



PITÄJÄNMÄKI, REIMARLA

Sulkapolun ympäristö

Asemakaavan muutoksen nro 12349 selostus



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12349
PÄIVÄTTY 3.11.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Reimarla)
korttelin 46117 tontteja 11 ja 14 sekä katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi: Pitäjänmäen Sulkapolun ympäristö
Hankenumero: 0563_5
HEL 2012-004558

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.1.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 10.11.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 4.12.2015–11.1.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 15.3.2016
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Pitäjänmäentien varressa rautatieaseman välittömässä läheisyydessä.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Sijaintikartta
 Ilmakuva
 Asemakaavan muutos tai sen pienennös
 Havainnekuva
 Maaperä
 Vesihuolto
 Energiahuolto ja tietoliikenne
 Meluselvitys Destia 24.4.2015
 Liikennesuunnitelma
 Korttelin 46117 pelastusajokaavio
 Viitesuunnitelmakuvia
 Varjostus selvitys 21.5.2015
 Kuvaliite suojelukohteista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Pohjola Rakennus Oy, Viitesuunnitelma tontille 46117/11 (21.5.2015)
L-arkkitehdit Oy

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Teknos Oy:n Pitä-jänmäen tehtaan onnettomuuksien vaikutusten arviointi, Pöyry Finland Oy, 7.12.2015

Teknos Oy, Liuotemaalituotannon laajennushanke, ympäristövaikutusten arviointiselostus, Viatek Oy, 19.5.2000

Vuorovaikutusraportti

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Siv Nordström
 toimistopäällikkö Tuomas Eskola
 liikenneinsinööri Pirjo Koivunen (liikennesuunnittelu)
 insinööri Jarkko Nyman (teknistaloudell.)
 diplomi-insinööri Kaarina Laakso (teknistaloudell.)
 suunnitteluavustaja Elisabet Hautamäki
 arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)

Kaupunginmuseo:
tutkija Sari Saresto

Kiinteistövirasto:
kiinteistölakimies Risto Lehtonen
apulaisosastopäällikkö Esko Patrikainen

Ympäristökeskus:
ympäristötarkastaja Juha Korhonen

Rakennusvalvontavirasto:
rakennustarkastaja Helena Koski

Rakennusvirasto:
aluesuunnittelija Jere Saarikko
suunnitteluinsinööri Silja Hurskainen

Pelastuslaitos:
palomestari Markku Holopainen

HSY Vesihuolto
alueinsinööri Saara Neiramo

Helsingin seudun liikenne HSL
liikennesuunnittelija Petteri Kantokari

Toteuttajat ja konsultit

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa:
toimitusjohtaja Kim Bono
hankekehitysjohtaja Heikki Hirvonen

Arkkitehtisuunnittelu L-Arkkitehdit Oy:
arkkitehti Juha Lonka
ark.yo Lilja Mustila

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen Pitäjänmäentien ja Turkismiehentien varteen sekä lisäksi 1970-luvun liikerakennuksen korvaamisen kahdella uudella asuinkerrostalolla. Asemakaavan muutoksessa suojellaan korttelin kaksikerroksiset 1940-luvun asuinrakennukset siten, että niille muodostetaan omat, nykyistä pienemmät tontit ja yhteinen ajoyhteys Sulkapolun kautta.

Asuntokerrosalaa uudisrakennuksille tulee kaava-alueelle 12 310 k-m², suojeltavien asuinrakennusten kerrosala on yhteensä 1 000 k-m². Tontilta 46117/11 poistuu liike-rakennuksen kerrosalaa 4 000 k-m² ja tontilta 46117/14 toteutumaton asuntokerrosalaa 3 600 k-m². Pitäjänmäentien pohjoispuolella oleva puistokaistale liitetään kadun varteen muodostettavaan asuinkerrostalotonttiin. Poistuvan puistokaistaleen pinta-ala on 949 m². Uusia asukkaita alueelle tulee noin 300.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja kaksi muistutusta. Esitetyt huomautukset kohdistuivat muistutuksissa rakennussuojelun perusteiden selvittämiseen, uudisrakentamisen massoitteiluun sekä autopaikkarasitteen poistamiseen tontilla 46117/12 ja lausunnoissa kaavan melumääräyksiin, mahdollisen runkomelun selvittämiseen, pelastustien toimivuuteen ja sen ajoyhteyteen sekä riittävään lumitilaan. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Pohjola Rakennus Oy Uusimaa (valtakirjalla tontin 46117/11 haltijalta) on 28.11.2014 hakenut liikerakennustontille käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asunto Oy Pitäjä on 31.3.2008 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi siten, että yhtiön asuinrakennus säilyy.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, suunnittelun lähtökohdista sekä suunnitteluvaihtoehtoista on esitetty 13 mielipidettä sekä 6 viranomaisten kannanottoa.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä Pitäjänmäen kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla, info- ja näyttelytila Laiturilla sekä kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.5.–29.5.2015. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 21.5.2015. Muutosluonnoksesta on saapunut 7 mielipidettä ja 9 viranomaisten kannanottoa.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Toteuttaminen tapahtuu yksityisten toimesta. Asuntojen rakentamisesta tontilla 46117/11 on esisopimus Kiinteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3:n ja Pohjola Rakennus Oy:n välillä.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee erityisesti Helsingin seutua koskeva erityistavoite, jonka mukaan alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Asemakaavan muutosta koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat myös, että alueiden käytössä on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taa-
jamakuvulle eikä uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

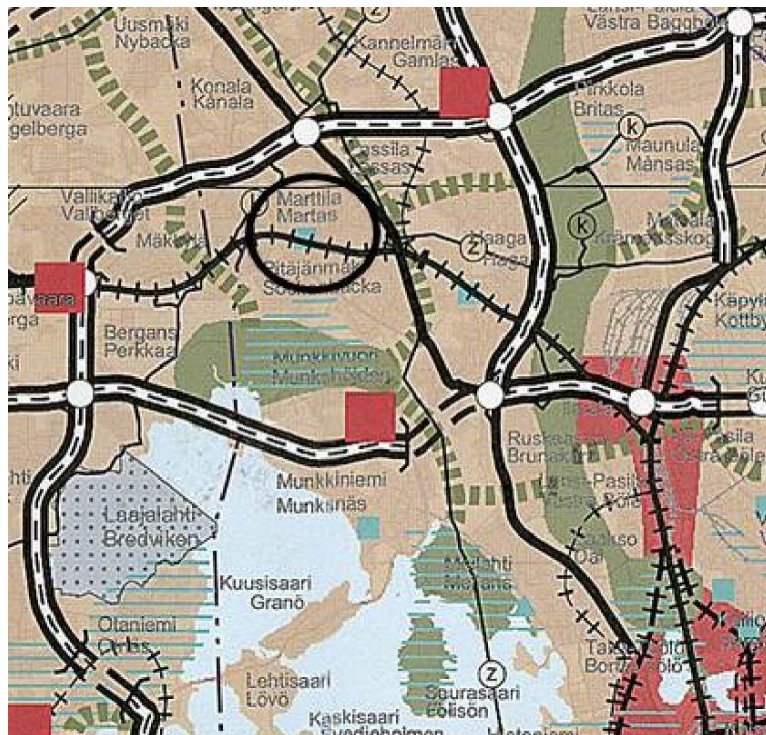
Asemakaavan muutosta koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat lisäksi, että haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset sekä vaarallisten aineiden kuljetusreitit ja niitä palvelevat kemikaaliratapihat on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Asemakaavan muutos tehostaa olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja säilyttää Pitäjänmäen asemanseudulla paikallishistorian kannalta arvokkaita ja kaupunkikuvaa rikastavia rakennuksia. Liikenteen melun torjuminen on kaavoituksen yhteydessä otettu huomioon. Raideliikenteen käytön kannalta kaava-alue sijaitsee Pitäjänmäen

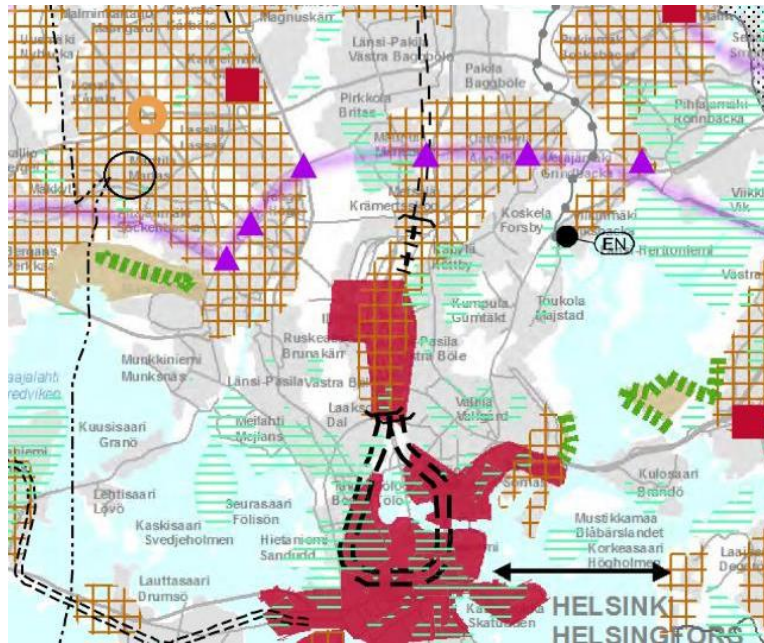
rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueen lähistössä olevan maalitehtaan onnettomuusriskit on selvitetty ja todettu, että tehtaan toiminta ei aseta estettä asuntojen rakentamiselle kaava-alueella.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alueita.



Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

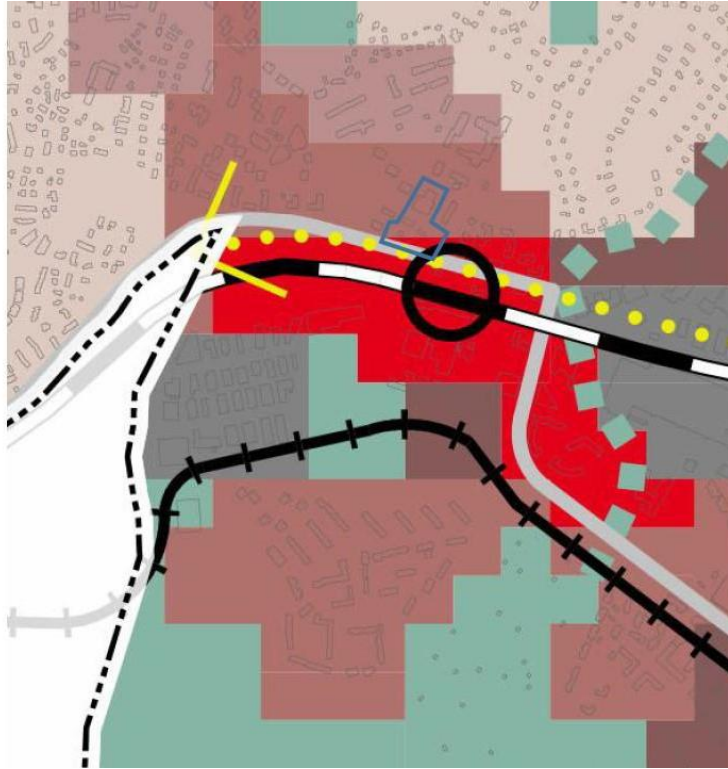


Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen ja toimitilat). Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

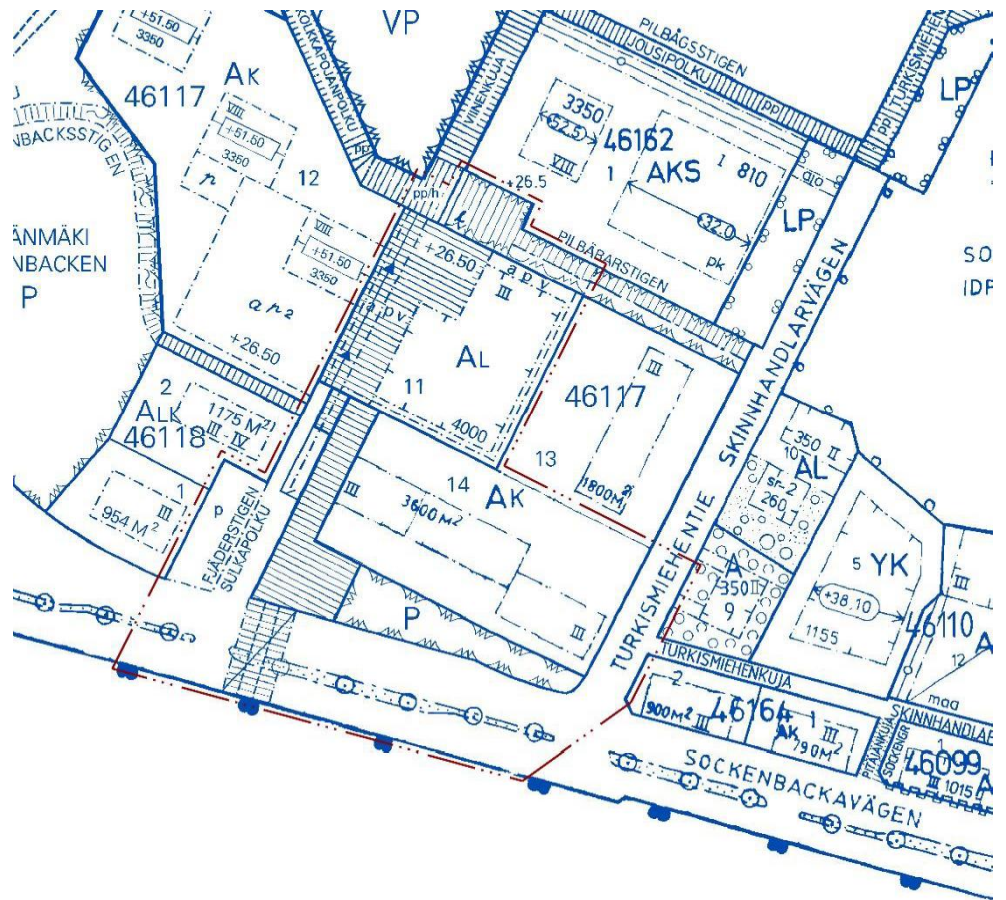


Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2015) alue on pääosin asuntovaltaista aluetta (A2) ja kaava-alueen etelänurkka on liike- ja palvelukeskustaa. Nyt laadittu asemakaavan muutos on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.



Asemakaavat

Korttelin tonteilla 46117/11 ja 12 on voimassa asemakaava nro 7263 (vahvistettu 27.11.1974). Kaavan mukaan osoitteessa Sulkapolku 3 oleva tontti 46117/11 on liikerakennusten korttelialuetta. Tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m². Naapuritontti 46117/12 on asuntokerrostalojen korttelialuetta. Tälle tontille on merkitty kolmen 8-kerroksisen kerrostalon rakennusalat, jossa jokaisen talon kerrosala on 3 350 k-m². Tonttien 46117/11 ja 12 autopaikat on pääosin määrätty pihakannen alle. Tontin 46117/11 autopaikoista saadaan enintään 40 sijoittaa tontille 46117/12.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta

Korttelin 46117 etelälaidalla on nykytilanteessa kolme tonttia. Nämä tontit ovat voimassa olevassa asemakaavassa (nro 6911, vahvistettu 23.7.1974) suunniteltu yhdistettäväksi kerrostalotontiksi 46117/14, jolla on varattu rakennusala korttelin pituiselle, 3-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Tontin rakennusoikeus on 3 600 k-m². Kaavan mukainen rakentaminen edellyttäisi nykyisten asuinrakennusten purkamisen. Sulka-pulun asemakaavan mukainen katualue ja siihen liittyvä jalankulkualue on maastossa olevaa katualuetta huomattavasti leveämpi ja ulottuu nykyisen asuinrakennuksen (Asunto Oy Syreeni) päälle.

Lisäksi kaava-alueella on vähäisiä katualueen osia, joilla on voimassa asemakaavat nro 3669, 6666 ja 7924 vuosilta 1955, 1972 ja 1979.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 12.6.2015.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Yksityiset kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt vuokraavat suunnittelualueen tontteja ja maa-alueita kaupungilta. Naapuritontti 46117/12 (Sulkapolku 6) on yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Pitäjänmäentien varressa rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Ympäristössä on perinteisten asuin- ja liikerakennusten lisäksi Pitäjänmäen peruskoulu, kirjasto, kirkko, kaksi lasten päiväkotia, nuorisotalo, Kolkkapojanpuisto sekä Pitäjänmäen urheilukenttä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on 1940- ja 1970-luvuilta peräisin olevaa rakennuskantaa.

Korttelin 46117 etelälaidalla on kolme tonttia, joilla kaikilla on ollut asuinrakennus. Näistä Sulkapolun varressa oleva tontti on vuokrattu Asunto Oy Syreenille ja keskimäinen tontti Asunto Oy Pitäjälle. Keltaiseksi rapatut asuinrakennukset on rakennettu 1940-luvulla. Pitäjänmäentien ja Turkismiehentien kulmassa olevalta tontilta on vanhat rakennukset purettu, ja tontti on nyt tyhjillään.

Osoitteessa Sulkapolku 3 oleva liike- ja toimistorakennus vuodelta 1973 on betonielementtirakenteinen. Rakennus on osittain tyhjillään. Siinä toimii nyt mm. ravintola Wossikka, urheilusaliyritys sekä kirpputorimyymälä. Rakennuksen edustalla oleva Sulkatori kuuluu tonttiin, mutta torilta on julkinen jalankulkuyhteys Sulkapolulle ja Viinenukujalle portaan kautta. Tontin autopaikat sijaitsevat pääasiassa Sulkatorin pihakannen alla, lisäksi 27 autopaikkaa sijoittuvat rasitepaikkoina naapuritontille (Sulkapolku 6).

Pitäjänmäentien ja Sulkapolun kulmassa on kioskirakennus, jonka vuokrasopimus päättyy vuonna 2019.

Palvelut

Alue sijaitsee keskeisesti Pitäjänmäen peruspiirin palveluverkostossa. Kävelyetäisyydellä ovat kaupunginosan ylä- ja ala-aste sekä ruotsinkielinen ala-aste, kunnalliset ja yksityiset päiväkodit, ruokakauppa, terveyskeskus, kirjasto, nuorisotilat, kirkko ja urheilukenttä. Kortteli on hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä. Runkolinjabussi 550:n pysäkki sijaitsee kaava-alueella Pitäjänmäentien varressa, ja Pitäjänmäen juna-asemalle on noin 200 metriä.

Luonnonympäristö

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kolkkapojanpuiston leikki- ja virkistysalueet. Pitäjänmäentien eteläpuolella on junaradan varren metsäaluetta, jossa kulkee itä-länsisuuntainen ulkoilutie edelleen asemapuiston suuntaan. Muutosalueella on nuorta lehtipuustoa Pitäjänmäentien varressa sekä joitakin isompia puita piha-alueilla.

Suojelukohteet

Asunto Oy Pitäjän (Pitäjänmäentie 23) ja Asunto Oy Syreenin (Sulkapolku 1) on molemmat rakennuttanut värитеhtailija Otto Syreeni ja ne ovat valmistuneet 1940-luvun alussa. Asunto Oy Pitäjän rapattu kaksikerroksinen asuintalo on hirsirakenteinen, ja siinä on kaksi porrashuonetta. Asunto Oy Syreeni on myös rapattu ja kaksikerroksinen, mutta leveärunkoisempi ja tiilirakenteinen. Kellarikerroksessa on aputilojen lisäksi talonmiehen asunto, ja rakennuksessa on betonitiilikatto.

Talon rakennuttaja Otto Aksel Syreeni oli alun perin teuvalainen värитеhtailija ja liikemies, joka sotien jälkeen muutti Helsinkiin, jossa hän myös kuoli 1975. Hän perusti Teuvalle Syreenin Tehtaat Oy:n ja useita kauppaliikkeitä. Hänen toimestaan rakennettiin pitäjän keskustan näytävimmät liiketalo, joista toinen toimii nykyisin Teuvan kunnantalon. Asunto Oy Syreenin asuinrakennuksen alkuperään liittyy siis Pitäjänmäellä toiminut merkittävä henkilö värinvalmistuksen alalta. Otto Syreenin rakennuttamaan rakennukseen liittyy siten myös kulttuurihistoriallinen arvo pitkät värитеhdasperinteet omaavalla Pitäjänmäellä.

Kaupunginmuseo pitää lausunnossaan 20.1.2015 kyseisiä asuintaloja säilytettävänä osana Pitäjänmäen asemanseudun rakennettua ympäristöä. Rakennuksilla on kulttuurihistoriallista arvoa osana Pitäjänmäentien varren ja asemanseudun rakentumista. Rakennusten arkkitehtuurin

ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin ja niiden kunnossapidosta on huolehdittu.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin 46117/11 länsireunassa vesihuollon runkojohdot kulkevat nykyisen liikerakennuksen kellarikerroksen lattian alla.

Maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus

Kaava-alue sijoittuu osin kitkamaa-alueelle ja osin kallioalueelle, missä esiintyy paikoin kalliopaljastumia. Kitkamaa-alueen maalaji on moreenia tai hiekkaa, maakerroksen paksuus tällä alueella on yli 1 m. Maanpinnan korkeusasema vaihtelee n. +23 ja +27 välillä.

Kaavan laadinnan yhteydessä tehdyn käyttöhistoriaselvityksen mukaan alueella ei ole sijainnut toimintaa, josta olisi voinut aiheutua maaperän pilaantumista.

Ympäristöhäiriöt

Pitäjänmäentien liikenne aiheuttaa katujen lähiympäristöön melua sekä pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä.

Pitäjänmäentie on pääkatu, jonka liikennemäärä on noin 18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sulkapolku ja Turkismiehentie ovat päätyviä tonttikatuja. Sulkapolun liikennemäärä on noin 350 ja Turkismiehentien 800 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Pitäjänmäen aseman eteläpuolella toimii maalitehdas. Tehdas on käyttämiensä kemikaalien perusteella luokiteltu vaarallisten kemikaalien laajamittaista varastointia harjoittavaksi laitokseksi. Laitoksen käyttämistä kemikaaleista merkittävimpiä ovat liuottimet. Laitoksen kemikaaliviranomainen on kemikaaliturvallisuusvirasto Tukes.

Maankäytön suunnittelua laitosalueen läheisyyteen koskevat nk. Seveso-direktiivin määräykset. Laitokselle on määritetty konsultointivyöhyke, jolla on kiinnitettävä erityistä huomiota riittäviin suojaetäisyyksiin suunnitellun maankäytön ja vaaraa aiheuttavan toiminnon välillä. Suojaetäisyyksillä tarkoitetaan mahdollisten poikkeustilanteiden seurausten edellyttämiä riittäviä etäisyyksiä laitoksen ulkopuoliseen toimintaan. Maankäytön suunnittelua koskee myös lausunnotmenettely, jossa suunnitelmista on pyydettävä lausuntoa Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Pitäjänmäen laitoksen konsultointivyöhyke on yhden kilometrin laajuisen. Sulkapolun asemakaava-alue sijaitsee lähimmillään noin reilun sadan metrin etäisyydellä laitosalueesta. Pienin etäisyys tuotantorakennuksiin on noin 200 metriä ja ulkona sijaitseviin varastosäiliöihin ja putkistoihin noin 250–300 metriä.

Laitoksen normaalitoimintojen vaikutukset laitoksen ulkopuoliseen ympäristöön ovat vähäisiä. Tuotannossa syntyvistä luotinpäästöistä valtaosa kerätään ja käsitellään erillisessä yksikössä. Ilmaan pääsee haihtuvia orgaanisia yhdisteitä (VOC-yhdisteitä) vähäisiä määriä. Orgaanisilla liuottimilla on tyypillistä pienenäkin pitoisuutena tuntuva ominainen haju. Hajun esiintyminen satunnaisesti on mahdollista erityisesti tehtaan alueella ja sen välittömässä läheisyydessä.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydennysrakentaa asuntoja Pitäjänmäen aluekeskuksen palvelujen ja rautatieaseman välittömään läheisyyteen. Lisäksi suojellaan omaleimaisen asemanseudun rakennuskantaa ja vahvistetaan Pitäjänmäentien kaupunkimaista katutilaa sekä palvelutarjontaa asemasillan kohdalla.

Liikenteellisenä tavoitteena on parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta Pitäjänmäentiellä aseman kohdalla. Pyöräilymahdollisuuksia on tavoitteena parantaa Sulkapolun ja Viinenukujan välillä ja Pitäjänmäentien pohjoisreunalla.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on hakenut asemakaavan muutosta Helsingin kaupungin omistaman tontin 46117/11 asemakaavan muuttamiseksi liikerakennusten korttelialueesta (AL) asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Tontilla sijaitsee nykyisin 1970-luvun liikerakennus, joka on osittain tyhjillään liiketilojen vähäisestä kysynnästä johtuen. Kiinteistön omistaja hakee käyttötarkoituksen muutosta, jonka myötä nykyinen liikerakennus purettaisiin ja alueelle rakennettaisiin kerrostaloasuntoja.

Korttelin 46117 etelälaidalla on ollut kolme tonttia, joilla kaikilla on sijainnut asuinrakennus. Vanhojen asuintalojen kohdalle 1970-luvulla

kaavoitettu 3-kerroksinen asuinkerrostalo ei ole toteutunut. Pitäjänmäentien ja Turkismiehentien kulmassa olevalta tontilta on vanhat rakennukset purettu, ja tontti on nyt tyhjiään. Alue on väljästi rakennettu, sillä on nyt kaksi kaksikerroksista asuinrakennusta ja kioskirakennus. Kyseiset asuinrakennukset on rakennettu 1940-luvulla, ja ne esitetään suojeltavaksi merkinnällä sr-2 omilla, nykyistä pienemmillä tonteillaan. Näiden eteläpuolelle Pitäjänmäentien varteen osittain puistokaistaleelle on suunniteltu uusi asuntotontti 46117/18, jolla on rakennusalat kahdelle 4–5-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä 2-kerroksiselle pientalolle.

Tontin 46117/11 osalta kaavaratkaisu perustuu hakijan teettämään viitesuunnitelmaan, jonka on laatinut L-arkkitehdit Oy.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 16 711 m², josta asuntotonttien pinta-ala on yhteensä 8 421 m². Asuinkerrosalaa uudisrakennuksille tulee 12 310 k-m², lisäksi suojeltavien rakennusten kerrosala on yhteensä 1 000 k-m². Kerrostalotonttien (AK) tonttitehokkuus on keskimäärin $e = 1,79$ ja suojeltavien talojen asuntotonttien (A) on $e = 0,65$. Alueelta poistuu liikerakennuksen kerrosalaa 4 000 k-m² ja toteutumaton asuntokerrosalaa 3 600 k-m². Poistuvan puistokaistaleen pinta-ala on 949 m². Uusia asukkaita kortteliin tulee noin 300.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Tontti 46117/11 (Sulkapolku 3)

Nykyinen liikerakennustontti (KL) 46117/11 muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Tontin pinta-ala on 3 661 m². Asuntokerrosala tontilla on yhteensä 7 880 k-m², mikä merkitsee tonttitehokkuutta $e = 2,15$. Tontilla on kaksi kahdeksankerroksisen uudisrakennuksen rakennusalaa. Rakennukset nousevat pihakannelta, jonka alle sijoittuvat pysäköintilaitos sekä kellaritilat. Pysäköintilaitokseen ajetaan Sulkapolun pohjoispäässä olevan, nykyisen ajorampin kautta. Pihakannelle on merkitty aukiomaiseksi rakennettava osa-alue sekä pihakannelta Viinenkujalle johtava jalankulku- ja polkupyöräyhteys. Pihakannelle saa lisäksi rakentaa enintään 50 k-m² kokoisen yksikerroksisen piharakennuksen.

Uudisrakennuksissa tulee asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuo-

netta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille myös rakentaa asuntojen aputiloja ja muita yhteistiloja.

Eteläisemmän rakennuksen kerrosalasta tulee 5 % (196 k-m²) käyttää liike-, työ- ja toimistotiloja varten. Tilat on sijoitettava rakennuksen auki-
onpuoleisen julkisivun katutasoon.

Asuntojen autopaikat sijoitetaan pihakannen alle, LPA-alueelle sekä rasitepaikkoina naapuritontille 46117/12. Voimassa olevan asemakaavan mukaan rasitepaikkoja naapuritontilla saa olla enintään 40, kaavaehdotuksessa rasitepaikkojen enimmäismäärä on vähennetty 27 autopaikkaan.

Tontit 46117/16, 17 ja 18

Korttelin 46117 tontista 14 ja siihen liittyvästä puistokaistaleesta on muodostettu kolme asuintonttia sekä tonttien 46117/11, 16 ja 17 yhteinen korttelialue autopaikoille ja jätekatoksille (LPA-tontti 46117/15). Asemakaavan muutoksessa on säilytetty korttelin kaksikerroksiset 1940-luvun asuinrakennukset siten, että niille muodostetaan omat, nykyistä pienemmät tontit ja yhteinen ajoyhteys Sulkapolun päässä olevan LPA-alueen kautta. Asuinrakennukset on suojeltu merkinnällä sr-2.

Tontin 46117/16 pinta-ala on 744 m². Asunto Oy Syreenin rakennuksessa on 7 asuntoa. Rakennuksen länsipäädyssä on kellarin maanpäällisessä osassa asuintilaa. Rakennuksessa on rekisteritietojen mukaan 552 k-m². Tontille 46117/16 on merkitty asuntokerrosalaksi 700 k-m², mikä mahdollistaa nykyisten asuintilojen laajentamista parvutiloilla ja/tai kellarikerroksessa rakennusrungon sisällä. Tontille on varattu 5 autopaikkaa LPA-alueelta.

Tontin 46117/17 pinta-ala on 787 m². Asunto Oy Pitäjän rakennuksessa on 8 pientä asuntoa. Tontin kerrosalaksi on merkitty 300 k-m², joka vastaa nykyistä toteutettua kerrosalaa. Tontille on varattu 5 autopaikkaa LPA-alueelta.

Tontti 46117/18 muodostuu osoitteessa Turkismiehentie 2 olevasta tyhjistä tontista, osasta Asunto Oy Pitäjän hallitsemasta vuokra-alasta ja Pitäjänmäentien viereisestä puistokaistaleesta. Tontin pinta-ala on 3 229 m² ja rakennusoikeus 4 430 k-m². Pitäjänmäentien ja Turkismiehentien varteen on merkitty kahden kerrostalon rakennusalat (1 250 k-m² ja 2 950 k-m²) ja tontin pohjoisreunaan pihan puolelle lisäksi kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakennusala (230 k-m²). Ker-

rostalot ovat nelikerroksiset Pitäjänmäentien puolella, ja Turkismiehintien puoleinen rakennussiipi on viisikerroksinen. Rakennusten kerrosalasta tulee 10 % (yht. 420 k-m²) käyttää liike-, työ- ja toimistotiloja varten. Tilat on sijoitettava rakennuksen kadunpuoleisen julkisivun katutasoon. Tontin autopaikat sijoitetaan pääasiassa maanalaiseen pysäköintitilaan, jonka sisäänajo on Turkismiehintien puolelta. Tontin rakennuksissa on pääosin oltava loiva harjakatto avoräystäällä.

Korttelin uudisrakentamista ohjaavat määräykset julkisivumateriaaleista (rapattu ja paikalla muurattu ja slammattu) sekä parvekkeiden kannatuksesta ja lasittamisesta. Pitäjänmäentien puoleisilla osilla on melusuojausmääräys. Pitäjänmäentien varren asuntojen tulee avautua vähintään kahteen suuntaan.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus on asunnoille suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto. Määrät perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymään autopaikkojen laskentaohjeeseen. Liike-, toimisto- ja työtiloille vähimmäisvaatimus on 1 ap/tila. Vieraspaiikkoja on varattava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Autopaikat sijoitetaan pääasiassa pihakannen alle tai kellaritiloihin, LPA-alueelle mahtuu noin 13 autopaikkaa.

Tontille sijoittavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai pihakannen alle.

Pelastusturvallisuus

Korttelin 46117 pelastusajokaavio on selostuksen liitteenä. Pelastusajoneuvot pääsevät etelästä pihakannelle Sulkapolun päästä ja lisäksi Viinenkujan puolelta Kolkkapojanpolulle. Tontin 46117/18 pihanpuoleinen pelastusreitti kulkee Turkismiehintien ja Sulkapolun kautta. Rakennuksen eteläpuolella pelastautuminen tapahtuu Pitäjänmäentien puolelta. Tikasauton nostopaikat sijaitsevat ajoradalla. Pelastusajokaavio on selostuksen liitteenä.

Palvelut

Kaava-alueelle on varattu kerrosalaa liike-, työ- ja toimistotiloille yhteensä 616 k-m². Liiketilat sijoittuvat uudisrakennusten katutasoon Pitäjänmäentiellä ja Sulkapolku 3 tonttiaukion laidalla.

Esteettömyys

Tontilla 46117/11 tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen pihakansitasolta katualueille. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta.

Luonnonympäristö

Sulkapolku 3 tontin luoteiskulma on merkitty istutettavaksi puin ja pensain. Alueen osalle ei saa rakentaa pysäköintikellaria, vaan tavoitteena on muodostaa Kolkkapojanpuiston suuntaan avautuva maanvarainen alue, jolla on mahdollisuus istuttaa myös isoksi kasvavia puita.

Suojelukohteet

Kaava-alueella on kaksi sr-2-merkinnällä suojeltua asuinrakennusta 1940-luvulta, jotka ovat kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Rakennukset on kuvattu luvussa 2 (Lähtökohdat / Suojelukohteet).

Sr-2-merkinnällä merkittyä rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien (julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden ja ulko-ovien) ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Sisäänkäyntiovien suojaksi saa julkisivuihin lisätä rakennustyyliin soveltuvat sadekatokset.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle rakennettavat uudet rakennukset ovat liitettävissä nykyisiin yhdyskuntahuollon verkostoihin. Tontin 46117/11 länsireunassa nykyisen rakennuksen kellarikerroksen lattian alla olevat vesihuollon runkojohdot säilyvät käytössä. Tontilla 46117/18 on kunnallistekniset johdot Pitäjänmäentien ja tontilla 46117/17 olevan kiinteistön (Asunto Oy Pitäjän) välillä. Johdoille on merkitty johtokujat kaavaehdotukseen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Kaava-alueelta ei ole tuoreita pohjaveden korkeustietoja, mutta alueen lähimmissä mittauspisteissä pohjaveden korkeus on vaihdellut +17 ja +19 välillä (havainnot vuosilta 1976–1992).

Asemakaava-alueella ei ole tiedossa sellaista toimintaa, josta olisi syytä epäillä aiheutuneen maaperän pilaantumista. Pitkään käytössä olleilla alueilla on rakennusten purkamisen ja maanrakentamisen yhteydessä aina syytä tarkkailla maaperän laatua. Pilaantuneisuuteen viittaavista jätejakeista, poikkeavasta hajusta tai ulkonäöstä on viipymättä oltava yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskukseen.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueelle kohdistuvan liikenteen ja naapurikiinteistöjen aiheuttaman melun arviointi on kuvattu tarkemmin erillisessä selvityksessä. Arviointi on tehty mallintamalla.

Selvityksen perusteella piha-alueet saadaan sijoitettua alueille, joilla melutason ohjearvot ulkona alittuvat. Kaavassa on annettu äänitasoero vaatimukset siten, että varmistetaan ohjearvoihin nähden hyvä asuinviihtyvyys sisällä asuinhuoneissa. Kaavassa on vilkkaasti liikennöidyn Pitäjänmäentien varren rakennuksiin annettu myös viherhuoneiden käyttöä ja parvekkeiden lasitusta koskevia määräyksiä niiden viihtyisyyden parantamiseksi ja melutason alentamiseksi. Pitäjänmäentien varressa asuntojen on avauduttava vähintään kahteen suuntaan.

Ajoneuvoliikenteen pakokaasu- ja hiukkaspäästöjen vuoksi kaavassa on kielletty ottamasta rakennusten korvausilmaa Pitäjänmäentien puolelta. Asuinrakennukset on Pitäjänmäentien varressa sijoitettu siten, että minimietäisyys 7 metriä tien reunasta ylittyy. Lisäksi kaavassa määrätään, että Pitäjänmäentien kadunpuoleisen julkisivun katutasossa on rakennettava pääosin liike- ja toimistotilaa, eikä siihen saa sijoittaa asuntoja.

Maalitehtaan toiminnoista on tehty ympäristövaikutusten arviointi vuonna 2000. Toiminta on pääosin säilynyt ennallaan arvioinnin tilanteeseen verrattuna. Liuottimien käyttömäärät eivät ole kasvaneet, vaan selvästi vähentyneet arvioinnin aikaisesta tilanteesta. Haihtuvien hiilivetyjen (VOC) päästöt ilmaan on arvioitu vähäisiksi. VOC-yhdisteiden aiheuttamat hajuhaitat ovat vähäisiä, ja esiintyvät etupäässä laitoksen välittömässä läheisyydessä. Laitokselle ei ole nykyisen VOC-

yhdisteiden talteenottojärjestelmän aikana tullut naapurustosta yhteydenottoja hajuhaittojen takia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijakonsultilla laitoksesta onnettomuusvaarojen kartoituksen ja vaikutusten arvioinnin. Selvitys on pyritty laatimaan Tukesin oppaan "Tuotantolaitosten sijoittaminen " periaatteiden mukaisesti.

Tunnistetuista mahdollisista vaaratilanteista on arvioitu mallintamalla ne, joiden vaikutukset saattaisivat ulottua laitosalueen ulkopuolelle. Merkittävimmät mahdolliset vaaratilanteet tämän kaltaisilla laitoksilla liittyvät palavien nesteiden käsittelyyn. Onnettomuustyyppinä voivat olla kemikaalin vuotaminen ulkona ja höyrystyneen aineen leviäminen ilmassa, vuotaneen kemikaalihöyryn räjähtäminen tai kemikaalin syttyminen sekä tulipalot tuotannossa ja varastoinnissa. Seurausvaikutuksina tarkasteltiin tulipalojen lämpösäteilyä ja savukaasuja, räjähdysten ylipaineen vaikutuksia, sekä höyrystyneiden aineiden pitoisuusvaikutuksia. Mallinuksissa käytettiin kahta erilaista Tukesin oppaan mukaista säätilannetta.

Tapauksina tarkasteltiin ulkona sijaitsevan liuotinsäiliön vuotoa ja tulipaloa, kemikaalien ulkona kulkevien siirtoputkistojen vuotoa ja höyryn räjähdystä, maanalaisten ja ulkosäiliöiden säiliöiden täytön yhteydessä tapahtuvia vuotoja, nestekaasusäiliön täytön yhteydessä vuotavan kaasun paloa ja räjähdystä sekä tulipaloa tuotantotiloissa tai varastorakennuksessa.

Tarkasteltujen skenaarioiden perusteella ei todettu Sulkapolun asemakaava-alueelle ulottuvia vaaraa aiheuttavia lämpösäteilyvaikutuksia, räjähdyspainevaikutuksia tai kaasumaisten yhdisteiden pitoisuuksia.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Uudisrakentaminen eheyttää Pitäjänmäentien varren katukuvaa. Kaava edistää paikallishistoriallisesti merkittävien asuinrakennuksien säilymistä alueella ja rikastaa siten myös kaupunkikuvaa. Yhdyskuntarakenteen kannalta kaavan mahdollistama asuntorakentaminen valmiin kaupunkirakenteen ja kunnallisten verkostojen piirissä edesauttaa monipuolisten palvelujen säilymistä alueella.

Sulkatori tyhjentyvine liikkeineen muodostaa nykyisellään rappeutuvan kohdan kaupunkirakenteessa. Rakentamisen myötä asukkaiden lähiympäristö siistiytyy ja elävöityy.

Nykyisen R-kioskin paikalle on suunniteltu asuinkerrostalo, jonka katu- tasoon tulee liiketiloja. Ratkaisu tarjoaa mahdollisuuden siirtää kioskin tilat uuteen rakennukseen.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Maankäytön muutos lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä alueella, mutta lisäys ei ole merkittävä suhteessa nykyisiin liikennemääriin. Uudisrakentamisen arvioidaan lisäävän liikennettä ympäröivään katuverkkoon keskimäärin 220 ajoneuvolla vuorokaudessa. Liikenne lisääntyy Sulkapolulla 140 ja Turkismiehentiellä 80 ajoneuvoa vuorokaudessa. Myös jalankulku- ja polkupyöräliikenteen olosuhteet paranevat, kun Sulkapolun ja Viinenkujan väliin rakennetaan esteetön yhteys.

Vaikutukset ihmisten asuinoloihin, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Entisen liikerakennustontin piha-alueen viherrakentaminen uudisrakentamisen yhteydessä lisää alueen vehreyttä aikaisempaan tilanteeseen verrattuna. Uudisrakentaminen varjostaa naapurikiinteistöjen piha-alueita ja rakennuksia, kuitenkin vain kohtuullisessa määrin varjostusselvityksen perusteella. Uudisrakennukset tonteilla 46117/11 ja 18 muuttavat lähinnä tontin 46117/16 asuntojen näköaloja. Uudisrakennusten ja nykyisen 2-kerroksisen asuinrakennuksen väliin on suunniteltu istutettavaksi puita, joka pehmentää muutosta. Lisäksi uudisrakennus suojaa nykyistä rakennusta jonkin verran myös Pitäjänmäentien melulta.

Maalitehtaan poikkeustilanteilla ei mallinnettujen skenaarioiden perusteella todettu Sulkapolun asemakaava-alueelle ulottuvia vaikutuksia. Suurten tulipalojen savukaasuvaikutukset voivat tunnetusti levitä hyvin pitkälle palopaikalta. Myös Sulkapolun alueella saattaisi suuri tulipalo aiheuttaa suojautumistarpeen. Riittävä etäisyys mahdollistaa turvallisen siirtymisen pois alueelta tai suojautumisen sisätiloihin. Uudet rakennukset on Rakentamismääräyskokoelman D2 määräyksen mukaisesti varustettava siten, että ilmanvaihto voidaan hälytystilanteessa pysäyttää kokonaisuudessaan porrashuoneeseen tai muuhun saavutettavaan paikkaan sijoitettavasta kytkimestä.

Kaava luo terveellisyydelle ja turvallisuudelle riittävät edellytykset.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaupungille kohdistuvat kustannukset ovat Sulkapolun ja Viinenkujan katurakennustöiden osalta arviolta 73 000 euroa ja Pitäjänmäentien muutostöiden osalta arviolta 400 000 euroa. Kustannusarvio ei sisällä katuvalaistuksen tai vesihuollon kustannuksia.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Alueen toteuttaminen edellyttää yksityisen kiinteistön omistajan toimenpiteitä.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Pohjola Rakennus Oy Uusimaa (valtakirjalla tontin 46117/11 haltijalta) on 28.11.2014 hakenut liikerakennustontille käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asunto Oy Pitäjä on 31.3.2008 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi siten, että yhtiön asuinrakennus säilyy.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 5.1.2015) sekä neljä suunnitelmavaihtoehtoa, jotka lähetettiin osallisten kommentoitaviksi. Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin kaavapäivystyksessä 21.1.2015.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 27.4.2015). Muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä Pitäjänmäen kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla, info- ja näyttelytila Laiturilla sekä kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.5.–29.5.2015. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 21.5.2015 klo 18–20 Pitäjänmäen kirjastossa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, pelastuslaitoksen, varhaiskasvatustusviraston, Turvatekniikan keskuksen, Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenteen (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut / vesihuollon (HSY) sekä Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Viranomaisten lausunnot/kannanotot kohdistuivat rakennussuojeluun, meluntorjuntamääräyksiin, kevyen liikenteen ja teknisten johtojen kaavamerkintöihin sekä läheisen maalitehtaan onnettomuusriskiselvityksen tarpeeseen. Lausunnot ja kannanotot on otettu huomioon kaavamuutoksen valmistelussa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 20 mielipidettä, joista 13 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 7 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat liikekeskustontin suunnitelmavaihtoehtoihin ja niissä esitettyjen uudisrakennusten liian suuriksi koettuihin kerroslukuihin ja häiritsevään läheisyyteen suhteessa naapurirakennuksiin. Suunnitelmassa esitetty kevytliikenneluiska toivottiin siirrettävän kauemmaksi naapurirakennuksen seinän vierestä. Vanhojen rakennusten säilyttämistä ja lähiympäristön kehittämistä siistimpään suuntaan kannatettiin useissa kirjeissä. Asunto Oy Syreeni ilmoitti vastustavansa yhtiön rakennuksen suojelua.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat suojelu-kysymykseen. Asunto Oy Pitäjä ilmoitti kannattavansa kaavaluonnoksessa esitettyä suojelua rakennuksensa osalta, ja Asunto oy Syreeni pysyi vastustavassa kannassaan. Lisäksi Asunto Oy Sulkapolku 6 esitti, että naapuritontin autopaikkarasite poistettaisiin heidän tontiltaan kaavamuutoksen yhteydessä, ja että naapuritontin uudisrakennusten korkeuksia ja julkisivujen suuntia muutettaisiin niin, että niiden vaikutukset yhtiön asuntojen näkyymiin olisivat mahdollisimman vähäiset.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että Sulkapolku 3 tontin uudisrakennusten korkeudet on sovitettu naapurirakennusten mukaan ja rajoitettu 8 kerrokseen. Uudisrakennusten sijoitus tontilla

sekä niiden muodot ja suuntaukset on sovitettu olemassa oleva rakennuskanta huomioiden. Kevyen liikenteen raitin luiska on määrätty sijoitettavaksi vähintään kaksi metriä irti naapuritalon seinästä, ja luiskan molemmin puolin on määrätty puin ja pensain istutettavat vyöhykkeet. Autopaikkarasitetta tontilla 46117/12 on pienennetty nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Kahden 1940-luvun pienkerrostalon suojelumääräykseen on lisätty tarkentava määräys, joka mahdollistaa sisäänkäyntikatosten lisäämisen julkisivuun.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 3.11.2015. Lautakunta jätti asian pöydälle ja se päätti 10.11.2015 esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja asettamista nähtäville.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.12.2015–11.1.2016

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Asunto Oy Syreenin muistutuksessa vastustettiin tontilla 46117/16 olevan rakennuksen suojelua. Toisessa muistutuksessa Asunto Oy Sulka-polku 6 esitti, että naapuritontin autopaikkarasite poistettaisiin heidän tontiltaan kaavamuutoksen yhteydessä, ja että naapuritontin uudisrakennusten korkeuksia ja julkisivujen suuntia muutettaisiin niin, että niiden vaikutukset yhtiön asuntojen näkymiin olisivat mahdollisimman vähäiset.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- kaupunginmuseo
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Yhteenveto lausunnoista

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että kaavaehdotuksessa esitetty määräys asuntojen kahteen suuntaan avautumisesta ei johda toivottuun lopputulokseen meluntorjunnan osalta. Kaavamääräyksiä tulee tarkentaa asuntojen avautumisen osalta siten, että asuntojen on avaututtava myös hiljaiselle puolelle. Lisäksi meluntorjuntamääräykset tulee ulottaa koskemaan Pitäjänmäentien varressa olevaa AK-korttelia kokonaisuudessaan eikä vain rakennusten Pitäjänmäentien puoleista julkisivua. Lisäksi esitettiin, että mahdollinen runkomelu tulisi selvittää, koska alueella kalliopinta on lähellä maanpintaa.

Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui Kolkkapojanpolun pelastustien määräysten mukaisen pituuskaltevuuden ja toimivan ajoyhteyden varmistamiseen. Kaavaehdotusta ei tältä osin ole muutettu, koska kyseisen kohdan pituuskaltevuus ei ylitä enimmäisvaatimuksia ja pelastustie liittyy ajoyhteydeltään Viinenkujan katualueeseen.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa muistutettiin, että asemakaavojen laatimisen yhteydessä on muistettava huolehtia riittävästä lumitilasta sekä tonteilla että yleisillä alueilla. Lautakunta puolsi asemakaavan muutosta nro 12349.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Rakennusvalvontavirasto ja kiinteistövirasto ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Muistutusten johdosta:

- kaavakartan aitausmääräystä tonteilla 46117/16 ja 18 on muutettu siten, että pihan voi rajata pensasaidan sijasta vaihtoehtoisesti puuaidalla.
- kaavaselostukseen on lisätty historiallista taustatietoa liittyen suojeltavaan rakennukseen.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- Pitäjänmäentien varren rakennusten päätyihin on lisätty 32 dB melumääräys ja muutettu määräystekstiä kuulumaan seuraavasti: "Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama dB-määrä. Rakennusten Pitäjänmäentien puoleisille julkisivuille saa rakentaa viherhuoneita, mutta ei parvekkeita eikä terasseja. Rakennusten päätyihin tai Turkismiehentien puolelle rakennettavat parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan. Asuntojen tulee avautua myös sellaiselle julkisivulle, jossa ei ole määräystä kokonaisääneneristävyydestä."
- asemakaavaan on lisätty määräys runkomelun selvittämisestä rakentamisen yhteydessä.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä uuden yleiskaavaehdotuksen osalta. Lisäksi asuntojen keskipinta-alaa säätävään kaavamääräykseen on hakijan toivomuksesta lisätty tarkentava lause, että määräys ei koske vuokra-asuntotuotantoa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.11.2015 päivätyn ja 15.3.2016 muutetun 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46117 tonttien 11 ja 14 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12349 hyväksymistä.
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Helsingissä 15.3.2016

Olavi Veltheim

PITÄJÄNMÄKI, SULKAPOLUN YMPÄRISTÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualue

Alue sijaitsee Pitäjänmäentien varressa rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Ympäristössä on perinteisten asuin- ja liikeyrakennusten lisäksi Pitäjänmäen peruskoulu, kirjasto, kirkko, kaksi lasten päiväkotia, nuorisotalo, Kolkkapojanpuisto sekä Pitäjänmäen urheilukenttä. Radan eteläpuolella on työpaikka-alue, jolla toimii mm. maalitehdas.

Suunnittelualueeseen kuuluu asuinkerrostalotontit ja liikeyrakennuksen tontti korttelissa nro 46117 sekä asuinkerrostalotontit korttelissa 46118. Lisäksi alueeseen kuuluu puistoaluetta Pitäjänmäentien varressa sekä Pitäjänmäentien, Sulkapolun, Kolkkapojanpolun, Pitäjänmäenpolun ja Turkismiehentien katualuetta.

Mitä suunnitellaan?

Kortteliin 46117 suunnitellaan 1970-luvun liikerakennuksen korvaamista uusilla asuinkerrostaloilla sekä asuntojen ja liikeilojen täydennysrakentamista Pitäjänmäentien ja Turkismiehentien varteen. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan korttelin kahden 1940-luvulla rakennetun asuinrakennusten säilymisedellytykset siten, että niille muodostetaan omat, nykyistä pienemmät tontit ja yhteinen ajoyhteys Sulkapolun kautta.

Nykytilanne



Suunnittelualueella on 1940- ja 1970-luvuilta peräisin olevaa rakennuskantaa.

Osoitteessa Sulkapolku 3 olevassa liike- ja toimistorakennuksessa toimii mm. ravintola Wossikka, urheilusaliyritys sekä kirpputorimyymälä. Rakennus on osittain tyhjillään. Tontin autopaikat sijoittuvat se-

kä 1970-luvulta peräisin olevan torikanen alle, että naapuritontille (Sulkapolku 6).

Korttelin 46117 etelälaidalla on kolme tonttia, joilla kaikilla on sijainnut asuinrakennus. Näistä Sulkapolun varressa oleva tontti on vuokrattu Asunto Oy Syreenille ja keskimäinen tontti Asunto Oy Pitäjälle. Kyseiset asuinrakennukset on rakennettu 1940-luvulla. Asuntoyhtiöt ovat aikaisemmin ilmoittaneet haluavansa pidentää vuokrasopimuksiaan kaupungin kanssa. Lisäksi Asunto Oy Pitäjä on vuonna 2008 hakenut tontilleen asemakaavan muutosta siten, että yhtiön asuinrakennus säilyisi. Pitäjänmäentien ja Turkismiehentien kulmassa olevalta tontilta on vanhat rakennukset purettu, ja tontti on nyt tyhjillään.

Pitäjänmäentien ja Sulkapolun kulmassa on katualueelle sijoittuva kioskirakennus.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta sekä tontin 46117/11 (Sulkapolku 3) haltijan hakemuksesta. Hakija on teettänyt tontilleen neljä suunnitelmavaihtoehtoa, jotka on lähetetty osallisten kommentoitaviksi tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi.

Maanomistus

Tontti 46117/12 (Sulkapolku 6) on yksityisomistuksessa. Muut alueet ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Yksityiset kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt vuok-



raavat suunnittelualan tontteja ja maa-alueita kaupungilta.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1971 ja 1974.

Osoitteessa Sulkapolku 3 oleva tontti on liikerakennusten korttelialuetta. Tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m². Tontin autopaikat on määrätty sekä pihakannen alle että osittain naapuritontille. Naapuritontti Sulkapolku 6 on asuntokerrostalojen korttelialuetta. Tälle tontille on merkitty kolmen 8 -kerroksisen kerrostalon rakennusalat, jossa jokaisen talon kerrosala on 3 350 k-m².

Korttelin 46117 etelälaidalla on kolme tonttia. Nämä tontit on voimassa olevassa asemakaavassa suunniteltu yhdistettäväksi kerrostalotontiksi 46117/14, jolla on varattu rakennusala korttelin pituiselle, 3-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttäisi nykyisten asuinrakennusten purkamisen.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jota kehitetään asumisen, palvelujen ja virkistykseen käyttöön sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Uuden yleiskaavan luonnos on joulukuussa 2014 hyväksytty asetettavaksi nähtäville, ja siinä esitetään Pitäjänmäen aseman ympäristöön tiivistä keskusta- ja asuntorakentamista.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteut-

tamisen vaikutuksia yhdyskuntarakentamiseen, asuinoloihin, terveellisyteen ja turvallisuuteen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan, liikenteeseen, teknisen huollon järjestämiseen ja yhdyskuntalouteen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloituskvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista, suunnitelmavaihtoehtoista liikerakennuksen tontilla ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 9.2.2015.

Kaavan valmistelija ja muut suunnittelijat ovat tavattavissa Pitäjänmäen kirjaston monitoimitilassa keskiviikkona 21.1. klo 15–18, Jousipolku 1 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä uudisrakentamisen suunnitteluvaihtoehdot ovat esillä 19.1.–6.2.:

- Pitäjänmäen kirjastossa, Jousipolku 1
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2015. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston verkkosivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kau-





kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2015.

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 syksyllä vuonna 2015 tai alkuvuonna 2016.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Pitäjänmäki Seura ry
- Pitäjänmäen Teollisuusyhdistys ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, kaupunginmuseo, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, ympäristökeskus, liikuntavirasto, varhaiskasvatusvirasto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Tukes, Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun liikenne (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut/ vesihuolto, Helen Oy.

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)

- Helsingin Uutiset - lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Siv Nordström
puhelin 310 37322
sähköposti [siv.nordstrom\(a\)hel.fi](mailto:siv.nordstrom@hel.fi)

liikennesuunnittelija Pirjo Koivunen
puhelin 310 37280
sähköposti [pirjo.koivunen\(a\)hel.fi](mailto:pirjo.koivunen@hel.fi)

insinööri Jarkko Nyman
puhelin 310 37254
sähköposti [jarkko.nyman\(a\)hel.fi](mailto:jarkko.nyman@hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	12.11.2015
Kaavan nimi	Pitäjänmäen Sulkapolun ympäristö		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	03.11.2015
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.01.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112349
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6711	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6711

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	1,6711	100,0	13310	0,80	0,0000	5710
A yhteensä	0,8421	50,4	13310	1,58	0,0531	5710
P yhteensä					-0,0949	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8290	49,6			0,0418	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

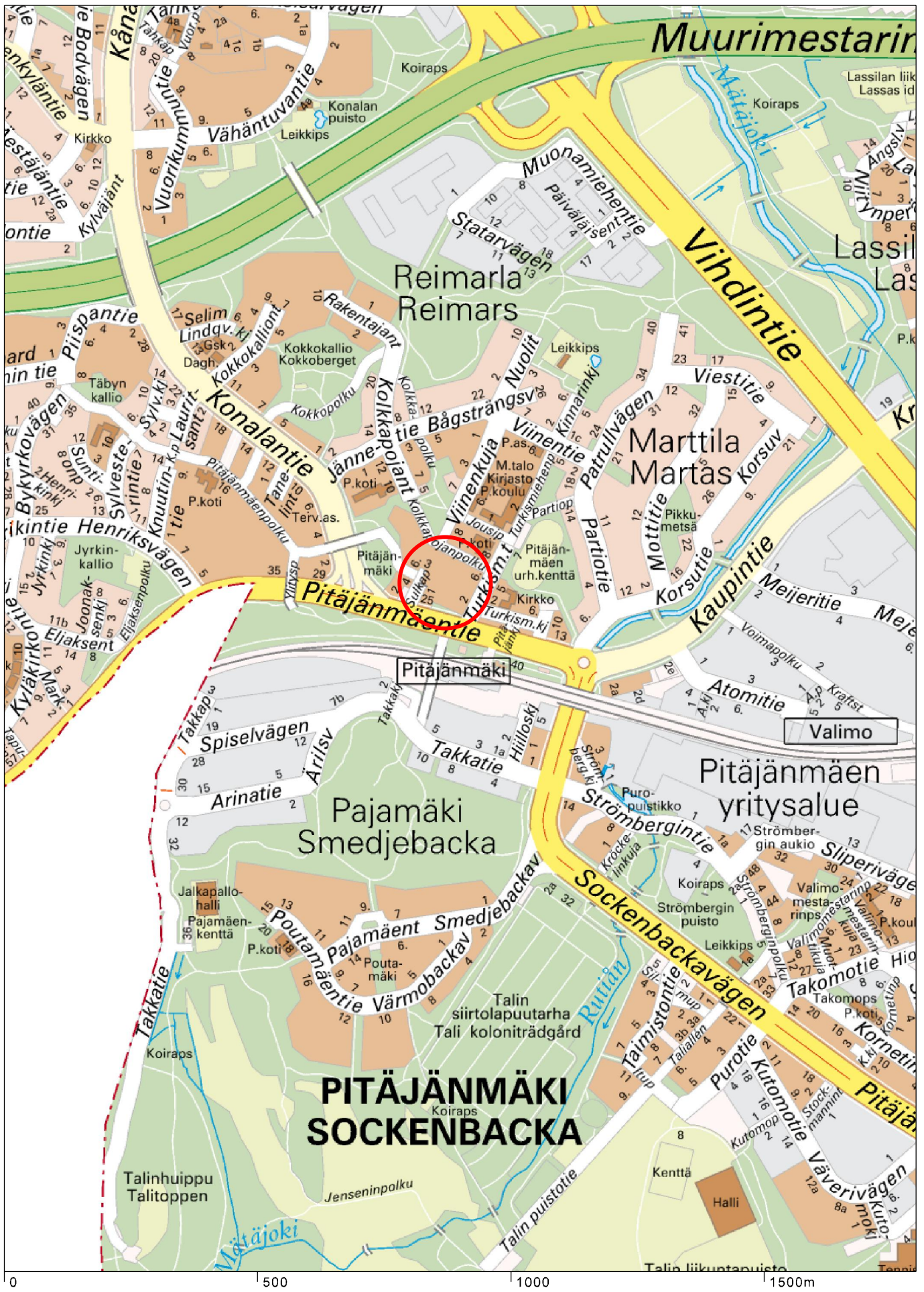
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	1000	2	1000

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6711	100,0	13310	0,80	0,0000	5710
A yhteensä	0,8421	50,4	13310	1,58	0,0531	5710
A	0,1531	18,2	1000	0,65	0,1531	1000
AK	0,6890	81,8	12310	1,79	0,2661	8710
AL					-0,3661	-4000
P yhteensä					-0,0949	
P					-0,0949	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8290	49,6			0,0418	
Kadut	0,7543	91,0			-0,0329	
LPA	0,0747	9,0			0,0747	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	1000	2	1000
Asemakaava	2	1000	2	1000



Sijaintikartta
Pitäjänmäki, Reimarla (Sulkapolun ympäristö)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/ läntinen toimisto





Ilmakuva
Pitäjänmäki, Reimarla (Sulkapolun ympäristö)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/Läntinen toimisto

12349 / 3.11.2015

46123
YO
7

KOLKKAPOJANPUISTO
PILBÄRARPARKEN

VP

HOUSIPOLKU
PILBÄGSSTIGEN

46162
AKS
46162
22.8
1

46117
AK
26.9
26.9
26.9
26.7

P

46118
ALK
46118
2

AK
VIII
3960
11 map
L5%

AK
13
26.4
25.3

LPA
16
sr-2
700 III
14 15
AK

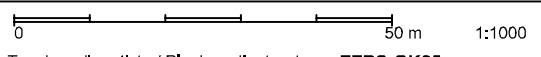
46117
A
17
AK

AK
18
rap
2950
L10%
34dB
32dB
32dB

PITÄJÄNMÄENTIE
SOCKENBACKAVÄGEN

TURKISMIEHENKUJA
SKINNHANDLARVÄGEN
46164
AK
25.0
25.4
25.6
23.2
6679050

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning



Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: **ETRS-GK25**
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: **N2000**

alue/område:	kartoitus:	06/2015
678491 678492	karttäläggning:	
679491 679492	Pohjakartta täyttää maankäytös- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i marknävändnings- och bygglagen	
n:o/nr:	12.06.2015	
19/15	Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen	

LR

Palkoitu

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER



Asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostadshus.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus



Autopaikkojen korttelialue, jolle saa sijoittaa tonttien 46117/11, 16 ja 17 autopaikkoja. Sulka-alueelle rajoitettava alueen osa varataan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle. Lisäksi alueelle saa sijoittaa kaksitasoisen ajoyhteyden tonteille 46117/11, 12, 16 ja 17 sekä pelastustien ja tonttien 46117/16 ja 17 jätekatokset.

Kvartersområde för bilplatser där tomternas 46117/11, 16 och 17 bilplatser får placeras. Den del av området som gränsar mot Fjäderstigen, reserveras för allmän gång- och cykeltrafik. Därtill får på området placeras körförbindelse i två nivåer till tomterna 46117/11, 12, 16 och 17 samt en räddningsväg och avfallsskärmtak för tomterna 46117/16 och 17.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdel- och områdesgräns.



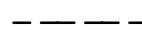
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



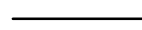
Likimääräinen rakennusalan raja.

Ungefärlig gräns för byggnadsyta.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

46117

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

18

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

PITÄJÄNMÄEN

Kadun nimi.

Namn på gata.

1250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

L10%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennus-alueelle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää liike-, työ- ja toimistotiloja varten. Rakennusalan kadun- tai aukionpuoleisen julkisivun katutasossa on rakennettava pääosin liike- ja toimistotilaa, eikä siihen saa sijoittaa asuntoja.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som ska användas för affärs-, arbets- och kontorsutrymmen. På byggnadsytan ska i huvudsak byggas affärs- och kontorsutrymmen i gatuplan längs fasad mot gata eller öppen plats och bostäder får inte placeras här.

VIII

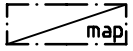
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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



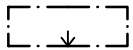
Rakennusala.

Byggnadsyta.



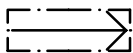
Maanalainen pysäköintitila, jonka saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Tilaan tai sen alapuolelle saa sijoittaa teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja. Autopaikkoja saa rakentaa kahteen tasoon. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelualueeksi eikä sille saa sijoittaa autopaikkoja.

Underjordiskt utrymme för bilparkering som får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. I utrymmet eller under det får placeras tekniska utrymmen och skyddsrum samt förrådsutrymmen som betjänar boendet. Bilplatser får byggas i två plan. Evakueringsluft från parkeringsutrymmena får inte ledas ut på gården. Gårdsdäcket ska huvudsakligen byggas och planteras till område för lek och utevistelse och bilplatser får inte placeras på det.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangeras.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Körramp till underjordiskt utrymme.



Istutettava alueen osa, joka on varattava leikki- ja oleskelualueeksi.

Del av område, som ska planteras och reserveras för lek och utevistelse.



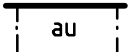
Istutettava alueen osa, jolla on oltava puita ja pensaita.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



Katu.

Gata.



Alueen osa, joka tulee rakentaa aukiomaiseksi kiveyksin, laatoituksin sekä istutuksin. Alue varataan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle. Alueelle saa rakentaa julkiseen käyttöön soveltuvia luiskia, terasseja ja portaita. Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia.

Del av område som ska byggas som öppen plats med sten- och plattläggning samt planteringar. Området reserveras för allmän gång- och cykeltrafik. På området får byggas ramper, terrasser och trappor som lämpar sig för offentligt bruk. Stödmurarnas yta ska vara i natursten.



Istutettava puurivi

Trädrad som ska planteras.



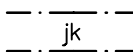
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Alueen länsireunaan on rakennettava vähintään 2 metriä leveä, puin ja pensain istutettava vyöhyke.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Längs områdets västra gräns ska byggas en minst 2 meter bred planteringszon med buskar och träd.



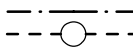
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla pelastus- ja huoltoajo on sallittu. Alue tulee Viinenkujan päässä toteuttaa aukiomaisena.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där räddnings- och servicetrafik är tillåten. Området ska byggas som en öppen plats i ändan av Kogergränden.



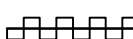
Alueen sisäiselle jalankululle tonteille 46117/17 ja 18 varattu alueen osa.

För områdets interna gångtrafik till tomterna 46117/17 och 18 reserverad del av område.



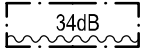
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

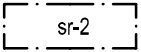


Katualueen rajan osa, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelsten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama dB-määrä. Rakennusten Pitäjänmäentien puoleisille julkisivuille saa rakentaa viherhuoneita, mutta ei parvekkeita eikä terasseja. Rakennusten päätyihin tai Turkkismiehentien puolelle rakennettavat parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan. Asuntojen tulee avautua myös sellaiselle julkisivulle, jossa ei ole määrystä kokonaisääneneristävyydestä.



Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien (julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden ja ulko-ovien) ja niiden yksityiskohtien, materiaalien sekä värten säilyttäminen. Julkisivuihin saa rakentaa tyyliin soveltuvia sadekatoksia sisäänkäyntiovien suojaksi.

AK- ja A-korttelialueella:

- saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa maanpäällisinä asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- saa suojeltavissa rakennuksissa asuntojen parvutiloja rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- tulee asuintonteilla asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat sekä vähintään:
 - 1 talopesula
 - 1 talosauna/tontin 20 saunatonta asuntoa
 - 1 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja.
- saa tontin 46117/11 uudisrakennuksen katolla olevan terrassin kattaa ja asukkaiden yhteistiloja sijoittaa ylimpään kerrokseen tai ullakkokerrokseen asemakaavaan merkityn kerrosluvun tai kerrosalan estämättä.
- tulee uusien asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % toteuttaa asuintiloina, joissa on keittiön/keittiötilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Määräys ei koske vuokra-asunto- tuotantoa.

Beteckningen anger att helhetsjudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst den dB-mängd som talet anger. I byggnadernas gatufasader mot Sockenbackavägen får byggas grönrums, men ej balkonger eller terrasser. Byggnads balkonger som byggs i gavlarna eller mot Skinnhandlarvägen ska inglasas mot trafikbuller. Bostäderna ska öppna sig även mot en sådan fasad som ej har beteckning för helhetsjudisolerings.

Stadsbildsmässigt och kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Byggnaden eller en del av den får inte rivas och i den får inte heller utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som försvagar byggnadens arkitektoniska, historiska eller stadsbildsmässiga värde eller ändrar arkitekturens särdrag.

I fall sådana ingrepp tidigare har gjorts i byggnaden, ska de ifrågavarande byggnadsdelarna återställas i sitt ursprungliga skick i samband med reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten.

Utgångspunkten för reparationsarbeten ska vara bevarandet av byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner och byggnadsdelar (fasader, vattentak, fönster och ytterdörrar) samt deras detaljer, material och färger. I fasaderna får byggas stilanpassade skärmtak som skyddar ingångsdörrarna.

På AK- och A-kvartersområden:

- får för invånarna avsedda och utanför bostaden belägna förråd, bastur, tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen, skyddsrum samt hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen byggas ovan jord utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
- får i de skyddade byggnaderna byggas loft i bostäderna utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
- ska på bostadstomten för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen och minst:
 - 1 tvättstuga
 - 1 gemensam bastu/20 bostäder utan bastu
 - 1 % av den i detaljplanen angivna våningsytan hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen.
- får på tomterna 46117/11 terrass på nybyggnads tak täckas och får utrymmen för invånarnas gemensamma bruk placeras i översta våningen eller i vindsvåningen hinder av i detaljplanen angivet våningstal eller våningsyta.
- ska minst 40 % av de nya bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/kokutrymme har minst tre bostadsrum. Genomsnittsytan för dessa bostäder ska vara minst 70 m² ly. Bestämmelsen gäller inte för hyresbostadsproduktion.

- on uuden rakennuksen julkisivujen oltava pääosin rapattu ja paikalla muurattuja ja slammattuja.

- on tontin 46117/18 rakennuksissa pääosin oltava loiva harjakatto avoräystäällä. Katon enimmäiskaltevuus on 1:3.

- on julkisivusta ulostyöntyvien parvekkeiden kannatuksen perustuttava ulokelaataan ilman maahan asti tai parvekkeesta toiseen ulottuvia rakenteita. Parvekkeet saavat pihan puolella ulottua 2 metriä ja kadun puolella 1 metriä rakennusalan ulkopuolelle.

- on tontilla 46117/18 tuloilman sisäänotto järjestettävä rakennusten katolta tai pihan puolelta.

- tulee Pitäjänmäentien varrella olevien rakennusten kadunpuoleisten julkisivujen ensimmäisessä kerroksessa olla suuria ikkunoita.

- tulee kallion kautta rakenteisiin mahdollisesti aiheutuva runkomelu sekä siltä suojautuminen tontilla 46117/18 selvittää ja suunnitella rakentamisen yhteydessä.

Pihat

- tulee jätehuoneet sijoittaa rakennukseen tonteilla 46117/11 ja 18.

- on rakentamatta jäävät tontinosat istutettava ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilytettävä.

- saa tontin 46117/11 pihakannelle rakentaa enintään 50 k-m² kokoisen talousrakennuksen.

- on piha rajattava Sulkapolulle ja Pitäjänmäentielle puu- tai pensasaidalla tonteilla 46117/16 ja 18 sekä LPA-alueella.

Autopalkkojen vähimmäismäärät:

- suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto
- liike-, toimisto- ja työtilat 1 ap/tila
- vieraspaikat 1 ap/1000 k-m²

- saadaan tontin 46117/11 autopaikoista enintään 27 sijoittaa tontille 46117/12.

- sijoitetaan liikuntavammaisten autopaikat porraskäytävien läheisyyteen.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asutokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin ja/tai pihakan- nen alle.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

- ska nybyggnaders fasader huvudsakligen rappas eller muras på platsen och slammass.

- ska byggnaderna på tomt 46117/18 huvudsakligen ha flackt åstak med öppen takfot. Taklutningen får maximalt vara 1:3.

- ska uppbärningen av från fasaden utskjutande balkonger göras med utskiftsplattor som ej har stödkonstruktioner som sträcker sig till marken eller mellan balkongerna. Balkongerna får på gårdssidan sträcka sig 2 meter och på gatsidan 1 meter utanför byggnadsytan.

- ska på tomt 46117/18 tilluftsintaget anordnas från byggnadernas tak eller från gårdssidan.

- ska vid Sockenbackavägen belägna byggnaders gatufasader i första våningen ha stora fönster.

- ska i samband med byggandet på tomt 46117/18 utredas och planeras för att undvika eventuellt stömljud som förmedlas via konstruktioner på berg.

Gårdar

- ska avfallsrum placeras i en byggnad på tomterna 46117/11 och 18.

- ska obebyggda tomtdelar planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras.

- får på tomt 46117/11 på gårdsdäcket byggas en ekonomibygnad på högst 50 m² vy.

- ska gården avgränsas mot Fjäderstigen och Sockenbackavägen med trästaket eller häck på tomterna 46117/16 och 18 samt på LPA-området.

Minimiantal bilplatser:

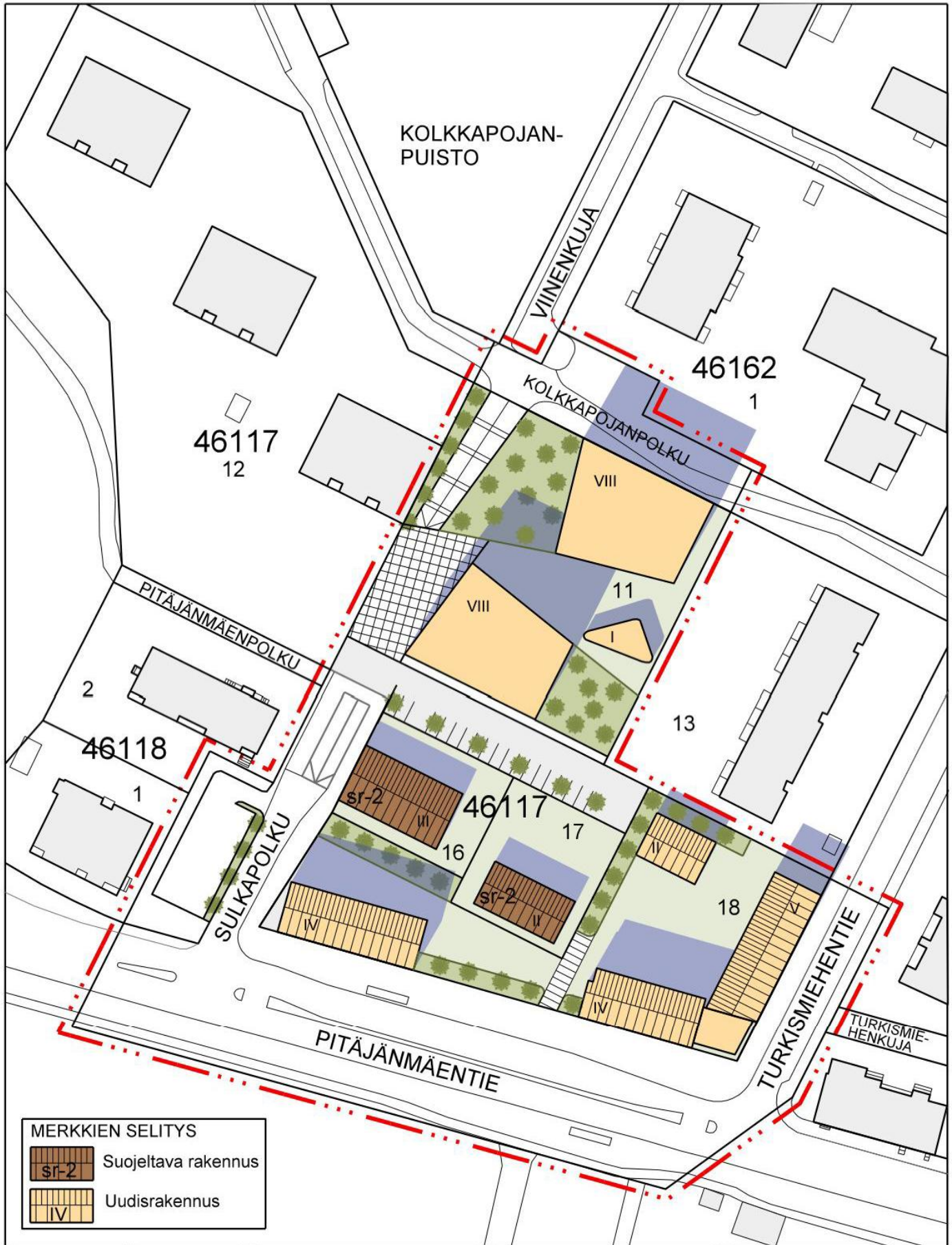
- det större antalet av 1 bp/120 m² vy eller 0,6 bp/bostad
- affärs-, kontors- och arbetsutrymmen 1 bp/utrymme
- gästplatser 1 ap/1000 m² vy

- får högst 27 av bilplatserna på tomten 46117/11 förläggas på tomten 46117/12.

- placeras bilplatser för rörelsehindrade nära trappuppgångarna.

Minimiantal cykelplatser som ska placeras på tomt är 1 cp/30 m² bostadsväningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna och/eller under gårdsdäck.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



MERKKIEN SELITYS

	Suojeltava rakennus
	Uudisrakennus

Pitäjänmäki, Sulkapolun ympäristö
 Asemakaavan muutos 12349/3.11.2015
 Havainnekuva


Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto / läntinen toimisto
 Siv Nordström / Elisabet Hautamäki





SULKAPOLUN YMPÄRISTÖ


Maaperä


1 : 1000

- 

 KALLIOPALLASTUMA
- 

 MAALAJÄLKEEN RAIA
- 

 SAVEN ALARINNAN ARJOITTO
 SVÄVTS MAAPINNASTA
- 

 HK
- 

 Mr



SULKAPOLUN YMPÄRISTÖ
Vesihuolto

1 : 1000

—V— NYKYINEN VESUOHTO

→ NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

— NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI



SULKAPOLUN YMPÄRISTÖ
 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 1000

- T — NYKYINEN TIETOLIKENNEKAAPPELI
- I — NYKYINEN KAUKOLAMPÖJOHTO
- Z20 — NYKYINEN 20 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI



1 SUUNNITTELUKOHDE

Suunnittelualue sijaitsee Pitäjänmäentien pohjoispuolella, Turkismiehentien, Kolkkapojanpolun ja Sulkapolun rajaamassa korttelissa. Alueelle suunnitellaan täydennysrakentamista Pitäjänmäentien ja Turkismiehentien varteen sekä 1970-luvun liikerakennuksen korvaamista uusilla asuinkerrostaloilla. Alueella olevat kaksi 1940-luvun asuinrakennusta pyritään säilyttämään ja muodostamaan niille omat nykyistä pienemmät tontit sekä ajoyhteys Sulkapolun kautta Pitäjänmäentielle. Alueella on voimassa olevat kaavat vuosilta 1971 ja 1974.



Kuva 1. Suunnittelualue (©Site Aineistot: ©Helsingin kaupunki).

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaisena alueena, jota kehitetään asumisen, palveluiden ja virkistyskäyttöön sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön. Helsingin Yleiskaavan luonnos on hyväksytty joulukuussa 2014 ja siinä esitetään Pitäjänmäen aseman ympäristöön tiivistä keskusta- ja asuntorakentamista.

2 MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

2.1 Melutasojen ohjearvot

Tulosten tulkinnassa on käytetty valtioneuvoston päätöstä melutasojen ohjearvoista (N:o 993/1992). Ohjearvot perustuvat päivä- (klo 07– 22) ja yöajan (klo 22– 07) keskiäänitasoihin. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB.

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa A-painotetun keskiäänitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon 35 dB ja yöohjearvon 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa ja liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Taulukko 1. Melutasojen ohjearvot (VNp 993/1992)

Ohjearvot ulkona	Päivä	Yö
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa sekä hoitolaitoksia ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivä	Yö
Asuin- potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

2.2 Melulaskennat

Katuliikenteen keskiäänitasot on mallinnettu CadnaA -melulaskentaohjelman versiolla 4.4. Ohjelma käyttää pohjoismaista laskentamallia. Keskiäänitasot ($L_{Aeq, d,n}$) on mallinnettu 3D-maastomallia käyttäen. Laskentamalli ottaa huomioon maaston muodot ja laadun (akustisesti kova tai pehmeä) ja lisäksi rakennusten ja mahdollisten muiden kovien pintojen aiheuttamat heijastukset sekä ääntä absorboivat elementit. Leviämislaskennoissa heijastusten määrä on ollut kaksi.

Liikennemäärästä, raskaan liikenteen osuudesta ja ajonopeudesta muodostetaan lähtömelutaso, joka mallinnetaan kadun geometriaan sidottuna. Ohjelma laskee etäisyyden aiheuttaman äänen vaimenemisen maaston muodot ja rakenteen huomioon ottaen. Pohjoismaisen laskentamallin tarkkuus on ± 3 dB. Lähellä melulähdettä mallin antama tulos on tarkempi. Leviämismallinnuksessa laskentahilana on käytetty 5 x 5 metrin laskentaruudukkoa. Melun leviämislaskelmat on tehty pohjoismaisen melulaskentamallin mukaisesti kahden metrin korkeudella maanpinnasta.

Melulaskennan tuloksina esitetään päiväajan ($L_{Aeq, 7-22}$) keskiäänitasot ennustevuoden 2040 liikennemääräarvioilla kartoilla 5 dB:n välein. Päiväajan melutilanne on ohjearvojen mukaan määräävä, sillä kohteessa sovelletaan yöajan melutason ohjearvoa 50 dB. Normaalisti liikenteen päivä/yö - jakaumalla päivämelu ylittää helpommin ohjearvotason 55 dB kuin yömelu ohjearvotason 50 dB.

24.4.2015

MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

Lisäksi on tehty laskelmat rakennusten julkisivuille kohdistuvista keskiäänitasoista. Niiden perusteella voidaan määrittää tarvittavat julkisivujen äänitasoerovaatimukset.

2.3 Melulaskennan maastomalli

Melulaskelmien maastomalli on muodostettu Helsingin kaupungin meluselvityksen 2012 (TL akustiikka) yhteydessä laaditusta korkeuskäyräaineistosta, jossa korkeuskäyrät ovat metrin välein. Maastomalliin on lisäksi tuotu rakennukset, niiden korkeustiedot ja katujen keskilinjat em. aineistosta. Suunnittelualueen uudet rakennusmassat on tuotu kaupunkisuunnitteluviraston ja Pohjola Rakennus Oy:n suunnitelma-aineistoista, jotka on toimitettu lähtöaineistoksi maaliskuussa 2015.

2.4 Liikennetiedot

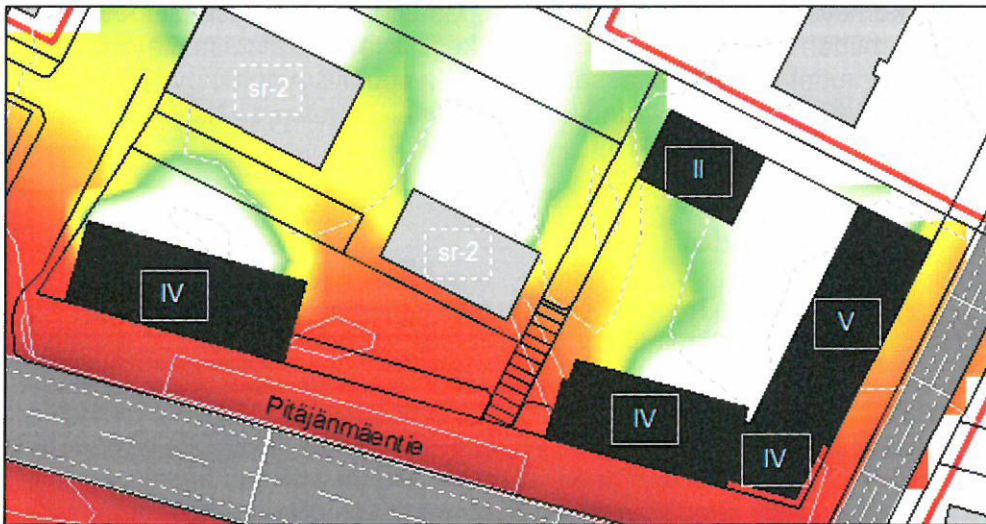
Leviämislaskelmissa melulähteinä on otettu huomioon Pitäjämäentien, Konalantien ja Turkismiehentien liikenteen melu. Liikennemäärät on esitetty taulukossa 2. Melumallinnuksessa on käytetty vuoden 2014 arkivuorokauden liikennemäärätietoja ja raskaan liikenteen osuuksia. Tavanomaisesti melumallinnuslaskelmat tehdään liikenne-ennusteen mukaisilla liikennemääräarvioilla. Pitäjämäentien ja Konalantien liikennemäärien arvioidaan kuitenkin vähenevän ennustevuoteen 2040 mennessä Raide-Jokerin toteuttamisen myötä, joten melumallinnuslaskelmissa on sen vuoksi käytetty syksyn 2014 keskimääräisiä arkivuorokauden liikennemääriä (KAVL 2014). Liikennetiedot on saatu kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosastolta huhtikuussa 2015.

Taulukko 2. Liikennemäärät ja ajonopeudet.

	KAVL 2014	Raskaan liikenteen osuus	Nopeus
Pitäjämäentie	17 254	12 %	40 km/h
Konalantie	9 891	14 %	40 km/h
Turkismiehentie	800	3 %	30 km/h

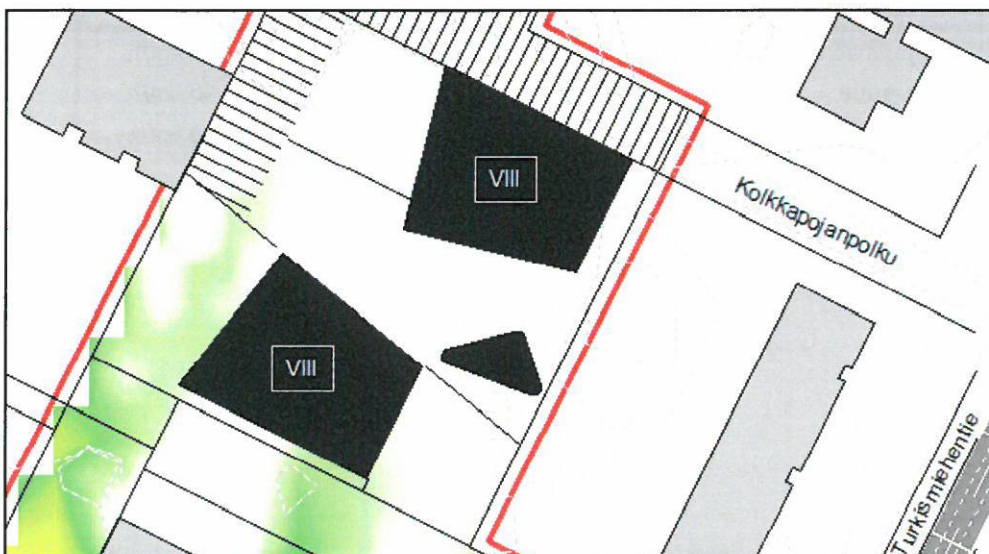
3 OLESKELUPIHOJEN ÄÄNITASOT

Pitäjänmäentien varteen sekä Pitäjänmäentien ja Turkismiehentien kulmaukseen sijoittuvat asuinkerrostalot ovat kerroskorkeudeltaan neljä- (IV) ja viisikerroksisia (V). Näiden rakennusten äänivarjon puolelle jää oleskeluun soveltuvat oleskelupihat, joilla tehtyjen melulaskentojen tulosten perusteella liikennemelun päiväajan ohjearvotaso 55 dB ($L_{Aeq\ 7-22}$) alittuu. Yöllä keskiäänitaso ($L_{Aeq\ 22-7}$) alittaa ohjearvotason 50 dB.



Kuva 2. Pitäjänmäentien varteen sijoittuvat asuinkerrostalot muodostavat melulta suojaisat oleskelupihat rakennusten äänivarjon puolelle.

Kolkkapojanpolun puolella sijaitsevat asuinkerrostalot ovat kerroskorkeudeltaan kahdeksankerroksisia (VIII). Ne sijaitsevat niin etäällä Pitäjänmäentiestä ja Konalantiestä, että melulaskennan tulosten perusteella päiväajan melutason päiväajan ohjearvo 55 dB ei ylitä tontilla. Myös yöajan melun ohjearvotaso ($L_{Aeq\ 22-7}$) alittuu tällä kerrostalotontin alueella.



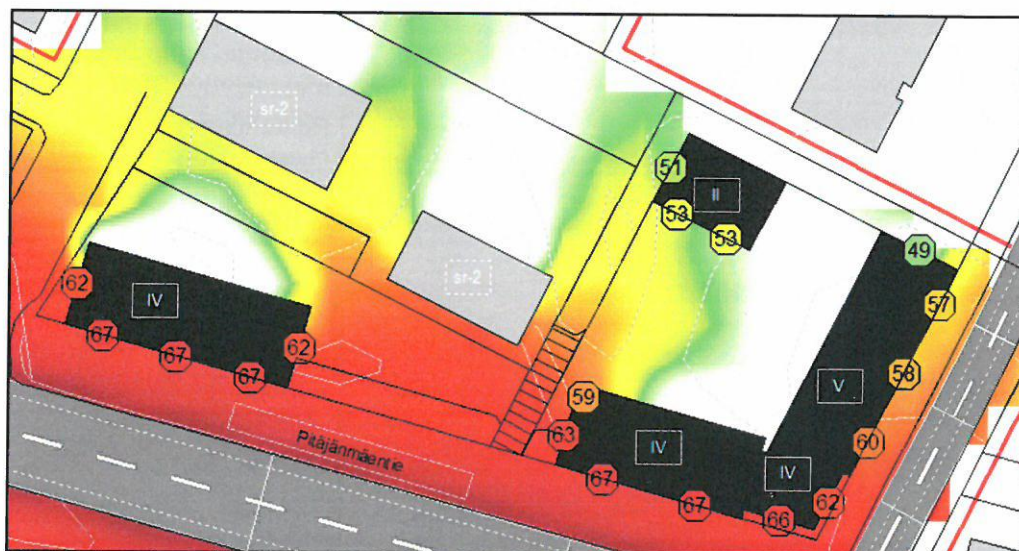
Kuva 3. Kolkkapojanpolun puoleisten asuinkerrostalojen tontilla liikennemelun ohjearvotaso 55 dB ei ylitä.

24.4.2015

JULKISIVUILLE KOHDISTUVAT ÄÄNITASOT

4 JULKISIVUILLE KOHDISTUVAT ÄÄNITASOT

Asuinkerrostalojen julkisivuille Pitäjänmäentien varrella, kadun puoleisille julkisivuille kohdistuu enimmillään **päivällä 67 dB keskiäänitaso** ja yöllä enimmillään 60 dB keskiäänitaso. Turkismiehentien puoleiselle asuinkerrostalon julkisivulle ja Pitäjänmäentien suuntaisten kerrostalojen päätyihin kohdistuu enimmillään **päivällä 63...57 dB keskiäänitaso** ja yöllä 56...50 dB keskiäänitaso. Melulaskentamalli ei sovellu bussipysäkille saapuvien ja siitä lähtevien bussien melutapahtumien laskennalliseen määrittämiseen, mutta bussiliikenne on otettu huomioon kaavan melumääräyksien asettamisen yhteydessä. Pitäjänmäentien puoleisille julkisivuille tulee kaavassa määrätä äänitasoerovaatimus, jotta voidaan varmistua melun ohjearvotason 35 dB saavuttaminen asuinhuoneissa sisällä.

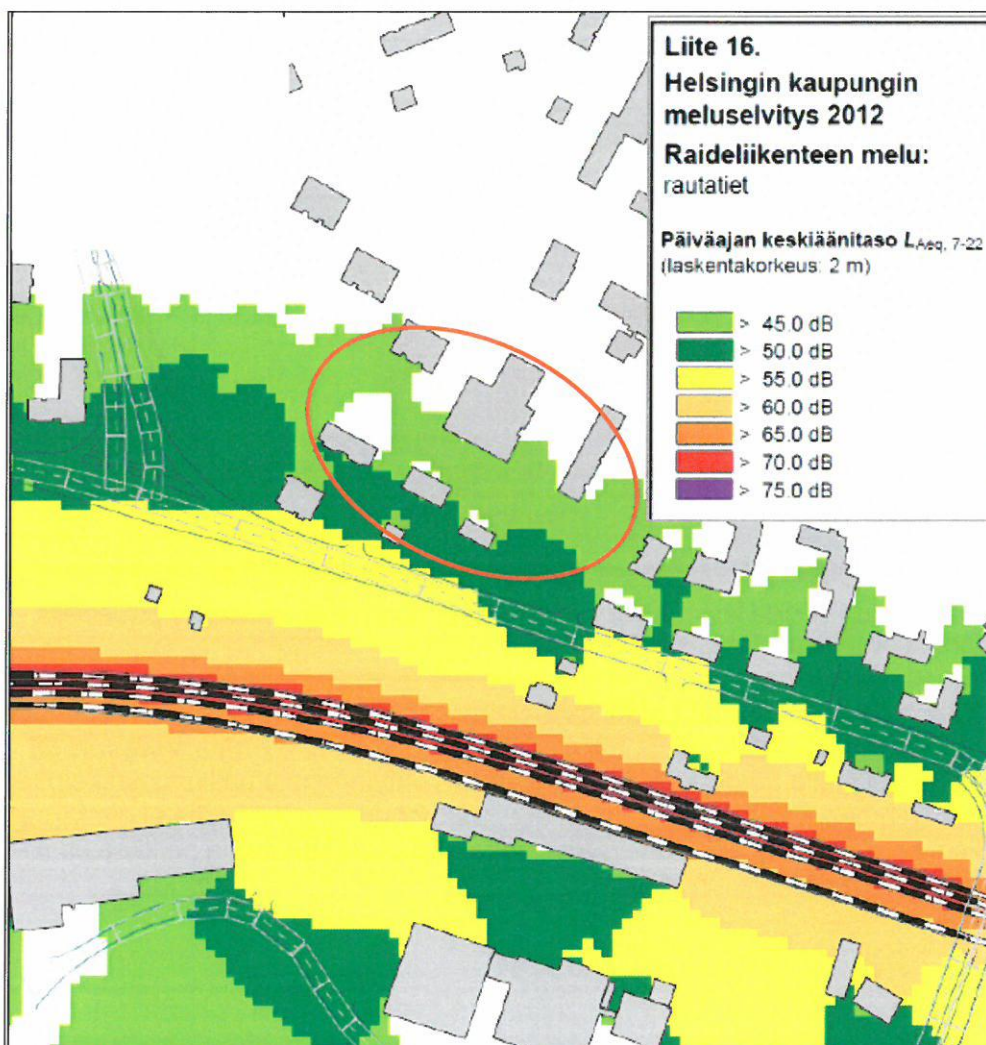


Kuva 4. Julkisivuille kohdistuvat melun keskiäänitasot Pitäjänmäentie puoleisella tontilla ovat enimmillään päivällä 67 dB.

Kolkkapolun puoleisen tontin kerrostalojen julkisivuille kohdistuvat liikenteen aiheuttamat keskiäänitasot päivällä ($L_{Aeq\ 7-22}$) **ovat alle ohjearvotason 55 dB** ja yöllä alle 50 dB kaikilla julkisivuilla. Tehtyjen melumallinnuslaskelmien tulosten perusteella tämän tontin asuinrakennusten julkisivuille ei ole tarpeellista määrätä kaavassa tavanomaisesta julkisivurakenteesta poikkeavia rakenteita liikennemelun takia.

5 RAIDELIIKENTEEN MELU

Suunnittelualueen ja Pitäjänmäentien eteläpuolella sijaitsee rantarata eli raidedyhteys Helsinki - Kirkkonummi - Karjaa. Tämän rataosan raideliikenteen melutilanne on mallinnettu Helsingin kaupungin meluselvityksen 2012 yhteydessä (TL akustiikka). Selvityksen tuloksen perusteella raideliikenteen päiväajan melutaso ($L_{Aeq, 7-22}$) ulottuu osittain ko. asemakaavan suunnittelualueen aivan eteläisimpiin osiin. **Raideliikenne ei aiheuta ohjearvotason 55 dB ylittävää melua kaavamuuosalueella.** Pitäjänmäentien katuliikenteen aiheuttama melu on selvästi melun näkökulmasta mitoittava tekijä suunnittelualueella.



Kuva 5. Raideliikenteen päiväajan melutaso $L_{Aeq, 7-22}$ (TL akustiikka; Helsingin kaupungin meluselvitys 2012).

Raide-Jokeri -linjaus sijoittuu suunnittelualueen eteläpuolelle. Raide-Jokerin linjaus sijaitsee Pitäjänmäentien ja Takkatien välillä osittain tunnelissa Patterimäen alueen arvokkaan linnoitusalueen kohdalla. Näin ollen Raide-Jokerin toteutuminen ei huononna suunnittelualueen melutilannetta.

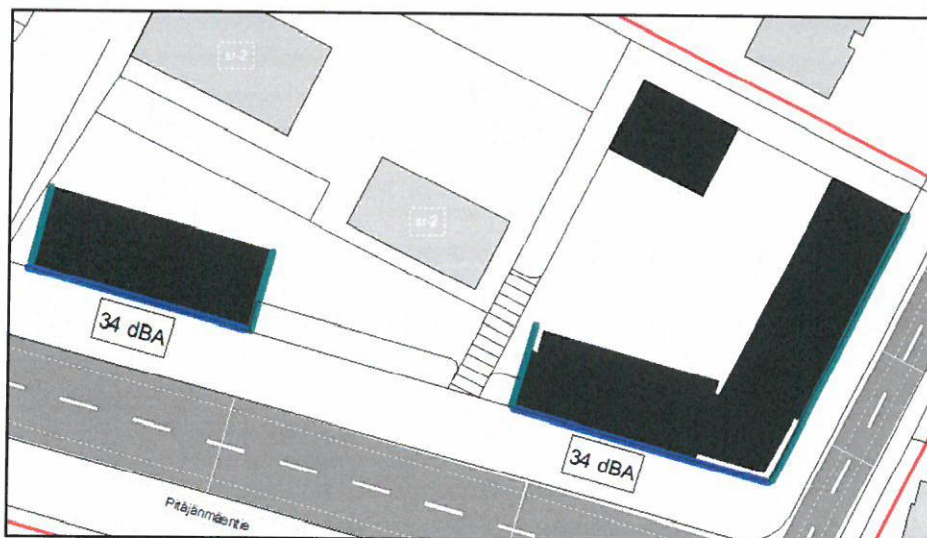
6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Pitäjänmäentien arkivuorokauden keskimääräinen liikennemäärä syksyllä 2014 on ollut noin 17 300 ajon/vrk (KAVL 2014) ja Konalantien liikennemäärä noin 9 900 ajon/vrk (KAVL 2014). Raskaan liikenteen osuus on 12...13 %. Ajonopeus Pitäjänmäentiellä ja Konalantien alkupäässä on 40 km/h. Liikennemäärän on arvioitu vähenevän ennustevuoteen 2040 mennessä Raide-Jokeri toteuduttua.

Pitäjänmäentien liikenne aiheuttaa melua ja ilmanpäästöjä Sulkapolun ympäristön alueelle. Alueen melutilannetta ja asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvia melun keskiäänitasoja on laskennallisesti tarkasteltu CadnaA -melulaskentaohjelman avulla kaavan valmistelun yhteydessä keväällä 2015.

Tehtyjen melulaskentojen tulosten perusteella **asuinrakennusten äänivarjon puolelle jää liikenteen melulta suojaisat oleskelupihat**, joilla melutason ohjearvo 55 dB ei ylity.

Pitäjänmäentien puoleisille asuin kerrostalojen julkisivuille kohdistuu enimmäkseen 67 dB keskiäänitaso. Näille julkisivuille tulee kaavassa määrätä julkisivun äänitasoerovaatimus 34 dB. Parvekkeet tulee toteuttaa viherhuoneina Pitäjänmäentien suuntaan avautuvilla julkisivuilla. Turkismiehentien puoleiselle julkisivulle ja Pitäjänmäentien suuntaisesti sijoittuvien asuin kerrostalojen päätyihin mahdollisesti sijoitettavat parvekkeet tulee lasittaa, jotta niillä saavutetaan ohjearvotason 55 dB alittava melutilanne. Kolkkapohjanpolun puolelle sijoitettavien asuin kerrostalojen julkisivuille ei kohdistu ohjearvotason ylittäviä melutasoja, joten parvekkeiden suuntaamiseen tai lasittamiseen ei ole melun kannalta tarvetta erilliselle määräykselle kaavassa.



Kuva 6. Pitäjänmäentien puoleisille julkisivuille tulee määrätä julkisivun äänitasoerovaatimus 34 dB ja parvekkeet tulee toteuttaa viherhuoneina. Parvekkeet tulee lasittaa julkisivuilla Turkismiehentien suuntaan sekä Pitäjänmäentien suuntaisten asuin kerrostalojen päädyissä.

Ehdotus kaavamääräyksistä

Merkinnät viittaavat kuvaan 7.

- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dB. Tälle rakennusalan sivulle saa rakentaa viherhuoneita, mutta ei parvekkeita eikä terasseja.
- Merkinnän osoittamille julkisivuille rakennettavat parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan.

Kiinteistöllä 46117/18 tuloilman sisäänotto on järjestettävä rakennusten katolta tai sisäpihan puolelta liikenteen hiukkaspäästöjen vuoksi.

24.4.2015

LIITTEET

LIITTEET

Kuva 1 Päiväajan keskiäänitaso ($L_{Aeq\ 7-22}$)

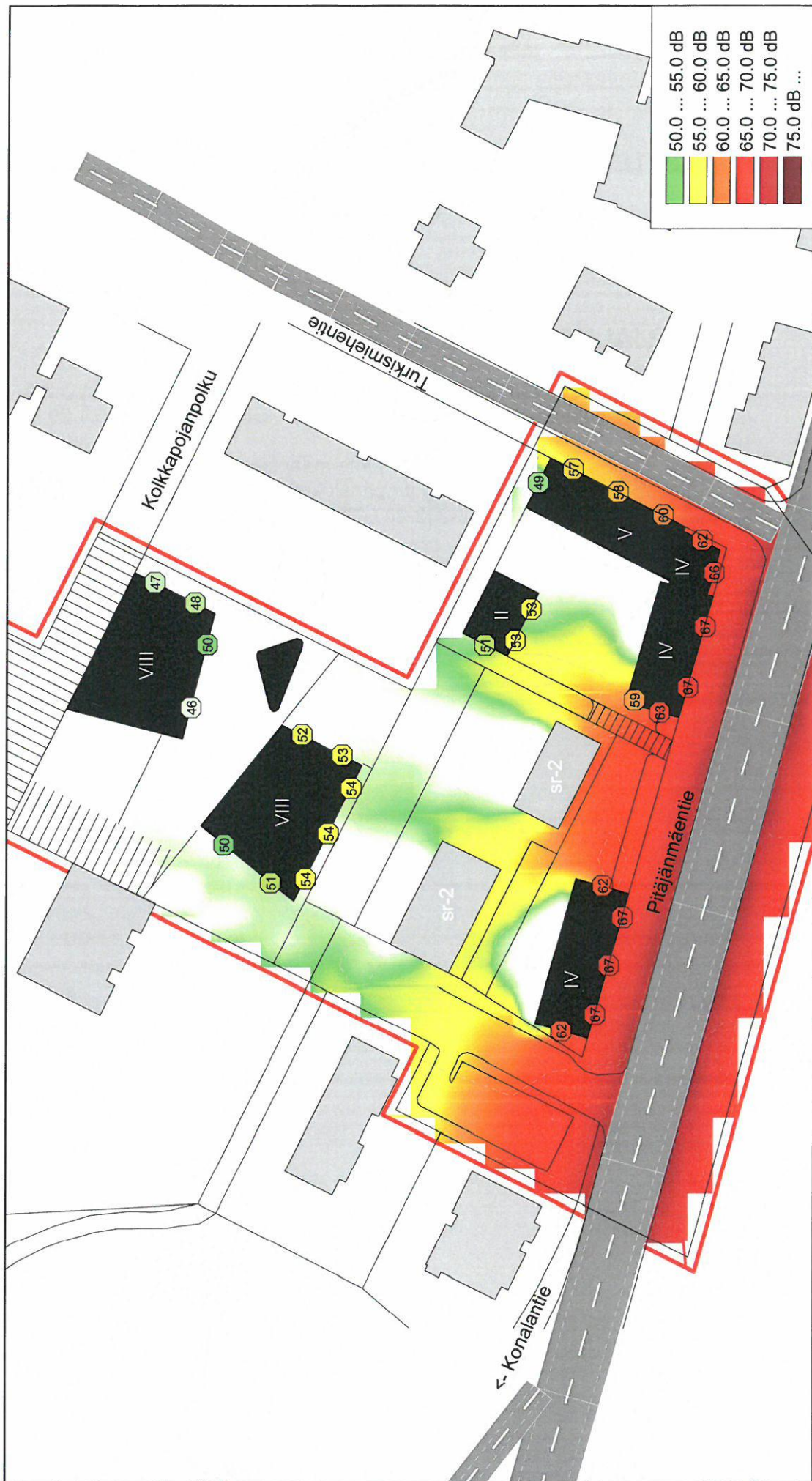
KIRJALLISUUS

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2015. Pitäjänmäki, Sulkapolun ympäristö, asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.1.2015.

Airola, H. 2013. Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Opas 02/2013. www.ely-keskus.fi/julkaisut ISBN 978-952-257-771-9 (pdf) [viitattu 14.4.2015]

Ympäristöministeriö 2000. Kaavamerkinnot. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 1. Oy Edita Ab, Helsinki. ISBN 951-731-240-7 (pdf)

Ympäristöministeriö 1992. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.



Ennustetilanne katuliikenne

Päiväajan keskiäänitaso LAeq (7 - 22)

Laskentakorkeus + 2,0 m
Laskentahila 5 x 5 m

Pitäjänmäentie
KAVL 17 300
Raskas-% 12 %
Nopeus 40 km/h

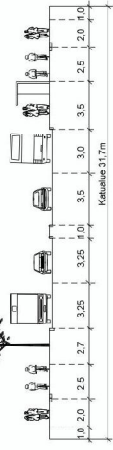
Konalantie
KAVL 9 900 ajon/vrk
Raskas-% 14 %
Nopeus 40 km/h

Sulka-alue ympäristön asemakaavamuutos
Alustava meluseelvitys

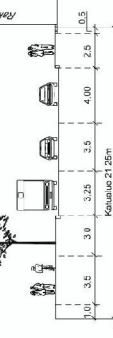
DESTIA

Pvm	Suunn.	Mittakaava	Kuva
24.4.2015	T. Mattila	1:1 100	1

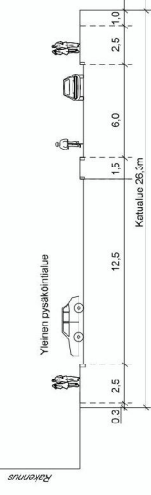
Poikkileikkaus A - A
Pitäjänmäentie



Poikkileikkaus B - B
Pitäjänmäentie



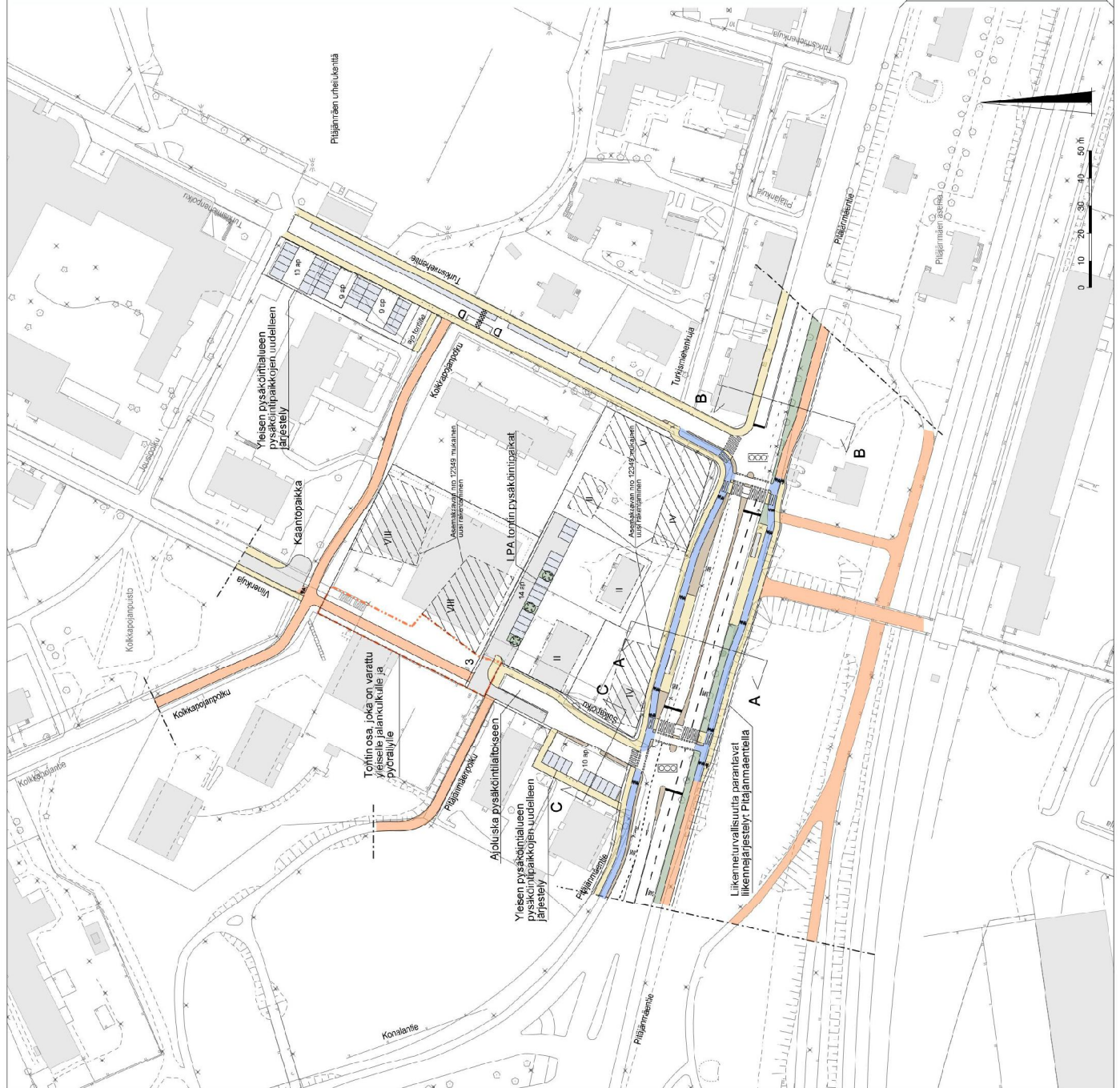
Poikkileikkaus C - C
Sulkaparkku



SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Tonin osan rajaus
- Liikennevalot
- Pyörätie
- Jalakäytävä
- Yhdistetty jalkenkäy ja pyörätie
- Istutuskeisla
- Koroke
- Pysäköinti

Leikkaus D - D
Töytsy
Valokien ruumerkintä
50 X 50 cm
R=17
3.7 m
l=10 cm



HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIKENEUNNITTELUOSASTO

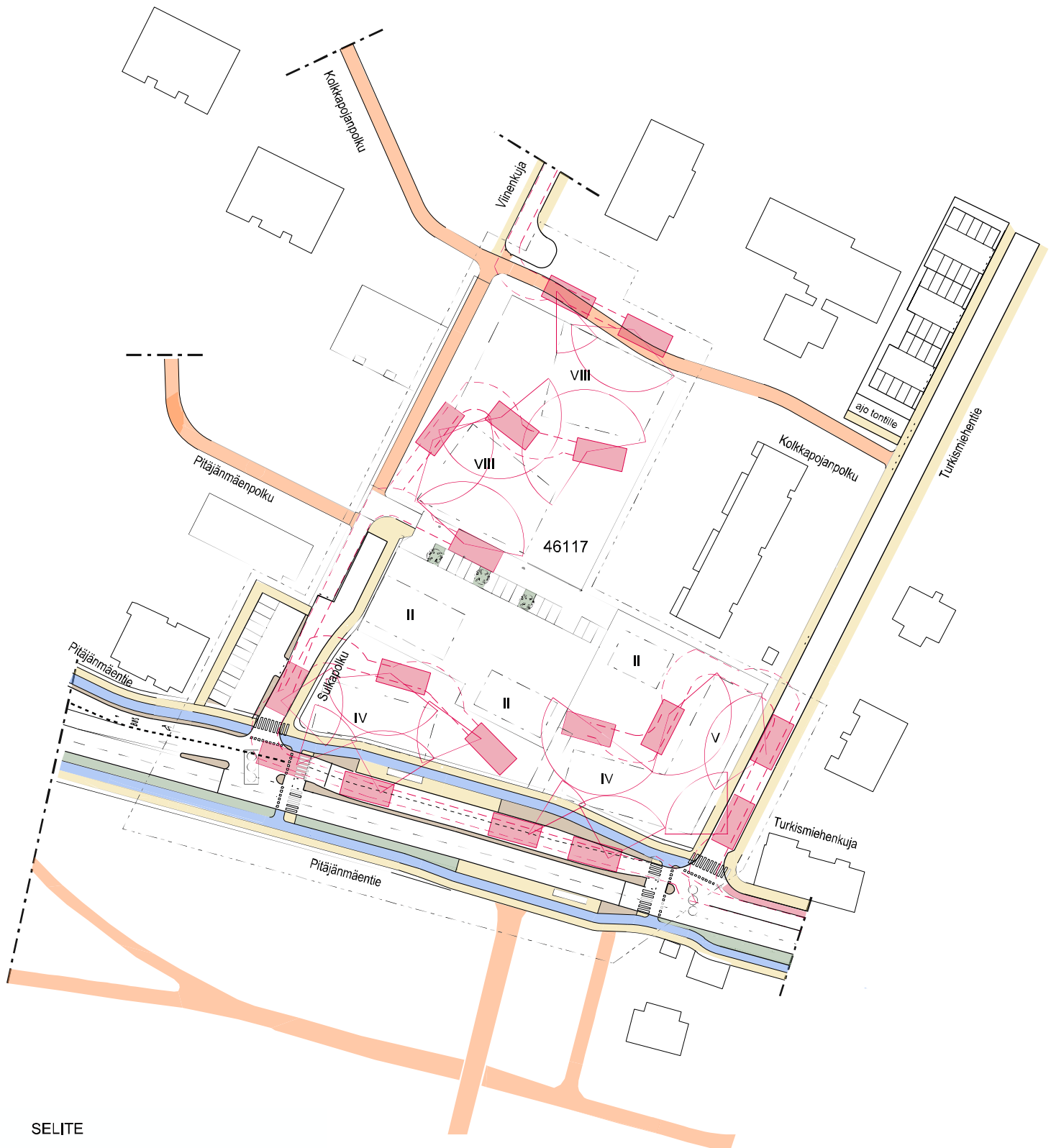
Pitäjänmäentien, Sulkaparkun, Turksimiehen tien ja Viinokujan liikennesuunnitelma
(Kaava nro 12349)

PIIRUSTUS 6649 - 2
KAUPUNKISUUNNITTELU 46, Pitäjämäentie
MITTAKAVA 1:1000
PÄIVÄYS 15.3.2016
HYVÄKSIKÄYTTÄ

LAIKINUT Piijo Kouvunen
TARKISTAMUT Piijo Kouvunen
REETA Pulkkinen Leena Silfverberg
LIKENEUNNITTELUKÄSIKIRJA

Tuotteenomistus / Piirustuksen nimi: ETR55_0255
Korkeuspiirustus / Piijo Kouvunen





SELITE

--- Suunnitelma-alueen raja

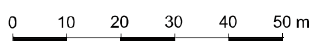
Viitteellinen nostopaikka

--- Viitteellinen pelastustie

IV Uusi rakennus, kerrosten lukumäärä

 Nykyinen rakennus

--- Kaava-alueen raja



HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

KORTTELIN 46117
PELASTUSAJOKAAVIO

LAATINUT Pirjo Kolvunen PIIRUSTUS NNNN-N

PIIRTÄNYT Pirjo Koivunen KAUPUNGINOSA 46, Pitäjänmäki

TARKISTANUT MITTAKAAVA 1:nnnn

PÄIVÄYS 3.11.2015

HYVÄKSYTTY

LIIKENNESUUNNITTELU-PÄÄLLIKKÖ

Tasokoordinaattisto / Plankoordinatalsystem: ETRS-OK26
Korkeusjärjestelmä / Högsystem: N2000



PITÄJÄNMÄKI, SULKAPOLKU
VIITESUUNNITELMA KAAVAMUUTOKSEN POHJAKSI

ALUSTAVA



ALUSTAVA



1173

16.3.2015

V5 RAKEISUUS 1:5000 & ILMAKUVA ETELÄSTÄ

PITÄJÄNMIÄKI SULKAPOLKU

ALUSTAVAT PINTA-ALATIEDOT

ALUSTAVAT RAKENNUSOIKEUDET:

ASUMINEN (VIII & VIII)
PISTETALOUKRA) 3960 K-M2 JA PISTETALOMYYNTI) 3915 K-M2)

JOSTA

ASUNNOT:
PORRASHUONEET: n. 6770-M2
n. 1100 K-M2

PORRASHUONE MUKANA KERROSALASSA
-APUTILAT, SAUNATILAT JA IVK-FRAK. OIK. LISÄKSI
-JULKISENA LASKETTU 250mm MUKAAN

ALUSTAVA TONTTITEHOIKKUUS: e = ~ 2,15

HUONEISTOALAT SEKÄ ASUNNOT:

n. 5900 HUIM2

HUONEISTOALAA YHTEENSÄ
-APU- JA SAUNATILAT SEKÄ IVKHEI MUKANA

AUTOPAIKAT: (laskettu as.k-m² - mukaan)

- TARVE ASUNNOT 1ap/120k-m²: 57 AP

- TARVE VIERASPAIKAT 1ap/1000k67-m²: 7 AP

- **AUTOPAIKKATARVE YHTEENSÄ: 64 AP**

38 TAI 53 AP

14 AP

- JOISTA ETELÄPRAKENUKSIKILLE OSOITETTU 8AP

YHTEENSÄ KÄYTETTÄVISSÄ 44 TAI 59 AP

-> **VIEREISEN TONTIN RASITEPAIKOISTA OTETAAN 20 TAI 5 AP**

PYÖRÄPAIKAT: (laskettu as.k-m² - mukaan)

- TARVE ASUNNOT 1pp/30 as.k-m²: 228 PP

- JOISTA RAKENNUKSIKSI 75 %

- JOISTA PIHALLA 56 PP





ALUSTAVA

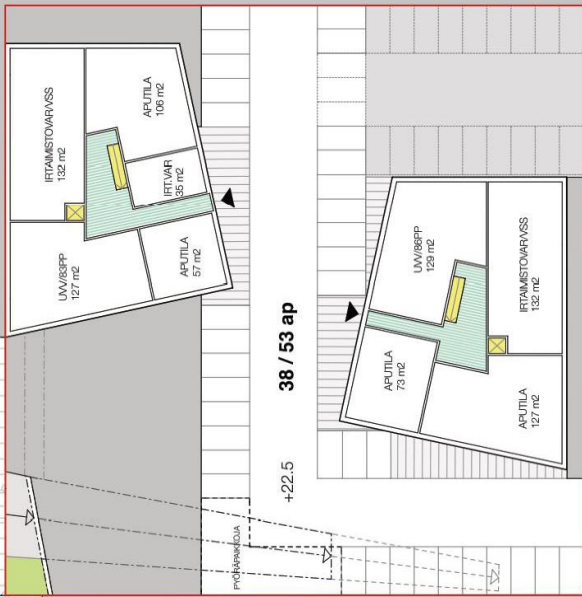
arkkitehdit

1173

16.3.2015

V5 POHJAKAAVIO 1. KERROS 1:500 (A3-KOOSSE)

PITÄJÄNMÄKI SULKAPOLKU



KELLARIKERROS



ASUINKERROKSET



YLIN KERROS



ALUSTAVA

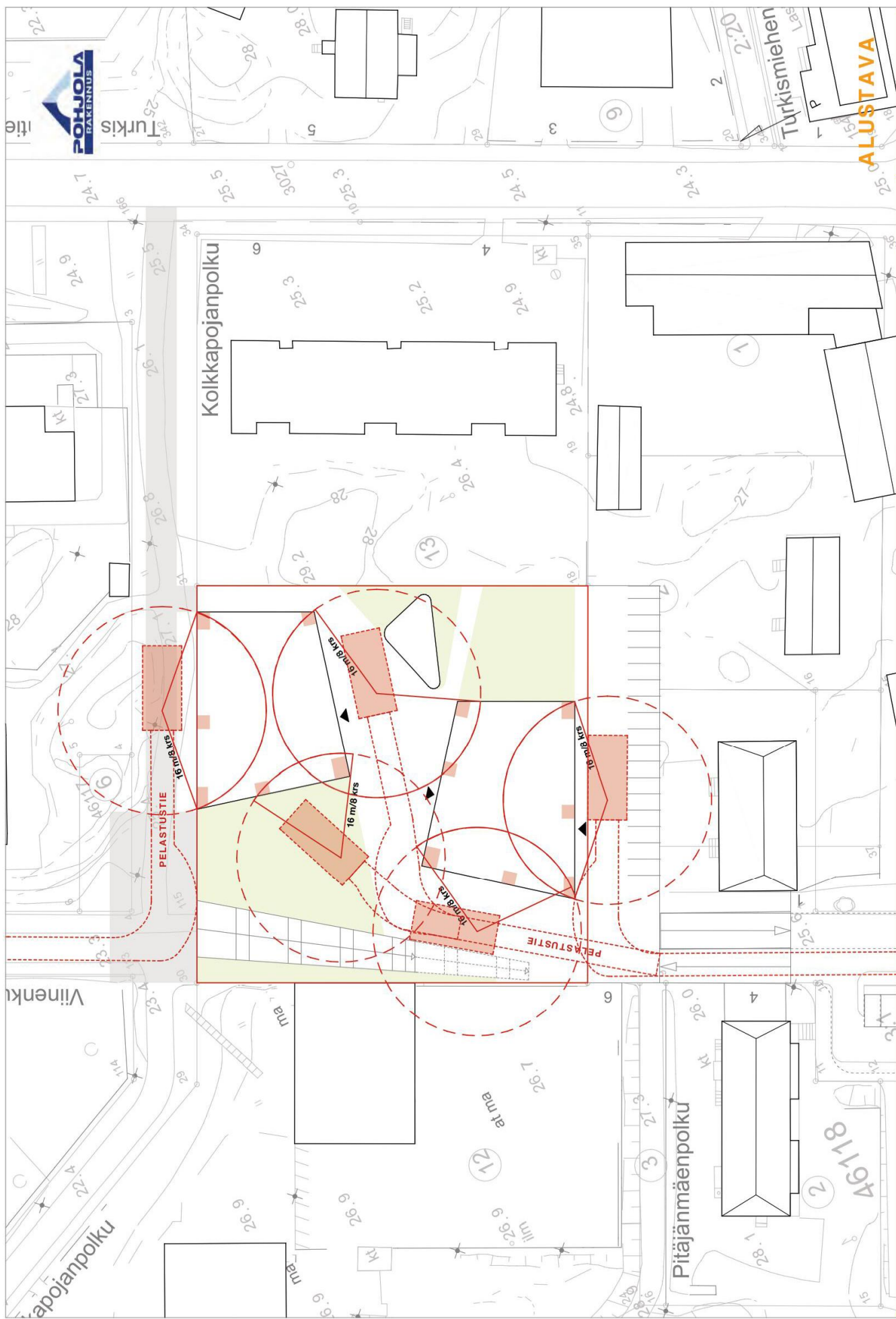


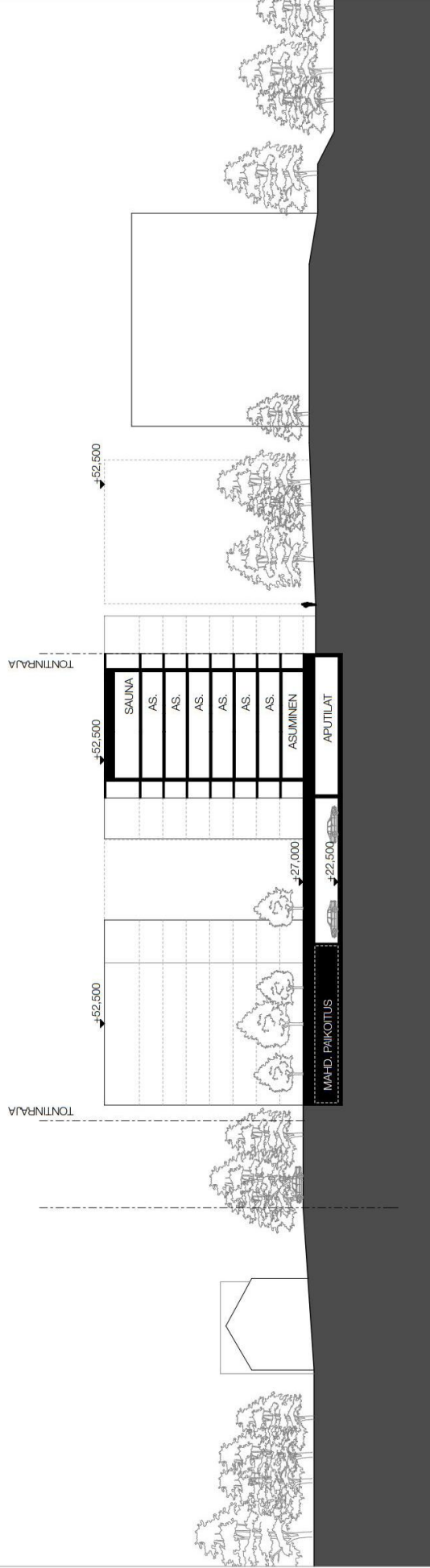
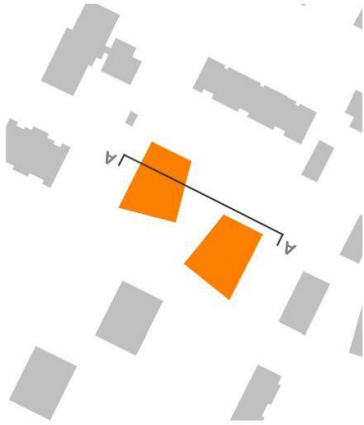
1173

16.3.2015

V5 POHJAKAAVIOT 1:500 (A3-KOOSSE)

PITÄJÄNMÄKI SULKAPOLKU

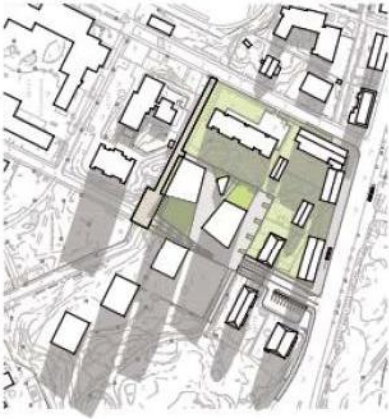






ALUSTAVA

1. SYYSKUU KLO 9:00



1. SYYSKUU KLO 12:30



1. SYYSKUU KLO 16:00



1. HEINÄKUU KLO 9:00



1. HEINÄKUU KLO 12:30



1. HEINÄKUU KLO 16:00



15. HUHTIKUU KLO 9:00



15. HUHTIKUU KLO 12:30



15. HUHTIKUU KLO 16:00





As Oy Syreeni



As Oy Pitäjä