



MAUNULA, PIRJONTIEN JA PIRKKOLANTIEN YMPÄRISTÖ ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 20.1.2015 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualan rajaukseen on lisätty kaksi tonttia ja rajausta on tarkistettu puisto- ja katualueilla.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Maunulan pohjoisosassa. Se rajautuu idässä Maunulan ostoskeskukseen ja lännessä Keskuspuistoon. Suunnittelualueeseen kuuluu katualueita, katualueiden varren tontteja ja puistoalueita.

Alueeseen kuuluvat tontit ovat:
Pakilantie 10–20 (28216/2),
Pirjontie 1 (28226/1),
Pirjontie 28 / Pirkkolantie 1 (28231/1),
Pirkkolantie 2 (28222/1),
Maunulantie 21 / Lamputilantie 38
(28225/2), Petaksentie 4 (28226/4), Maunulantie 19 (28225/3) ja Lamputilantie 36
(28220/1).

Suunnittelualueeseen kuuluvat osat seuraavista katualueista:
Pakilantie, Pirjontie, Pirkkolantie, Maunulantie, Metsäpurontie ja Lamputilantie.

Suunnittelualueella olevat puistoalueet sijaitsevat Pirjontien ja Pirkkolantien sekä Lamputilantien varressa.

Nykytilanne

Suunnittelualueella on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n 60-luvulla rakennettuja asuin-kerrostaloja osoitteessa Pakilantie 10–20. Osoitteessa Pirjontie 28 sijaitsee yksikerroksinen asuin- ja liikerakennus ja osoitteessa Pirkkolantie 2 yksikerroksinen huoltamora-kennus. 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 myymälätalaa. Tontilla osoitteessa Maunulantie 17 on Maunulantie 17–19 Helsingin vuokra-asunnot Oy:n rakennuskokonaisuuteen liittyvä huonokuntoinen päiväkotirakennus. Osoitteessa Lamputilantie 36 sijaitsee kaksi asuin-kerrostaloa.

Pirjontietä kulkee runkobussilinja 550 sekä bussilinjat 51, 52, 62, 63, 552, 603 ja 604.

Raide-Jokeri

Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön suunnittelu liittyy Raide-Jokerin pikaraitiotien hankesuunnitteluun, joka valmistui vuodenvaihteessa 2015–2016.

Runkolinja 550:n siirtäminen raiteille on yksi pääkaupunkiseudun merkittävimmistä joukkoliikennehankkeista. Raide-Jokeri kulkee Itäkeskuksesta Otaniemeen pääosin runkolinjan 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 arkipuorokaudessa. Nykyisin runkolinjalla 550 matkustaa arkipuorokaudessa 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. 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 Helsingin välillä. Lisäksi sen varrella on useita urheilupuistoja, oppilaitoksia ja työpaikka-alueita.

Asuntojen rakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien 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.

Mitä alueelle suunnitellaan

Pirkkolantien ja Pirjontien katualuetta levennetään todennäköisesti toteutuvaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä varten. Samalla katua rajaaville tonteille ja puistoalueille suunnitellaan täydennysrakentamista. Osoitteissa Pirjontie 1, Pirjontie 28 ja Petaksentie 4 olevien tonttien tonttitehokkuutta on tarkoitus nostaa ja luoda edellytykset kerrostalorakentamiselle. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen osoitetaan liiketiloja. Tonteille osoitteissa Pirkkolantie 2, Maunulantie 21 ja Maunulantie 19 sekä niiden viereiselle puistoalueelle on tarkoitus tutkia uusien kerrostalojen sijoittamista. Täydennysrakentamista tutkitaan lisäksi Lampuotilantie 23:n tontille, Pakilantien ja Pirjontien risteuksen tuntu-

maan sekä Pirjontien varteen.

Näiden lisäksi tutkitaan suunnittelualueen ajoneuvo-, kävely- ja pyöräilyliikenteen liikenneyjärjestelyitä.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Lisäksi kaavamuutosta on hakenut Petaksentie 4 tontin (28226/4) rakennusten omistaja.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maan suunnittelualueella.

Kaavatilanne

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1955, 1958, 1960, 1968, 1971, 1972, 1988, 2002 ja 2013. Lisäksi suunnittelualueen länsiosassa on katualuetta, joka on asemakaavoittamatonta aluetta. Voimassaolevissa kaavoissa korttelialueiden tontit ovat asuinkerrostalojen, asuin-, liike- ja toimistorakennusten, huoltamorakennusten, seurakunnallisten rakennusten ja yleisten rakennusten tontteja. Lisäksi asemakaavoissa on puisto- ja katualueita.

Tonteille osoitteissa Pirjontie 1, Pirjontie 28 ja Pirkkolantie 2 on asemakaavassa osoitettu tonttitehokkuus $e = 0,4$. Tontilla osoitteessa Maunulantie 21 on tonttitehokkuus $e = 0,7$. Yleisten rakennusten korttelialueella, tontilla osoitteessa Petaksentie 4, tonttitehokkuus on $e = 0,75$. Tontilla osoitteessa Maunulantie 19 on asemakaavassa osoitettu kerrosalaa $1\,400\text{ k-m}^2$, joka vastaa likimäärin tonttitehokkuutta $e = 0,8$. Asemakaava ei ole toteutunut tontin osalta. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tontilla, osoitteessa Pakilantie 10–20, kerrosala laskennallisesti vastaa likimäärin tonttitehokkuutta





$e = 0,8$. Lamputilantie 23:n tontilla kerrosala laskennallisesti vastaa likimäärin tontitehokkuutta $e = 0,53$.

Enimmäiskerroslukua suunnittelualueen kerrostalotontilla on neljä ja Pirkkolan pientaloalueella sijaitsevilla kahdella liike- ja asuintontilla sekä yleisten rakennusten kortteli-alueella kerroslukua on kaksi. Huoltamoraennuksen tontilla ei ole ilmoitettu enimmäiskerroslukua. Tontille osoitteessa Pakilantie 10–20 ja Lamputilantie 36 nelikerroksisiin rakennuksiin on saanut rakentaa lisäksi ns. maanpäällisen kellarin, mikä tekee rakennuksista todellisuudessa osittain viisikerroksisia. Lisäksi Lamputilantie 23 tontin länsireunaan on osoitettu rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle, tämä ei ole kuitenkaan toteutunut.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi ja pientalovaltaiseksi alueeksi, alueelle on osoitettu joukkoliikenteen kehämäinen runkolinja asemineen (Jokeri, bussi tai raitiotie). Pirkkolan pientaloalue ja lounainen Lamputilantien ympäristö on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (2015) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jossa aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Sekä lähikeskusta-alueeksi C3, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Pakilantielle, Pirjontielle ja Pirkkolantielle on merkitty pikaraitiotievaraus.

Suunnittelualue sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriy-

päristön alueelle ja sen viereen. Alueet kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteluun Pirkkolan omakotialue ja rintamamiestalon.

Muut suunnitelmat ja päätökset

- Raide-Jokerin alustava yleissuunnitelma, (WSP Finland Oy, 2009)
- Raide-Jokeri, Hankearviointi 2011 (Strafica Oy, 2011)
- Raide-Jokerin raideleveys selvitys, (WSP Finland Oy, 2014)
- Raide-Jokeri hankesuunnitelma 2015 (WSP Finland, Ramboll Finland Oy, 2015)

Lisätietoa Raide-Jokerista:

www.raidejokeri.info

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

- Maunulan, Pirkkolan ja Metsälän liikenteenohjaussuunnitelma, (Ksv, 2007)
- Oulunkylän renessanssi, (Ksv, 2011)
- Maunulan aluesuunnitelma, (HKR, 2012–2021)

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, asumiseen ja liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 2.–27.2.2015.

Täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (mm. täy-





dennetty kartta suunnittelualueesta ja asemakaavaluonnos) on esillä 1.–24.3.2016:

- Maunulan kirjastossa, Suursuonlaita 6
- Info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Esittely- ja keskustelutilaisuus on ma 7.3. klo 17.30 Ratikkanäyttelyssä Laiturilla, Narinkka 2. Näyttelyssä on esillä mm. Raide-Jokerisuunnitelman pitkä pienoismalli ja muuta Raide-Jokeriin liittyvää aineistoa.

Lisäksi kaavan valmistelijat ovat tavattavissa Maunulan kirjastossa 21.3.2016 klo 18–19.30 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

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

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuoden 2016 lopulla.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2017.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset

- Maunula-Seura r.y., Maunulan asukasyhdistys ry, Pakila-Seura ry, Paloheinän-Torpparinmäen kaupunginosayhdistys ry, Pakilan Omakotiyhdistys ry, Pakilan Kiinteistönomistajain Yhdistys ry, Pirkkolan Omakotiyhdistys, Oulunkylä-Seura, Ogeli-klubi ja Pro Patola
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvirasto, kiinteistöviraston tontti-osasto, tilakeskus ja geotekninen osasto, kaupunginmuseo, sosiaali- ja terveysvirasto, liikuntavirasto, varhaiskasvatusvirasto, opetusvirasto, rakennusvalvontavirasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos ja Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL)
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Helsingin seudun ympäristöpalvelut/ Vesihuolto, Helen Oy, Gasum Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ja Helsingin seudun liikenne (HSL)

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista on tiedotettu:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutiset -lehdessä
- www.hel.fi/suunnitelmat
- Helsingin kaavoituskatsauksessa

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-





stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla (www.hel.fi/ksv).

Raide-Jokerin suunnittelusta saa lisätietoa hankkeen verkkosivuilta www.raide-jokeri.info

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Ann Charlotte Roberts
puhelin 310 37033
sähköposti [anncharlotte.roberts\(a\)hel.fi](mailto:anncharlotte.roberts(a)hel.fi)

liikenneinsinööri Kari Tenkanen
puhelin 310 37132
sähköposti [kari.tenkanen\(a\)hel.fi](mailto:kari.tenkanen(a)hel.fi)

