan ja Metsälän liikenteenohjaussuunnitelma, (Ksv, 2007)
- Oulunkylän renessanssi, lähtötiedot ja kehittämistavoitteet (Ksv, 2011)
- Maunulan aluesuunnitelma 2012-2021 (Hkr, 2012)
- Pakilantien maankäytön suunnitteluperiaatteet (Ksv, 2014)
- Raide-Jokerin alustava yleissuunnitelma, (WSP Finland Oy, 2009)
- Raide-Jokeri, Hankearviointi 2011 (Strafica Oy, 2011)
- Raide-Jokerin raideleveys selvitys, (WSP Finland Oy, 2014)
- Raide-Jokerin hankesuunnitelma (WSP Finland Oy, Ramboll Finland Oy, 2015)

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaussasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu x.x.20xx.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen tontit sekä katu- ja puistoalueet.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 kaupungin aloitteesta ja tontin 28226/4 ja 28231/1 osalta vuonna 2016 tontin haltijan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy



- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Gasum Oy
- Tukes (Turvatekniikan keskus)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan täydennetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja ensimmäisen OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.–27.2.2015 seuraavissa paikoissa:

- Maunulan kirjasto, Suursuonlaita 6
- esittelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Asukastilaisuus pidettiin Jokerimessuilla 4.2.2015 Oulunkylän Seurahuoneella.



Täydennetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnosaineiston nähtävilläolo

Täydennetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

.

Täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnosaineisto on nähtävillä **1.3.–24.3.2016** seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Maunulan kirjasto, Suursuonlaita 6
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- Verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidetään 7.3.2016 info- ja näyttelytila Laiturilla. Lisäksi kaavan valmistelijat ovat tavattavissa Maunulan kirjastossa 21.3.2016 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Mielipiteet täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulee esittää viimeistään 31.3.2016.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, x.x.20xx

Olavi Veltheim

