



06.08.2012

Kaj/3

## § 802

### V Pukinmäen tontin 37026/3 asemakaavan muuttaminen (nro 11977)

HEL 2011-001382 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin nro 37026 tontin nro 3 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.6.2010 päivätyn piirustuksen nro 11977 mukaisena.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11977 kartta, päivätty 17.6.2010
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 1977 selostus, päivätty 17.6.2010, täydennetty 13.12.2011
- 3 Havainnekuva 17.6.2010
- 4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
- 5 Osa päätöshistoriaa

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 4  
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

#### Päätösehdotus

##### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

##### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

##### Puhelin

+358 9 310 1641

##### Faksi

+358 9 655 783

##### Y-tunnus

0201256-6

##### Tilinro

FI0680001200062637

##### Alv.nro

FI02012566



Kaupunginvaltuusto päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin nro 37026 tontin nro 3 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.6.2010 päivätyn piirustuksen nro 11977 mukaisena.

## Tiivistelmä

Tontin osoite on Eskolantie 4.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalotontin rakentamisen tontille 37026/3. Tontin kerrosala on 7 700 m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 3 480 m<sup>2</sup>. Eskolantien varteen on suunniteltu neljä kerrostaloa, joiden kerrosluku vaihtelee vajaasta viidestä vajaaseen seitsemään kerrokseen. Rakennusten ylimpään kerrokseen on suunnitteilla terassiasunnot. Ajo tontille on Eskolantieltä tontin eteläosassa.

## Esittelijä

Vireilletulo

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

## Lähtökohdat

### Alueen yleiskuvaus

Tontti sijaitsee Pukinmäen pääkadun Eskolantien varressa. Tontilta purettiin 1960-luvulla rakennettu vanhustentalo keväällä 2009. Tontilla ei ole muita rakennuksia. Eskolantien varressa on hyväkuntoinen puurivi ja tontin lounaisosassa on rinne, jossa on hyväkuntoista puustoa.

Tontin länsipuolella sijaitsevalla päiväkotitontilla (37026/6) on viime vuosisadan alussa rakennettu päiväkotito, joka on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Tontilla 37057/10 (Madetojankuja 3) sijaitseva palvelutalo Matilda on laajennettu ja se on peruskorjattu vuonna 2005. Alueen kaupalliset palvelut sijaitsevat Pukinmäen uudessa asuin- ja liikekeskuksessa suunnittelualueen eteläpuolella. Myös Eskolantien itäpuolella olevien rakennusten ensimmäisissä kerroksissa on liiketiloja. Alueen terveystalot sijaitsevat Malmilla.

Alue on kaupungin omistuksessa.

### Ympäristöhäiriöt



Alueelle aiheutuu liikennemelua lähinnä Eskolantien liikenteestä. Eskolantien liikennemäärä on nykyisin noin 10 500 ajoneuvoa/vrk. Kauempana kulkevien Kehä I:n ja pääradan liikenteen aiheuttama liikennemelu ei vuoden 2007 meluselvityksen perusteella kantaudu merkittävästi kaava-alueelle.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Tontti 37026/3 on rakennetun yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin pohjoisosa on kallioon louhitun Vuosaari–Pasila kaukolämpötunnelin kohdalla.

#### Maaperä

Tontti sijaitsee pääosin savialueella, missä savikerroksen paksuus on yli 3 metriä. Suurimmillaan savikerroksen paksuus on tontin eteläosassa noin 10 metriä. Tontin länsi- ja pohjoisreunoilla sijaitsee hiekkavaltaiset karkeat kivennäismaalajien alueet, missä kallio on lähellä maanpintaa.

Tontilla sijaitsevan pohjaveden tarkkailuputken kohdalla pohjaveden pinta on korkeimmillaan tasolla noin +10,3. Pohjaveden luonnonmukaista pinnankorkeutta ylläpidetään imeyttämällä kaukolämpötunneliin purkautuvia vuotovesiä takaisin maakerrokseen tontin pohjoisosassa sijaitsevan imeytyskaivon kautta. Imeytyskaivoon on suunniteltu ylijoukso tasolle noin +12,5, joka vastanee pohjaveden tasoa kaivon lähiympäristössä.

#### Yleiskaava ja asemakaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen, toimitila).

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 7.11.1986) tontti 37026/3 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jonka tehokkuusluku  $e = 0.50$  (vastaa  $4\,220\text{ k-m}^2$ ) ja suurin sallittu kerrosluku kolme.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö

Tontin rakennusoikeus on  $7\,700\text{ k-m}^2$  (lisäystä  $3\,480\text{ k-m}^2$ ). Suurin sallittu kerrosluku on viidestä seitsemään. Ylimmät kerrokset ovat vajaita kattokerroksia.

Tavoitteena on uusi asuinkortteli, joka täydentää Pukinmäen asemanseudun lamellitalovaltaista kerrostaloaluetta urbaanilla ja raikkaalla pistetalokorttelilla. Suunnittelun tavoitteena on Pukinmäen keskustan korostaminen kaupunkirakenteessa ja keskustan kaupunkimiljöön parantaminen ja alueidentiteetin voimistaminen.



### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Suunnitelma pohjaa neljään Eskolantien varteen sijoittuvaan noppamaiseen rakennusmassaan, joiden kerrosluku vaihtelee viidestä seitsemään. Ylimmät kerrokset ovat vajaita kattokerroksia. Pysäköinti on ratkaistu maantasopysäköintinä ja autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka/140 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuksia on käännetty selkeästi Eskolantien koordinaatistosta. Syyt ovat sekä toiminnallisia että kaupunkikuvallisia. Suuntaamalla rakennuksia enemmän etelään saadaan asuntoja avattua parempiin ilmansuuntiin. Tiiviiseen rakennusrintamaan syntyy näin väljyyttä ja kadun vastakkaisilla puolilla olevien asuntojen yksityisyys säilyy. Rakennusten sisääntulot porrashuoneisiin saadaan hoidettua luontaisesti syntyvien pohjoispuolen sisääntulopihojen kautta. Rakennusten kulmien ja sisääntulopihojen vuorottelu tuo Pukinmäen perinteiseen lamellitaloista muodostuvaan kaupunkirakenteeseen uudenlaista ilmettä. Samalla saadaan Eskolantien kaupunkikuvaan mielenkiintoista rytmiä. Kulku sisäpihalle on rakennusten väleistä. Myös näkymiä Eskolantieltä tontin länsipuolella olevalle kukkulalle ja suojelurakennukselle säilyy. Rakennusten julkisivumateriaali on vaalea värirappaus, väribetoni tai vastaava. Noppamaisten rakennusmassojen väliin on määrätty matalat muurit, jotka suojaavat pihatiloja Eskolantien liikennemelulta. Muuta piha-aluetta korkeammiksi nostetut oleskelu- ja leikkialueet muodostavat tontille puutarhamaisen kumpuilevan oleskelupihan, joka on erotettu pysäköintialueesta matalalla muurilla ja tasoerolla.

### Liikenne

Ajo tontille on Eskolantieltä. Uudet asuinrakennukset tuottavat ympäröivään liikenneverkkoon noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Eskolantiellä ja Pukinmäen asema on noin 150 metrin päässä suunnittelualan eteläpuolella.

### Palvelut

Alueen palvelut sijoittuvat Pukinmäen keskustaan.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Tontti on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkkoon.

### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Savialueella rakennukset perustetaan paaluperustuksilla kantavan pohjamaan varaan. On tärkeää, että alueen pohja- ja orsivesiolosuhteita ei vaaranneta rakentamisen aikana tai pysyvästi.



Vesiolosuhteiden säilymiseen tulee kiinnittää huomiota tontille tehtävien maanalaisten rakenteiden ja kaivantojen suunnittelussa ja toteutuksessa. Kaavamääräyksellä on tämän vuoksi edellytetty pohjaveden hallintasuunnitelman hyväksymistä ennen rakentamista. Tontin itäreunassa sijaitseva pohjaveden tarkkailuputki tulee säilyttää tai tarvittaessa korvata uudella. Tontin pohjoisosassa sijaitsevat pohjaveden imeytyskaivo ja siihen liittyvät ylivuotoputket on merkitty kaavaan.

Tontille rakennettaessa on myös otettava huomioon tontin pohjoisosassa sijaitseva kalliotunneli.

Alueen käyttöhistorian perusteella maaperän ei oleteta olevan pilaantunutta.

#### Ympäristöhäiriöt

Eskolantien liikennemäärän ei eikä siten myöskään tontille kohdistuvan liikennemelun arvioida oleellisesti kasvavan nykyisestä. Eskolantien nykyliikennemäärillä uusien asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu suurimmillaan kadunpuoleisessa päädyssä noin 65–66 dB päiväaikainen melutaso. Melumallinnuksen mukaan rakennusten länsipuolelle osoitetuilla oleskelu- ja leikkipaikoilla Eskolantien liikennemelu on päiväaikana alle 55 dB ja yöaikana alle 50 dB.

Kaavaehdotuksessa on annettu asuinrakennusten Eskolantien puoleisille julkisivuille ääneneristävyysvaatimus, jolla varmistetaan ohjearvojen saavuttaminen myös sisätiloissa. Parvekkeiden lasitusmääräyksellä parannetaan myös parvekkeiden viihtyisyyttä ja käytettävyyttä.

#### Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen monipuolistaa alueen asuntotarjontaa ja mahdollistaa asumisen hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Uusi asuinrakentaminen luo Eskolantien pitkistä tummista lamellitaloista muodostuvaan kaupunkikuvaan vaihtelua. Uudet asuinrakennukset ovat korkeampia kuin purettu vanhustentalo, joten ne varjostavat naapurirakennuksia hieman enemmän ja myös näkymät naapurirakennuksiin päin ja katukuvassa muuttuvat.

Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 22.2.2010).



Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Pukinmäen kirjastossa 22.2.–5.3.2010 sekä viraston internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta jätettiin 13 mielipidettä.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, Helsingin Veden ja Helsingin Energian kanssa.

Mielipiteet kohdistuivat lähinnä tontille ajoon ja rakennusten korkeuteen sekä rakennusten aiheuttamaan varjostukseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että ajo tontille on Eskolantien kautta Palsamipolun sijaan. Rakennusten kerroslukua on muutettu siten, että pohjoisinta rakennusta on madallettu yhdellä kerroksella ja eteläisintä rakennusta korotettu yhdellä kerroksella. Suunnitelmasta on myös laadittu varjotutkielma, jossa näkyy, miten uusi rakentaminen vaikuttaa ympärillä oleviin asuinrakennuksiin ja pihoihin.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutukset ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.8.–13.9.2010. Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta. Lisäksi on saapunut yksi kirje (ennen nähtävilläolon alkua).

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä sekä Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy.

Muistutukset ja kirje

Muistutukset ja kirje kohdistuvat rakentamistehokkuuteen, näkymien säilyttämiseen, rakennusten kerroslukuihin, liikennemääriin ja meluhaittoihin, tontille ajoon ja maaperän savisuudesta johtuviin rakentamisongelmiin.

Muistutuksissa esille tuodut asiat eivät ole johtaneet muutoksiin kaavaehdotuksen osalta.

Lausunnot



Kiinteistölautakunta toteaa, että pistetalojen katoille esitetyt terassit tulevat kalliiksi rakentaa. Ympäristölautakunnan mielestä asuntojen tulisi avautua myös hiljaisemman julkisivun puolelle. Yleisten töiden lautakunta esittää, että tontin pysäköinti tulisi järjestää siten, että tontin suojaisat ja aurinkoiset piha-alueet saadaan asukkaiden käyttöön. Pelastuslaitoksen mielestä asemakaavassa tulee ottaa huomioon mahdolliset pelastustiejärjestelyt.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Kaikki lausunnoissa esitetyt asiat on jo otettu huomioon asemakaavan muutosehdotuksessa.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista, lausunnoista ja kirjeestä sekä niiden vastineet laajemmin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11977 kartta, päivätty 17.6.2010
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 1977 selostus, päivätty 17.6.2010, täydennetty 13.12.2011
- 3 Havainnekuva 17.6.2010
- 4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
- 5 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Ilmakuva

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti



06.08.2012

Kaj/3

Liite 1  
Liite 2  
Liite 4  
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 415

HEL 2011-001382 T 10 03 03

Ksv 0587\_1, Eskolantie 4, karttaruutu H4/S4 ja T4

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.6.2010 päivätyn 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37026 tonttia 3 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11977 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aiheetta muihin toimenpiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen esitettyyn mielipiteeseen.

### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

### Lisätiedot

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566





06.08.2012

Kaj/3

Taru Tyynilä, arkkitehti, puhelin: 310 37282

taru.tyynila(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566