



PITÄJÄNMÄKI

KORTTELI 46028 (HIILLOSKUJA)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12066 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12066
PÄIVÄTTY 30.8.2011

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
46. kaupunginosan (Pitäjänmäki)
korttelia 46028

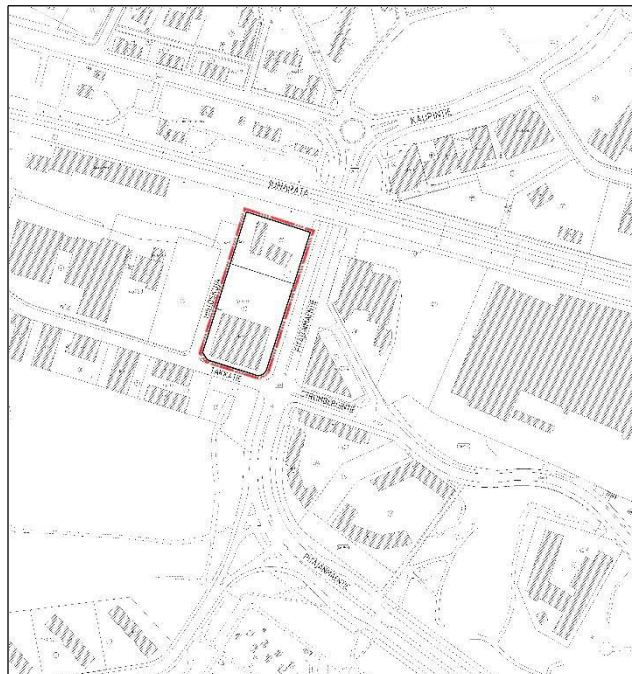
Kaavan nimi:
Pitäjänmäen korttelin 46028 asemakaavan muutos (Hiilloskuja 1 ja 5)

Hankenumero: 0563_3
HEL 2011-001867

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.4.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 30.8.2011
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.10.–7.11.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: kaavaselostusta täydennetty 10.9.2013
Asemakaavoituspalvelu: kaavaselostusta päivitetty 16.1.2020
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Sijaintikartta
 Asemakaavan muutos
 Havainnekuva
 Ote maakuntakaavasta
 Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Ote Yleiskaava 2002:sta
 Ote ajantasa-asemakaavasta
 Maaperä
 Vesihuolto
 Energiahuolto ja tietoliikenne
 Viitesuunnitelmakuvia (Arkkitehtitoimisto Sarc Oy)
 Valokuvia suojelukohteesta Hiilloskuja 5
 Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Tiilirakennuksen rakennustekninen kuntokartoitus (Pöyry Building Services Oy 2009)
 Pilaantuneen maan puhdistuksen yleissuunnitelma, Hiilloskuja 5 (Pöyry Environment Oy 2008)
 Tie- ja raideliikennemeluserveys, Hiilloskuja 5 (Promethor Oy)

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Siv Nordström
 insinööri Pirjo Koivunen (liikennesuunnittelu)
 insinööri Peik Salonen (teknistaloudell.)
 DI Kaarina Laakso (teknistaloudell.)
 suunnitteluavustaja Elisabet Hautamäki
 arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)

Kaupunginmuseo:

tutkija Sari Saresto

Kiinteistövirasto:

toimistopäällikkö Juhani Kovanen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden 5–6-kerroksisen toimitilarakennuksen rakentamisen täydentämään työpaikka-aluetta Pitäjänmäen rautatieaseman läheisyydessä. Uutta kerrosalaa tulee noin 4 750 k-m². Tavoitteena on alueen ominaispiirteitä kunnioittava ratkaisu, jossa kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas tiilirakennus säilytetään osana muuten modernia rakennuskokonaisuutta. Samalla tontilla olevaa puurakennusta ei suojella. Asemakaavan muutos mahdollistaa lisäksi olemassa olevan toimistorakennuksen joustavamman käytön muuttuviin tarpeisiin.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty yksityisen Kiinteistö Oy Helsingin Hiilloskujan (Hiilloskuja 5) aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa kaupungintalolla ja Pitäjänmäen kirjastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja muutosluonnoksesta on esitetty 2 mielipidettä. Näistä toisessa hanketta vastustettiin ja toisessa kannatettiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä tehtiin yksi muistutus. Saaduissa lausunnoissa ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa. Muistutuksen johdosta asemakaavan selostusta on täydennetty asemakaavan vaikutuksia koskevilta osin. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

Vuodesta 2011 hakijan kanssa on käyty maankäyttöneuvotteluja, jotka eivät johtaneet sopimukseen. Vuoden 2019 aikana on uuden maanomistajan kanssa käyty maankäyttöneuvottelut, ja maankäyttösopimus on allekirjoitettu joulukuussa 2019. Asemakaavaselostusta on päivitetty kohdassa 2 ”Lähtökohdat” valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan sekä Pitäjänmäen maankäytön muutosperiaatteiden taustatietojen osalta.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Toteuttaminen tapahtuu kiinteistön omistajan toimesta.

2

LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta

Kaavahanke mahdollistaa tiivistä työpaikkarakentamista rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Olemassa oleva ja kaupunkikuvallisesti arvokas tiilirakennus suojellaan kaavassa osana uutta rakennushanketta.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

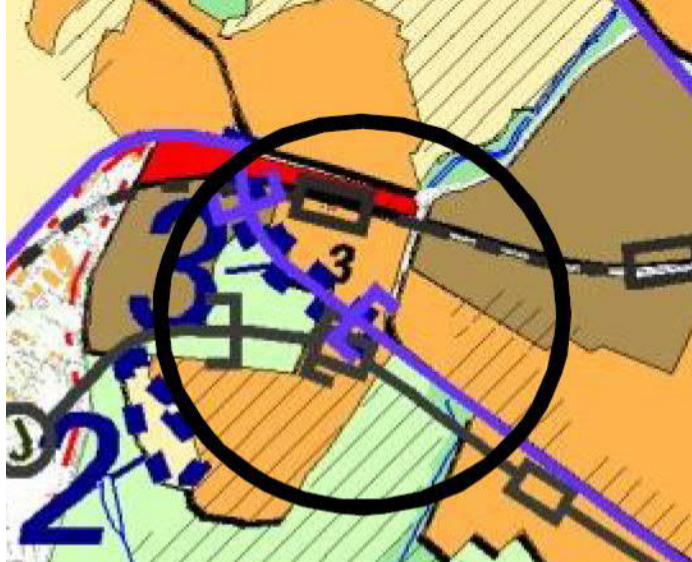
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alueita.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta. Kaavamuutosalueen ja radan pohjoispuolella oleva Pitäjänmäen asemapuisto on 2. vaihemaakuntakaavassa merkitty Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaava 2002

Korkein hallinto-oikeus pysytti hallinto-oikeuden päätöksen, jolla kumottiin Helsingin yleiskaavassa (2016) alueelle osoitettu liike- ja palvelukeskusta-alue C1-merkintä. Alueella on voimassa yleiskaava 2002.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on osoitettu kerrostalovaltaisiksi alueeksi (asuminen/toimitilat). Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



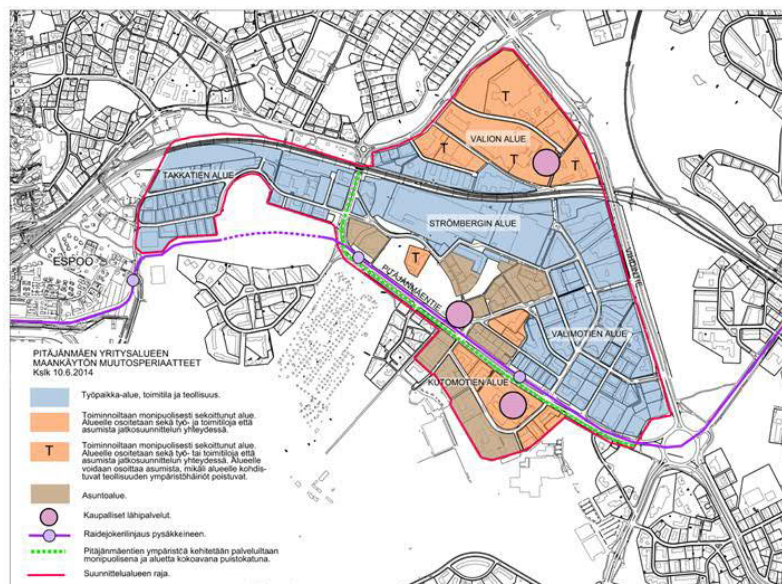
Helsingin Yleiskaava (2016), kumoutunut alue vinoviivoitettu

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9317 (vahvistettu 15.12.1987). Kaavan mukaan korttelin 46028 tontit ovat toimistorakennusten kortteli- aluetta (KT). Tonteille on osoitettu rakennusalat 3–4-kerroksisille toimistorakennuksille, ja niiden rakennusoikeus on merkitty tonttitehokkuusluvulla $e = 1,2$. Pitäjänmäentien ja Takkatien varteen on tonteille merkitty istutettavat kaistat. Autopaikkojen määrät ovat toimistotiloille 1 ap/60 k-m².

Maankäytön muutosperiaatteet

Pitäjänmäen yritysalueen muutosperiaatteet hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.6.2014. Periaatteiden mukaan Hiilloskujan tontit ovat työpaikka- aluetta, toimitilaa ja teollisuutta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maankäytön muutosperiaatteiden mukainen.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 3.8.2011.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Kortteli sijaitsee Pitäjänmäen rautatieasema-alueen ja radan eteläpuolella ja vilkkaasti liikennöidyn Pitäjänmäentien länsipuolella.

Tontilla 46028/3 (Hiilloskuja 5) on kolmikerroksinen vuonna 1930 rakennettu tiilirakennus ja yksikerroksinen lautaverhoiltu rakennus. Tontti rajautuu Pitäjänmäentielle betonisella tukimuurilla. Tontin 46028/3 pohjoisosa on avokalliota rata-alueen vieressä.

Tontilla 46028/4 (Hiilloskuja 1/Takkatie 1) on Martela Oyj:n 3–4-kerroksinen toimitalo aidattuine pysäköintialueineen. Tontilla on käyttämättömiä rakennusoikeutta 1 511 k-m². Tontilla on yhteensä noin 120 autopaikkaa kellarissa ja pihalla.

Naapurikortteleissa on mm. Teknoksen maalitehdas ja muuta yritystoimintaa. Kaavamuutosaluetta lähimpänä oleva asuinkerrostalokiinteistö on Pitäjänmäentien ja Strömbergintien risteyksessä.

Suojelukohde

Punatiilinen rakennus osoitteessa Hiilloskuja 5 on kaupunginmuseon lausunnon mukaan (21.9.2009) suunniteltu Tielaitoksen talli- ja korjaamorakennukseksi vuonna 1927. Rakennus edustaa alueen varhaista säilynyttä teollisuusrakennuskantaa ja sillä on paikallishistoriallista arvoa. Museo arvioi rakennusta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja toteaa lausunnossaan, että rakennusta ei tule purkaa ja sen säilyminen tulee turvata asemakaavamerkinällä.

Rakennuksesta on tehty rakennustekninen kuntokartoitus (Pöyry Building Services Oy, 9.11.2009), jonka mukaan rakennuksen peruskorjaus vaatii laajoja korjaustoimenpiteitä sekä vesikaton, taloteknisten järjestelmien että julkisivujen osalta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Pitäjänmäentien rajalla sijaitsee maanalainen yhteiskäyttötunneli.

Maaperä Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on kitkamaata, jossa kallio on paikoin lähellä maanpintaa.

Ympäristöhäiriöt

Tontilla 46028/3 on harjoitettu mm. ajoneuvojen korjaus- ja huoltotoimintoja aina 1920-luvulta lähtien. Tontin pilaantuneen maan puhdistuksen yleissuunnitelma on laadittu (Pöyry Environment Oy 5.12.2008).

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 46028 kehittäminen tehokkaan työpaikkatoiminnan käyttöön. Asemakaavan muutoksella halutaan edesauttaa käyttämättömän rakennusoikeuden toteuttamismahdollisuuksia ja lisätä olemassa olevan rakennuskannan käyttövaihtoehtoja.

Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja säilymistä sekä luoda edellytykset hyvälle kaupunkikuvalle.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa muutetaan kaksi nykyistä toimistorakennusten tonttia (KT) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Jalankulkijoiden yhteyksiä alueella on parannettu suunnittelemalla tonttien väliselle rajalle jalankulkuyhteys Pitäjänmäentieltä Hiilloskujalle.

Tontille Hiilloskuja 5 suunnitellaan uutta 5–6-kerroksista toimitilarakennusta täydentämään työpaikka-alueita Pitäjänmäen rautatieaseman läheisyydessä. Tavoitteena on alueen ominaispiirteitä kunnioittava ratkaisu, jossa kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas tiilirakennus säilytetään osana muuten modernia rakennuskokonaisuutta. Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin kellarikerroksiin. Ajoyhteys pysäköintitiloihin on Hiilloskujalta.

Asemakaavan muutos perustuu tontin 46028/3 osalta omistajan teettämään viitesuunnitelmaan, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto Sarc Oy.

Mitoitus Muutosalueen pinta-ala on 8 623 m². Korttelin 46028 nykyinen rakennusoikeus on yhteensä 10 347 k-m² toimistorakennusten kerrosalaa, ja kaavaehdotuksessa korttelin rakennusoikeus on yhteensä 15 100 k-m² toimitilakerrosalaa.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Toimistorakennusten tontit (KT) 46028/3 ja 4 muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tonteilla saa rakennuksiin sijoittaa toimisto-, tutkimus-, näyttely-, koulutus-, ravintola- ja vastaavia tiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Tontin 46028/3 (Hiilloskuja 5) luoteiskulmaan mahdollistetaan 5–6-kerroksisen toimitilarakennuksen rakentaminen tarvittavine paikoituskellareineen. Rakennusoikeutta nostetaan viitesuunnitelman pohjalta noin 4 750 k-m²:llä siten, että tontin enimmäiskerrosala on muutetussa asemakaavassa 8 460 k-m². Tämä vastaa tonttitehokkuutta $e = 2,74$.

Tontilla sijaitseva 1930-luvulta peräisin oleva tiilirakennus suojellaan merkinnällä sr-2. Suojeltavan rakennuksen Pitäjänmäentielle aukeavaan maantasokerrokseen saa edellä mainittujen KTY-toimintojen lisäksi sijoittaa kerrosalaan laskettavaa liiketilaa korkeintaan 210 k-m².

Tontilla 46028/4 (Hiilloskuja 1) on tontin pohjoisrajalla lisätty jalankulku-yhteys ja muutettu rakennusalan rajoja. Tontin rakennusalan osat, jossa oli määrätty suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kolme (III), on muutettu siten, että enimmäiskerrosluku tontin rakennusosalalla on nyt kauttaaltaan neljä (IV). Tontin rakennusoikeus 6 640 k-m² vastaa nykyisen kaavan mukaista tonttitehokkuutta $e = 1,2$.

KTY-tonteille saa autojen pysäköintitiloja, väestönsuojia ja teknisiä tiloja sijoittaa kolmeen maanalaiseen kellarikerrokseen, pysäköintitiloihin johtavan ajorampin maantasokerrokseen sekä teknisiä tiloja ylimpään kerrokseen asemakaavassa merkityn kerrosalan estämättä.

Autopaikkamääräys muutetaan yritysalueen muiden tonttien uusien asemakaavojen mukaiseksi: toimitilat vähintään 1 ap/100 k-m² ja enintään 1 ap/75 k-m². Liiketilojen autopaikkamääräys on 1 ap/50 k-m².

Liikenne Pitäjänmäentie on alueen pääkatu, jonka liikennemäärät ovat Takkatien pohjoispuolella 20 700 ajon/vrk ja eteläpuolella 17 300 ajon/vrk. Takkatie on teollisuusalueen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on 6 000 ajon/vrk. Takkatiellä on tällä hetkellä huomattavan paljon Espoon suunnasta tulevaa läpiajoliikennettä. Hiilloskuja on tonttikatu, jonka liikennemäärä on tällä hetkellä noin 250 ajon/vrk.

Ajoyhteys tonteille on Hiilloskujan kautta. Asemakaavan muutos ei olennaisesti vaikuta katuverkon toimivuuteen.

Suojelukohteet

Tontilla sijaitseva 1930-luvulta peräisin oleva tiilirakennus suojellaan merkinnällä sr-2. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen vanhat ikkunat itäjulkisivun toisessa, kolmannessa ja ylimmässä kerroksessa sekä eteläjulkisivun toisessa kerroksessa on korjattava ja säilytettävä. Tarvittaessa erittäin huonokuntoiset vanhat ikkunat voidaan korvata tarkkaan vanhan mallin mukaisesti valmistetuilla, tiivispuisilla uusilla ikkunoilla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Pitäjänmäentien ja korttelialueen rajalla kulkee maanalainen yhteiskäytötunneli. Tunnelivaraus on merkitty asemakaavan muutokseen.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset perustetaan anturoilla maan tai kallion varaan. Asemakaavassa määrätään, että rakentaminen ja louhinta tulee suorittaa siten, ettei se aiheuta tunnelille haittaa. Tunnelin tarkka sijainti tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Tontilla 46028/3 on todettu maaperän pilaantuneisuutta kahdessa mitauspisteessä. Asemakaavassa on määrätty, että maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ympäristöhäiriöt

Alueesta on laadittu Tie- ja raideliikennemeluserivitys, Promethor Oy, 31.5.2011. Asemakaavassa on määräys rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyys tie- ja raideliikennemelua vastaan.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutos monipuolistaa ja lisää työpaikkoja sekä toimintoja Pitäjänmäen aseman läheisyydessä. Kaupunkikuvalliselta kannalta kaavamuuotos mahdollistaa hankkeen, joka tiivistää kaupunkirakennetta Pitäjänmäen pääkadun varressa ja edistää alueella hyvin näkyvän ja paikallishistoriallisesti merkittävän rakennuksen säilymistä.

Tontille 46028/3 suunniteltu uudisrakennus muuttaa useiden asuntojen näkymiä lähinnä korttelissa 46021 (Strömbergintie 8-14) Pitäjänmäen aseman suuntaan, joskin vähäisessä määrin, koska uudisrakennus sijaitsee vähimmillään noin 150 metriä korttelin 46021 asuinrakennuksista.

Uudisrakennuksen toteuttaminen edellyttää vanhan puuvaraston purkamista sekä tontin pohjoisosan avokallion louhintaa.

Kaavamuutosehdotuksen mukainen kerrosalamäärä lisää Hiilloskujan nykyistä liikennemäärää (250 ajon/vrk) noin 320 ajoneuvolla vuorokaudessa. Hiilloskujan kokonaisliikennemääräksi tulee noin 570 ajon/vrk. Lisärakentaminen yli kaksinkertaistaa Hiilloskujan liikennemäärät, mutta liikenteen lisäys ympäröivään katuverkkoon ei ole merkittävä. Uusi jalankulkuyhteys Hiilloskujan ja Pitäjänmäentien välillä parantaa alueen toimivuutta kevyen liikenteen kannalta.

Kaavamuutoksen toteuttamisen ei arvioida aiheuttavan merkittävää meluhäiriötä tai muita häiritseviä muutoksia ympäröivien rakennusten olosuhteisiin. Kaavamuuotos ei myöskään aiheuta merkittäviä muutostöitä nykyisiin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

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 Kiinteistö Oy Helsingin Hiilloskujan (tontin 46028/3 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 5.5.2010).

Tontti 46028/4 on sisällytetty kaavamuutokseen kaupungin aloitteesta, koska Hiilloskujan ja Pitäjänmäentien väliin suunniteltu jalankulkuyhteys edellyttää muutoksia tontin pohjoisrajalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 19.4.2011) sekä asemakaavan muutosluonnos ja havainnekuva.

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Pitäjänmäen kirjastossa sekä kaupungintalolla 2.5.–20.5.2011.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston katu- ja puistoosaston, kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen, Helsingin Energian sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut/vesihuollon kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 2 mielipidettä, joista toisessa kannatettiin kaavamuutosta ja toisessa vastustettiin kaavaluonnoksen mahdollistamaa uudisrakentamista vetoamalla mm. hankkeen massiivisuuteen, liikenteen ja melun lisääntymiseen sekä asuntojen ikkunanäkymien peittymiseen vanhan Pitäjänmäen asemaympäristön suuntaan.

Vaikka ikkunanäkymät osin muuttuvatkin, vastustava mielipide ei ole antanut aihetta kaavaehdotuksen muutoksiin. Suunniteltu uudisrakennus sijaitsee vähintään noin 150 metriä lähimmästä asuinrakennuksesta. Liikenteen lisäys ympäröivään katuverkkoon ei ole merkittävä.

Kaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta meluhäiriötä eikä kohtuuttomasti häiritseviä muutoksia ympäröivien rakennusten olosuhteisiin.

Muistutus ja lausunnot ja tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.10.–7.11.2011.

Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, kaupunginmuseo, pelastuslaitos, ympäristökeskus, Helsingin Energia ja Helsingin Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä vesihuolto. Rakennusvirastosta on ilmoitettu, ettei ole lausuttavaa OAS-vaiheessa esitetyn mielipiteen lisäksi.

Asunto Oy Helsingin Pitäjänpuisto vastustaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja esittää nykyisen asemakaavan voimaan jättämistä. Muistutuksessa katsotaan, että suunniteltu uudisrakennus massiivisena ja liian korkeana olennaisesti heikentää asuinkorttelin 46021 kerrostalojen asumisympäristön viihtyvyyttä ja näkymiä Pitäjänmäen kirkonmäen ja asemanseudun suuntaan. Näkymien muutos kohdistuu useisiin kymmeneen asuntoihin. Kaupunkisuunnitteluvirasto on vuorovaikutusraportissa tarkoitushakuisesti väheksynyt rakentamisen vaikutusta asuinkerrostalojen huoneistoihin, kun on myönnetty vaikutuksen ulottuvan vain muutaman asunnon länsipuolen ikkunoihin. Muistutuksessa pidetään uusien toimistotilojen rakentamista tarpeettomana viitaten alueella olevaan vanhojen toimistotilojen ylläpitoon ja siihen ettei toimistotiloille löydy alueelta lähipalveluja. Tontilla olevan kallion louhimista pidetään myös kyseenalaisena. Lisäksi muistutuksessa esitettiin selvityspyyntö kaavaluonnosvaiheessa puoltavan mielipiteensä lähettäneen asukkaan tarkoituksena, koska tämä henkilö toimii virkamiehenä kaupunkisuunnitteluvirastossa.

Muistutuksen johdosta asemakaavan selostuksen kohtaa 5 "Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset" on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole muistutuksen johdosta muutettu. Kaavaratkaisu on kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukainen eikä sen voi katsoa olennaisesti heikentävän asuinympäristön viihtyisyyttä tai aiheuttavan asumisolosuhteisiin kohtuutonta haittaa. Asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteena on edesauttaa uusien tilojen ja työpaikkojen rakentamista näkyvälle paikalle Pitäjänmäen aseman läheisyyteen, mikä omalta osaltaan tuo positiivisen nosteen alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa myös uusien lähipalvelujen syntyneen alueelle, koska kaava sallii pienehkön liiketilan rakentamisen

suojeltavan tiilirakennuksen maantasokerrokseen. Kallion louhiminen uudisrakennuksen vieressä tuo katutilaan lisää valoa.

Muistutuksessa esitetty selvityspyyntö on käsitelty asemakaavan muutosehdotuksesta erillisenä asiana. Muistuttajalle on toimitettu sitä koskeva kaupunkisuunnitteluviraston vastaus.

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksen sisältöön. Kaupunginmuseo totesi, että Hiilloskuja 5:ssä sijaitseva punatiilinen rakennus edustaa alueen varhaista säilynyttä rakennuskantaa ja sillä on paikallishistoriallista arvoa. Pitäjänmäen rautatieasema-alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö eikä kaavamuutos uhkaa sen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Asemakaavan muutosehdotuksen selostusta on muistutuksen johdosta muutettu seuraavasti:

- asemakaavaselostuksen luvun 5 "Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset" toinen kappale

"Tontille 46028/3 suunniteltu uudisrakennus muuttaa lähinnä tontin 46021/17 (Strömbergintie 14) luoteiskulman asuntojen näkymiä Pitäjänmäen aseman suuntaan, joskin vähäisessä määrin, koska uudisrakennus sijaitsee vähimmillään noin 150 metriä korttelin 46021 asuinrakennuksista."

on muutettu kuulumaan seuraavasti:

"Tontille 46028/3 suunniteltu uudisrakennus muuttaa useiden asuntojen näkymiä Pitäjänmäen aseman suuntaan lähinnä korttelissa 46021 (Strömbergintie 8-14), joskin vähäisessä määrin, koska uudisrakennus sijaitsee vähimmillään noin 150 metriä korttelin 46021 asuinrakennuksista."

Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty ote 2. vaihemaakuntakaavasta ja selostuksen tekstiä on täydennetty sitä koskevilta osin.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole muutettu.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30.8.2011, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.9.2013, ettei tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheutta muuttoa asemakaavan muutosehdotusta.

Maankäyttösopimusneuvotteluissa päästiin sopimukseen 2019 ja tästä syystä asemakaavan muutosehdotus ja asemakaavaselostus on katsottu läpi asemakaavoituspalvelussa. Asemakaavaselostusta on päivitetty kohdan 2 ”Lähtökohdat” valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan sekä Pitäjänmäen maankäytön muutosperiaatteiden taustatietojen osalta. Kaavakarttaan ei ollut tarpeen tehdä päivityksiä.

Helsingissä 16.1.2020

Marja Piimies

PITÄJÄNMÄKI, HIILLOSKUJA 1 JA 5 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

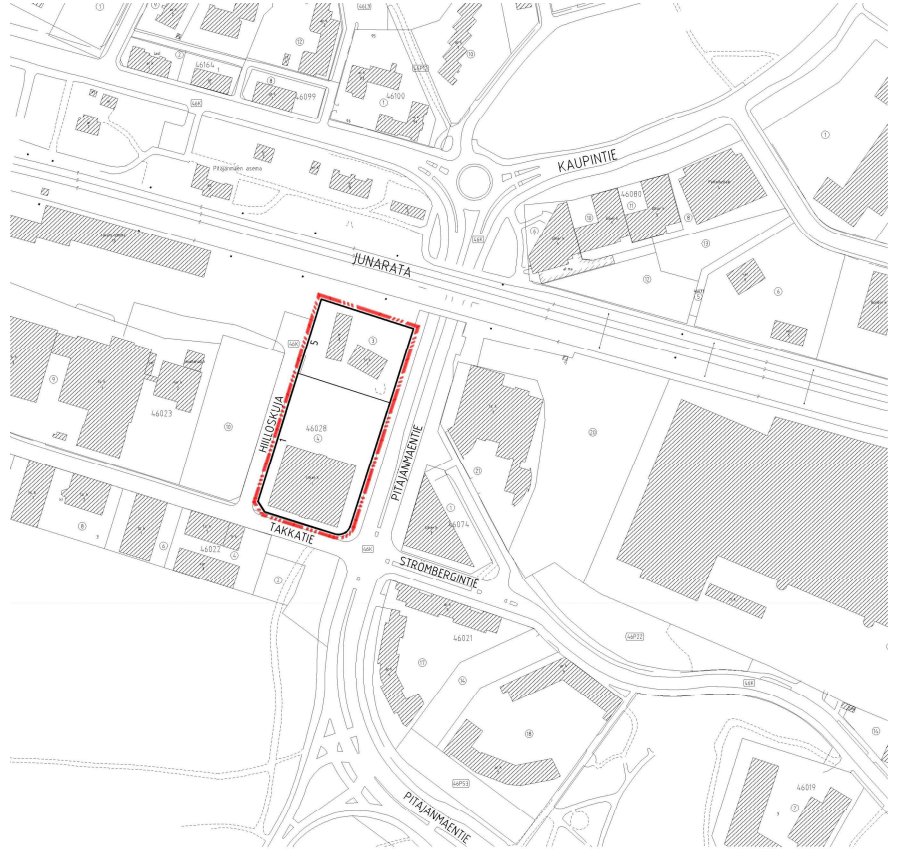
Asemakaavan muutos koskee Hiilloskujan, Takkatien ja Pitäjänmäentien rajaamaa korttelia 46028, jossa on kaksi tonttia 46028/3 (osoitteessa Hiilloskuja 5) ja 46028/4 (osoitteessa Hiilloskuja 1).

Nykytilanne

Tontilla Hiilloskuja 5 on kolmi-kerroksinen vuonna 1930 rakennettu tiilirakennus ja yksi-kerroksinen lautaverhoiltu rakennus. Osoitteessa Hiilloskuja 1/Takkatie 1 on Martela Oyj:n 3–4 -kerroksinen toimitalo aidattuine pysäköintialueineen. Naapurikortteleissa on yritystoimintaa ja alueen pohjoispuolella on Pitäjänmäen aseman rata-alueita.

Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille Hiilloskuja 5 suunnitellaan uutta 5–6 -kerroksista toimitilarakennusta täydentämään työpaikka-alueita Pitäjänmäen rautatieaseman läheisyydessä. Tavoitteena on alueen ominaispiirteitä kunnioittava ratkaisu, jossa kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas tiilirakennus säilytetään osana muuten modernia rakennuskokonaisuutta. Autopaikat sijoitetaan maan



Näkymä suunnitelmasta Pitäjänmäentieltä
(laatinut arkkitehtitoimisto SARC Oy)



alaisiin kellarikerroksiin. Ajoyhteys pysäköintitiloihin on Hiilloskujalta. Tonttien 46028/3 ja 4 väliselle rajalle suunnitellaan uutta jalankulkuyhteyttä Pitäjänmäentieltä Hiilloskujalle.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille osoitteessa Hiilloskuja 5 olevan tontin omistajan hakemuksesta. Hakija on teettänyt kaavamuutoksen pohjaksi uuden toimistotalon viitesuunnitelman. Tontille haetaan rakennusoikeuden nostamista noin 4 750 kerrosalaneliömetrillä (k-m²) siten, että tontin enimmäiskerrosala olisi muutetussa asemakaavassa 8 460 k-m². Samalla haetaan tontin käyttötarkoituksen muuttamista toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), mikä mahdollistaa rakennuksen tilojen monipuolisemman käytön.

Maanomistus

Molemmat tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1987 korttelin 46028 tontit ovat toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Tonteille on osoitettu rakennusalat 3-4 -kerroksisille rakennuksille, ja niiden rakennusoikeus on merkitty tonttitehokkuusluvulla e = 1,2.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, joka mahdollistaa sekä toimitila- että asumiskäytön.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Tiilirakennuksen rakennustekninen kuntokartoitus (Pöyry Building Services Oy 2009)
- Pilaantuneen maan puhdistuksen yleissuunnitelma, Hiilloskuja 5 (Pöyry Environment Oy 2008)

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut tarvittavat asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen toiminnallisia, liikenteellisiä, teknisiä ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 2.5.–20.5:

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

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 23.5.2011** kirjallisesti osoitteeseen:





Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoises-
planadi 11–13)
tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti
kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö
järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen
pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Ta-
voitteena on, että ehdotus esitellään kau-
punkisuunnittelulautakunnalle syys-loka-
kuussa 2011.

Lautakunnan puoltama ehdotus asete-
taan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään
viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuk-
sesta voi tehdä muistutuksen nähtävillä-
oloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on
kaupunginhallituksen ja kaupunginval-
tuuston käsiteltävänä alkuvuodesta 2012.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat,
asukkaat ja yritykset
- Pitäjänmäki-Seura ry, Pitäjänmäen
Teollisuusyhdistys, Pitäjänmäen pien-
talo-yhdistys, Pajamäki-Seura ja Martti-
lan kylätoimikunta
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kiinteistöviraston tonttiosasto, raken-
nusviraston katu- ja puisto-osasto,
kaupunginmuseo, rakennusvalvontavi-
rasto, ympäristökeskus, Helsingin

Energia, Helsingin seudun ympäristö-
palvelut / vesihuolto.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kau-
punkisuunnitteluviraston internet-
palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa
Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöi-
den kirjeet lähetetään isännöitsijöille,
joiden toivotaan toimittavan tiedon
osakkaille ja asukkaille). Kiinteistöyh-
tiön omistajaa ja isännöitsijää pyyde-
tään toimittamaan tieto kaavoituksesta
osakkaille ja kiinteistössä toimiville yri-
tyksille.
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä
nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa
2011.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtä-
villäolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka
julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-
stadsbladetissa 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)

insinööri Peik Salonen
puhelin 310 37248
sähköposti [peik.salonen\(a\)hel.fi](mailto:peik.salonen@hel.fi)

liikennesuunnittelija Pirjo Koivunen
puhelin 310 37128
sähköposti [pirjo.koivunen\(a\)hel.fi](mailto:pirjo.koivunen@hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	01.07.2011
Kaavan nimi	Pitäjänmäen korttelin 46028 asemakaavan muutos (Hiilloskuja 1 ja 5)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.04.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112066
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8623	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8623

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

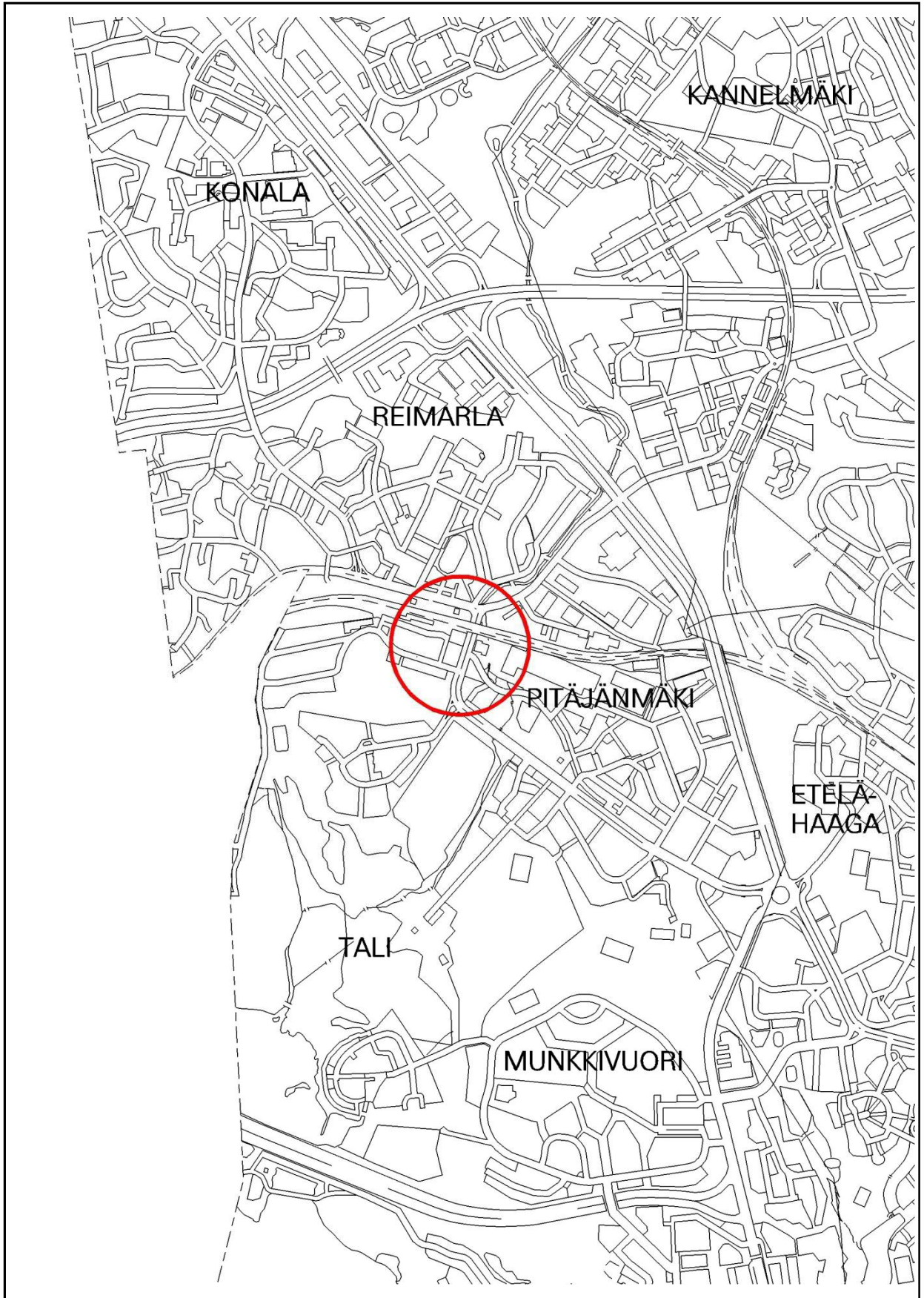
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000		15100			4753
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		15100			4753
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000		15100			4753
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		15100			4753
KT	-0,8623					-10347
KTY	0,8623		15100	1,75		15100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijainti

PITÄJÄNMÄKI, kortteli 46028 (Hillloskuja)

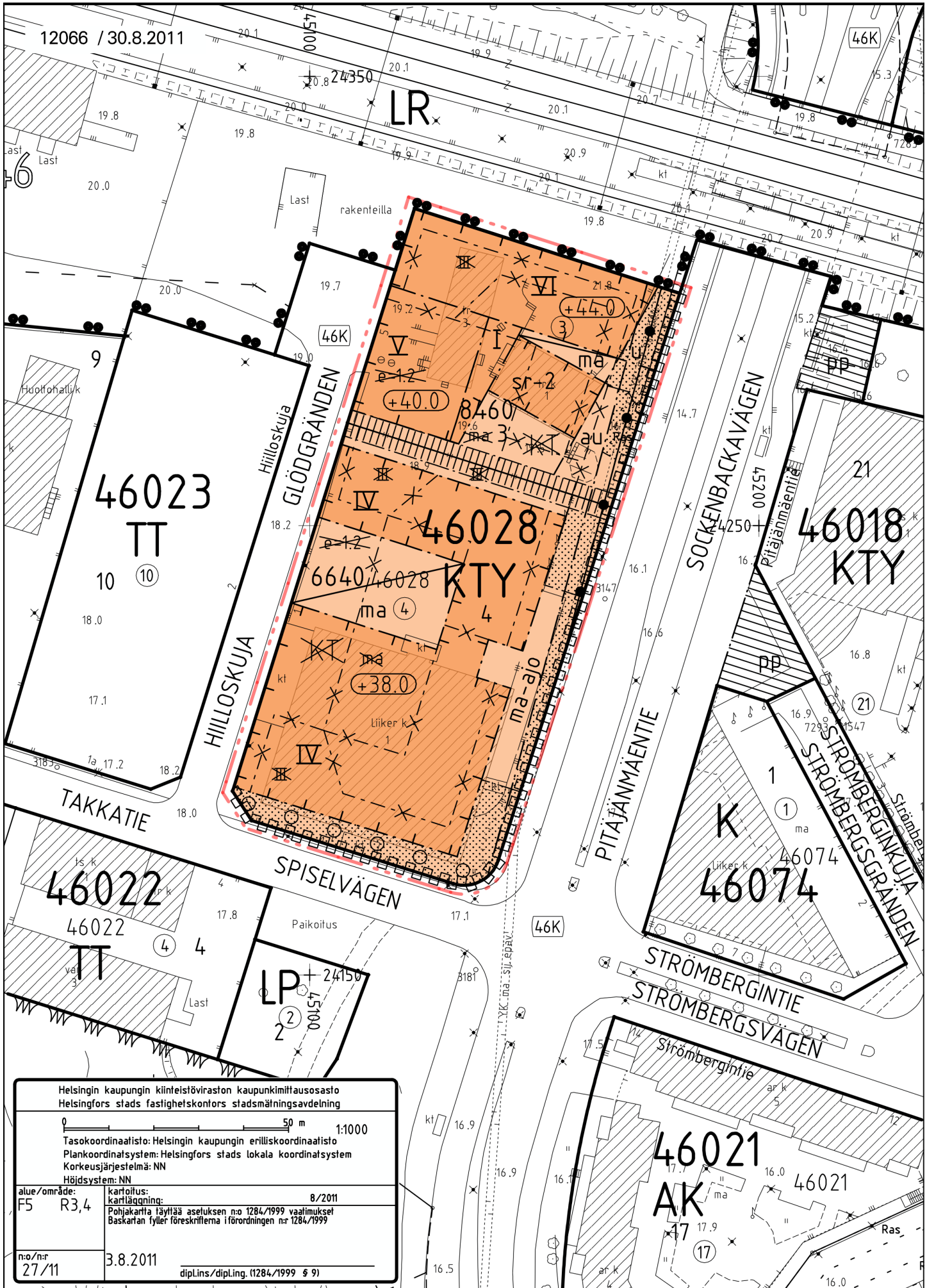
Liite kaavaan nro 12066



12066 / 30.8.2011

LR

46K



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
Plankoordinaatistystem: Helsingfors stads lokala koordinatsystem
Korkeusjärjestelmä: NN
Höjdsystem: NN

alue/område: F5 R3,4	karttoitus: kartläggning: 8/2011
Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999	
n:o/nr: 27/11	3.8.2011

dip.lins./dipl.ling. (1284/1999 § 9)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

KTY

Sr-2

Toimitilarakennusten korttelialue.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

46028

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

3

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

6640

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

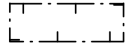
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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

+38.0

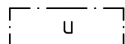
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.



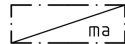
Rakennusala.

Byggnadsyta.



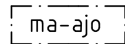
Uloke. Julkisivun alin korkeustaso on tällä alueen osalla noin +23,10. Tämän tason yläpuolelle saa rakentaa kerrosalaan kuuluvaa tilaa viiteen kerrokseen.

Utsprång. Fasadens lägsta höjdnivå är på denna del av område cirka +23,10. Ovanför denna nivå får byggas utrymmen som ingår i våningsytan i fem våningar.



Maanalainen tila.

Underjordiskt utrymme.



Alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.

Del av område där körramp till underjordiska utrymmen får byggas.



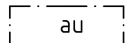
Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



Puurivi.

Trädrad.



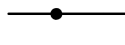
Alueen osa, joka on rakennettava kivettyinä aukiona.

Del av område som ska byggas som en stenbelagd öppen plats.



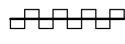
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.



Tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa tehdä louhintaa tai rakennustöitä siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelille tai sen käytölle. Tunnelin tarka sijainti tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Tunnel. Invid tunneln får ej göras sådana sprängnings- eller byggnadsarbeten som skadar tunneln eller dess användning. Tunnelns exakta position ska utredas innan bygglov beviljas.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä yrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Stadsbildsmässigt och lokalhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och den får inte heller repareras eller ändras så att byggnadens fasader eller yttertakets stadsbildsmässiga värde fördäras. Ifall sådana åtgärder tidigare vidtagits i byggnaden, ska man i samband med tillbyggnads- eller ändringsarbeten sträva till att stilriktigt iståndsätta byggnaden.

Rakennuksen vanhat ikkunat itäjulkisivun toisessa, kolmannessa ja ylimmässä kerroksessa sekä eteläjulkisivun toisessa kerroksessa on säilytettävä. Tarvittaessa erittäin huonokuntoiset vanhat ikkunat voidaan korvata tarkkaan vanhan mallin mukaisesti valmistetuilla, tiivispuisilla uusilla ikkunoilla.

Byggnadens gamla fönster i den östra fasadens andra, tredje och översta våning samt i den södra fasadens andra våning ska bevaras. Vid behov kan gamla fönster i mycket dåligt skick ersättas med nya fönster som tillverkats noggrant enligt gammal modell i tätvuxet trä.

KTY- korttelialueella :

- saa rakennuksiin sijoittaa toimisto-, tutkimus-, näyttely-, koulutus-, ravintola- ja vastaavia tiloja, ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Suojeltavan rakennuksen Pitäjänmäentielle aukeavaan maantasokerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan lasketavaa liiketilaa korkeintaan 210 k-m².

På KTY-kvartersområde:

- får i byggnaderna förläggas kontors-, forsknings-, utställnings-, skolnings-, restaurang- och motsvarande utrymmen, utrymmen för icke-miljöförstörande industri- och lagerverksamhet samt idrotts- och fritidsverksamhet. I byggnaden som skyddas får i bottenvåningen som öppnar sig mot Sockenbackavägen förläggas affärsutrymme som inräknas i våningsytan högst 210 m² vy.

- saa autojen pysäköintitiloja, väestönsuojia ja teknisiä tiloja sijoittaa kolmeen maanalaiseen kellarikerrokseen, pysäköintitiloihin johtava ajo-ramppi maantasokerrokseen sekä teknisiä tiloja yläpuolelle kerrokseen asemakaavassa merkityn kerrosalan estämättä.

- får bilparkeringsutrymmen, befolkningskydd och tekniska utrymmen placeras i tre underjordiska källarvåningar, en körramp till parkeringsutrymmena placeras i markplansvåningen samt tekniska utrymmen i översta våningen utan hinder av i detaljplanen angiven våningsyta.

- maanalaisten tilojen yläpuolinen pihatasa ei saa ylittää tontin kulmapisteiden maaston ylintä korkeusasemaa.

- får nivån på gårdsdäck ovanför underjordiska utrymmen inte överskrida högsta nivån i terrängen för tomtens hörnpunkter.

- Tontilla 46028/3 tulee rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyttä tie- ja raideliikennemelua vastaan olla vähintään kaavaselostuksen liitteenä esitetyn luvun mukainen.

- På tomt 46028/3 ska den totala ljudisoleringsförmågan mot väg- och järnvägstrafikbuller i byggnadens ytterskal vara minst det tal som framställts i planbeskrivningens bilaga.

- tulee katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden sopia koko rakennuksen ulkonäköön.

- ska tekniska utrymmen och installationer på taket anpassas till hela byggnadens utformning.

Autopaikkojen määrät ovat:

- liiketilat 1 ap/50 k-m²
- toimitilat
vähintään 1 ap/100 k-m²
enintään 1 ap/75 k-m².

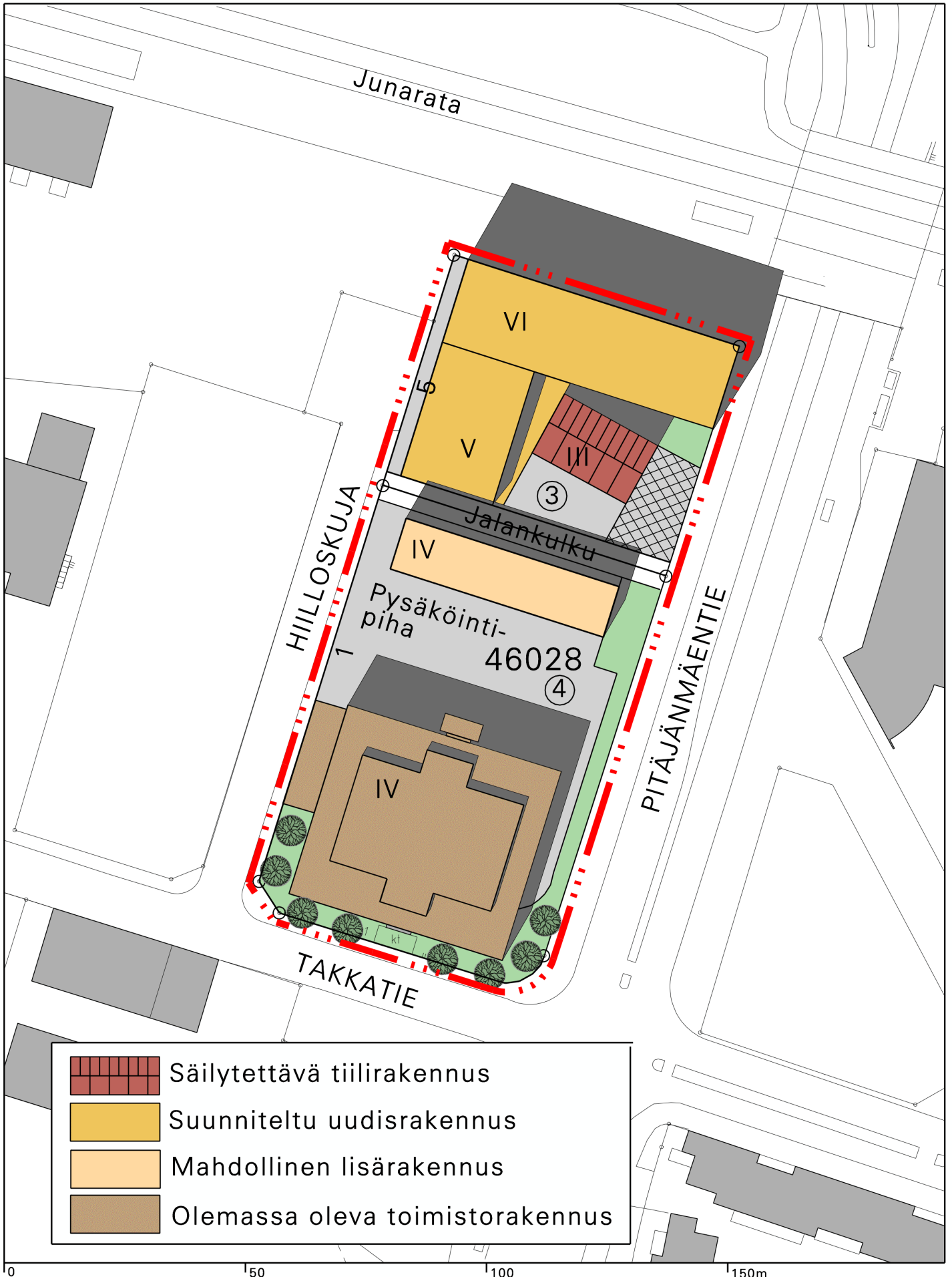
Bilplatsernas antal är:
- affärsutrymmen 1bp/50 m² vy
- verksamhetsutrymmen
minst 1 bp/100 m² vy
högst 1bp/75 m² vy





Maaperän pilaantuneisuus on selvittävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Markens kontamineringsgrad ska utredas och kontaminerade områden ska saneras innan bygge inleds.

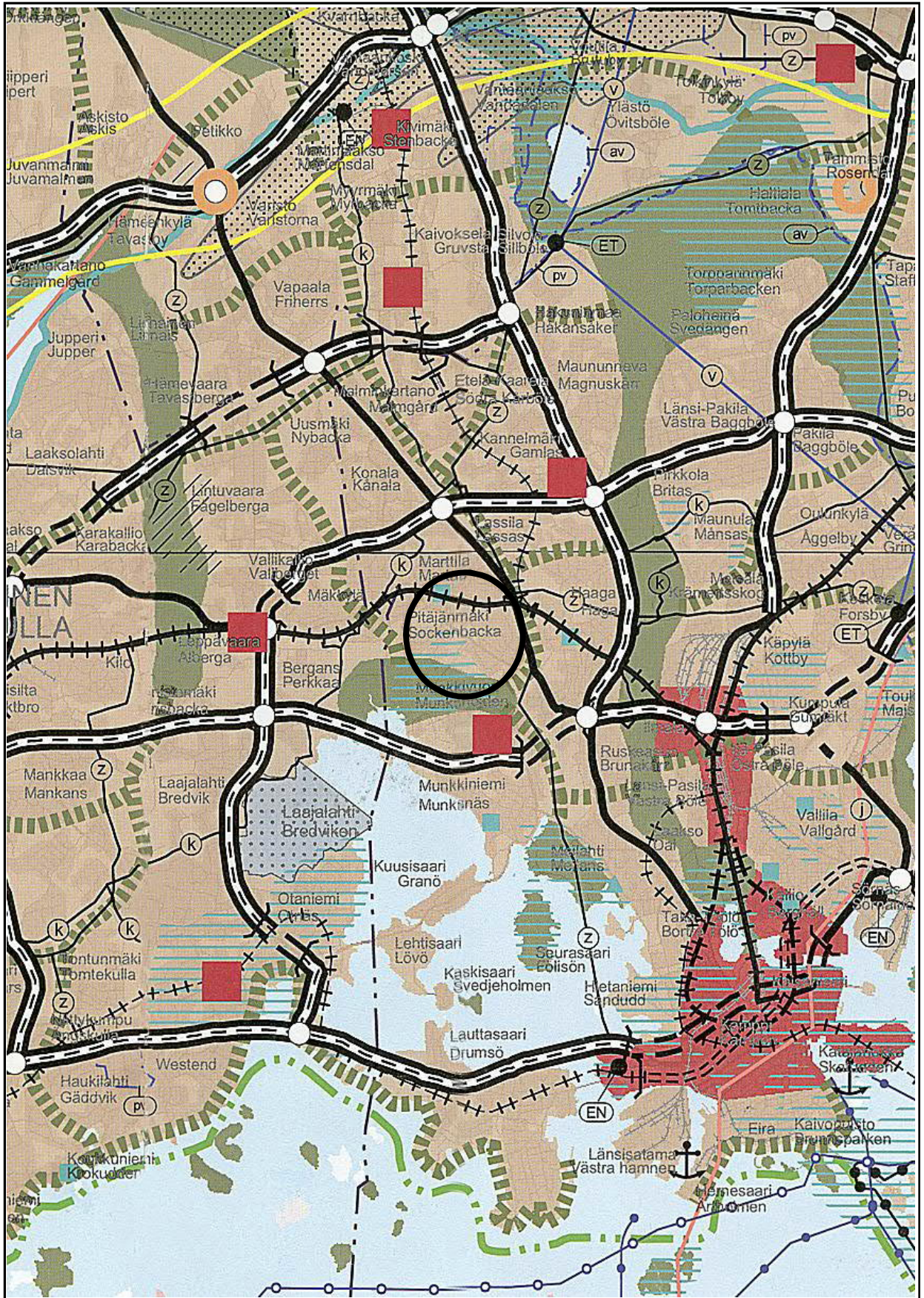
Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet uppgöras en separat tomtindelning.



- | | |
|---|---------------------------------|
|  | Säilytettävä tiilirakennus |
|  | Suunniteltu uudisrakennus |
|  | Mahdollinen lisärakennus |
|  | Olemassa oleva toimistorakennus |





Maakuntakaava

PITÄJÄNMÄKI, kortteli 46028 (Hillloskuja)





Liite kaavaan nro 12066



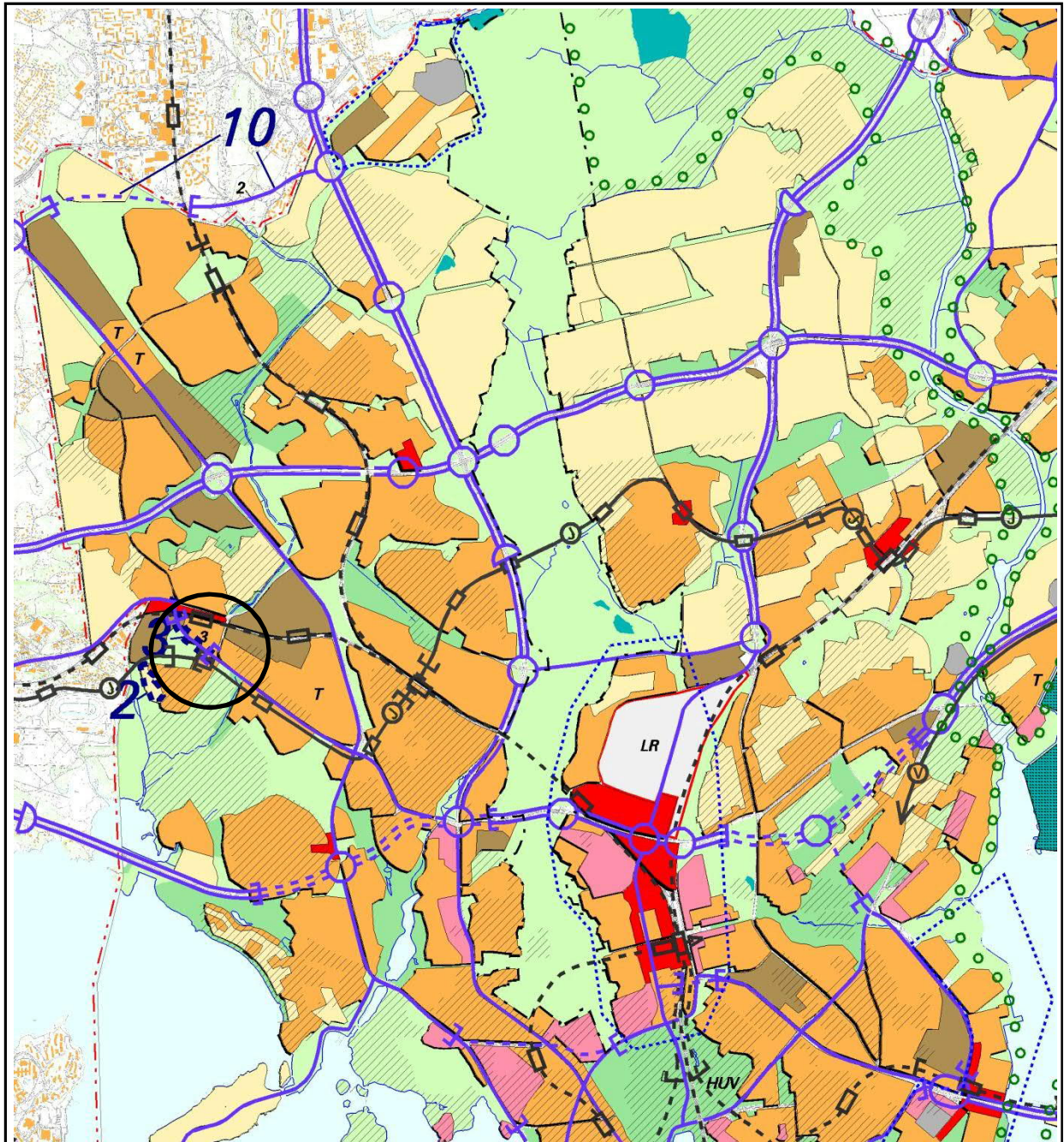
**Merkinnät
Beteckningar**

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Vierassatama Gästhamn
	Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta Utvidgningsriktning för bebyggelsen		Moottoriväylä Motorled
	Kylä By		Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Seututie Regional väg
			Yhdistie Förbindelseväg
	Palvelujen alue Område för service		Eritasoliittymä Planskild anslutning
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Päärata Huvudbana
	Teollisuusalue Industriområde		Yhdysrata Förbindelsebana
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Paikallisiikenteen rata Bana för lokaltrafik
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Liikennetunneli Trafiktunnel
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande linjeföring
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Laivaväylä Fartygsled
	Puolustusvoimien alue, jossa tulee erityisesti ottaa huomioon toiminnasta aiheutuvat melu- ym. häiritä Försvarsmaktens område, där särskild vikt skall fästas vid buller- o.dyl. olägenheter som försäkas av verksamheten		Veneväylä Småbåtsled
	Energiahuollon alue Område för energiförsörjning		Ulkoilureitti Friluftsled
			400 kV voimalinja 400 kV kraftledning
	Jätteenkäsittelyalue Område för avfallshantering		400 kV voimalinjan ohjeellinen linjaus 400 kV kraftledning, riktgivande linjeföring
			110 kV voimalinja 110 kV kraftledning
	Eritysalue, jonka käyttö on tarkoitus määrittellä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa Specialområde, vars användningsändamål är avsett att definieras i mera detaljerad planläggning		110 kV voimalinjan tai tasavirtakaapelin ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning eller likströmskabel, riktgivande linjeföring
	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue Område reserverat för energiförsörjning och/eller avfallshantering		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Yhdyskuntateknisen huollon alue Område för samhällsteknisk försörjning		Maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus Riktgivande linjeföring för naturgashuvudledning
	Liikennealue Trafikområde		Maakaasun siirtoputken yhteystarve Behov av förbindelse för naturgasöverföring
	Liikennealue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue Trafikområde, vars sekundära användningsändamål är område för tätortsfunktioner		Raakavesitunneli Råvattentunnel
	Lentoasema tai lentokenttä Flygstation eller flygplats		Jätevesitunneli Avloppstunnel
	Satama Hamn		Siirtoviemäri Avloppsledning
			Tuulivoiman tuotantoon soveltuva alue Område lämpligt för produktion av vindkraft



 <p>Tiivistettävä alue</p>	<p>Merkintä on kehittämisperiaatemer- kintä.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan tiivistettä- vät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään.</p>	<p>Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taaja- man muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominais- piirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen.</p>
 <p>Luonnonsuojelualue</p>	<p>Merkinnällä osoitetaan luonnon- suojelulain nojalla suojeltuja tai suojeleviksi tarkoitettuja alueita. Niitä ovat kansallispuistot, luonnon- puistot ja muut luonnonsuojelu- alueet. Suojelualueiksi on osoitettu myös suojeluohjelmien alueita sekä Natura 2000 -ohjelman alueita siltä osin kuin päätösten yhteydessä on toteuttamiskeinoksi esitetty luon- nonsuojelulaki.</p> <p>Merkintään liittyy MRL 33 §:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus.</p>	<p>Suojelualueiksi osoitetuille alueille ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue tai tavoitteena on perustaa siitä sellainen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava maakuntakaavak- talle merkittävien ulkoilureittien jatkuvuus.</p>
 <p>Pääkaupunkiseudun poikittainen joukko- liikenteen yhteysväli</p>	<p>Merkintä on kehittämisperiaatemer- kintä.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan pääkaupunki- seudun merkittävimmät poikittaiset joukkoliikenneyhteydet.</p>	<p>Yhteysväli voidaan toteuttaa joko raide- tai linja- autoyhteytenä. Yhteysvälien tarkempi sijainti määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne vahvistavat pääkaupunkiseudun verkostomaista rakennetta.</p> <p>Yhteysväli on suunniteltava siten, että se kytkey- tyy pääkaupunkiseudun sisäiseen ja sen ulkopuo- lelta tulevaan joukkoliikenteeseen joukkoliiken- teen vaihtopaikoissa.</p>
 <p>Viheryhteystarve</p>	<p>Merkinnällä osoitetaan virkistys- alueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet.</p>	<p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huo- lehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajis- ton liikkumismahdollisuudet.</p> <p>Viheryhteyden mitoituksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä seudullisten ja paikallisten virkistystarpeiden yhteen-sovittamiseen siten, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdolli- suuksien mukaan virkistyskäyttöön.</p>





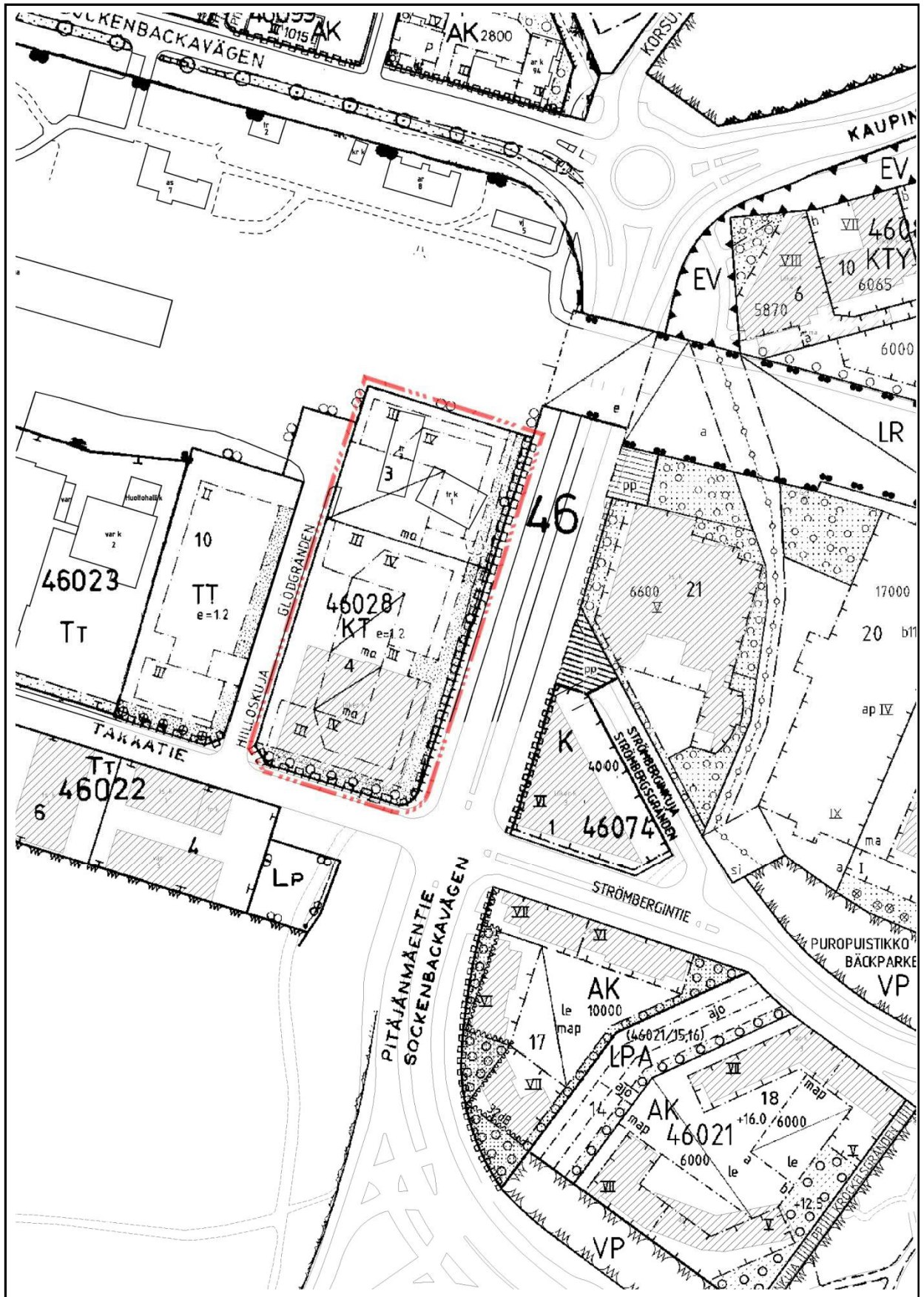
- Keskustatoimintojen alue
- Kerrostalovaltainen alue, asuminen/toimitila
- T Toimilavalleisena kehitettävä alue.
- Pientalovaltainen alue, asuminen
- Hallinnon ja julkisten palvelujen alue
- Työpaikka-alue, teollisuus/toimistosatama
- Teknisen huollon alue
- Kaupunkipuisto
- HUV Ympäristöisena työalueena kehitettävä alue.
- EA Ekosumisen kokeilualue.

- Virkistysalue
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR Liikennealue
- LS Satama-alue
- Sotilasalue
- (A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- Luonnonsuojelualue
- Kulttuurihistoriallisesti, rakennus- ja taiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue
- Maailmanperintökohde

- Vesialue
- Keskuspuiston alue
- Suunnittelualue
- Selvitysalue, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla
- Moottorikatu
- Pääkatu
- Metro tai rautatie asemineen
- Joukkoliikenteen kehämäinen runko-linja asemineen (jokeri, bussi tai raitiotie)
- Pääliikenneverkon maanalaisten osuus
- Viira, nopean raitiotien varaus
- Kävelykeskusta

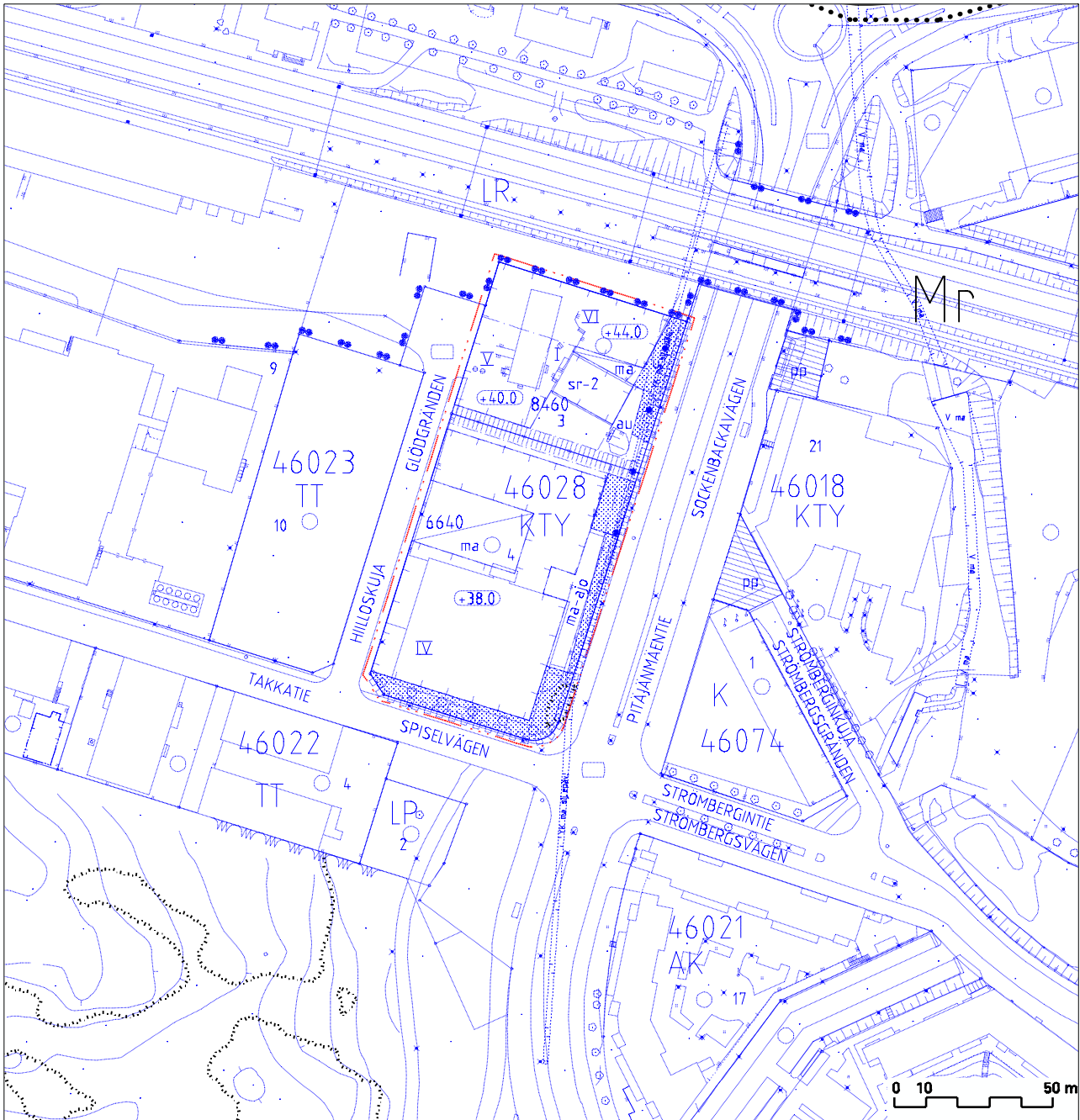
Ote yleiskaava 2002:sta
 PITÄJÄNMÄKI, kortteli 46028 (Hillloskuja)
 Liite kaavaan nro 12066





Ote ajantasa-asemakaavasta
 PITÄJÄNMÄKI, kortteli 46028 (Hiilloskuja)
 Liite kaavaan nro 12066





PITÄJÄNMÄKI, Hilloskuja Maaperä

1 : 2000



KALLIOPALJASTUMA



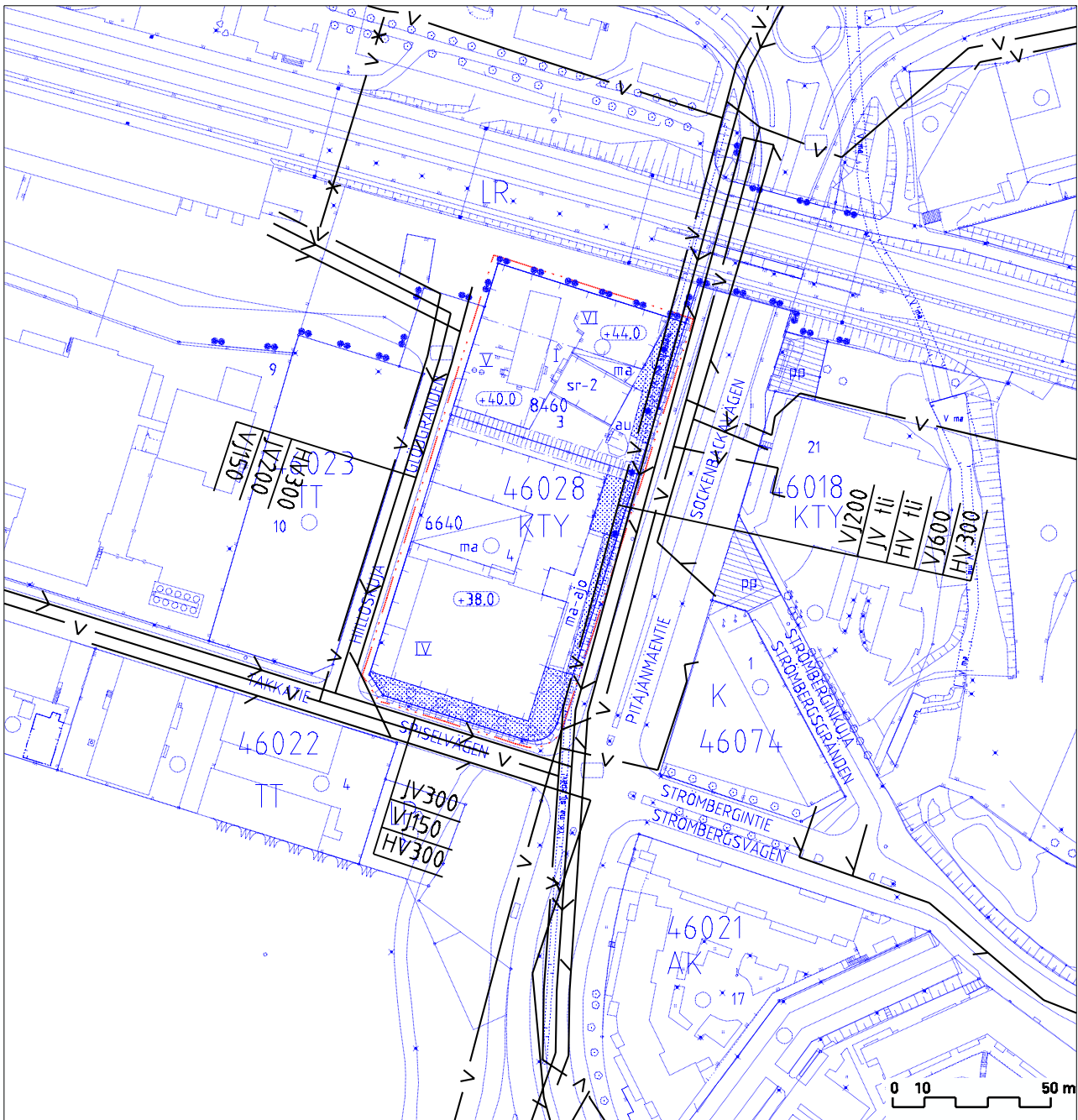
MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA



MOREENIALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 1m

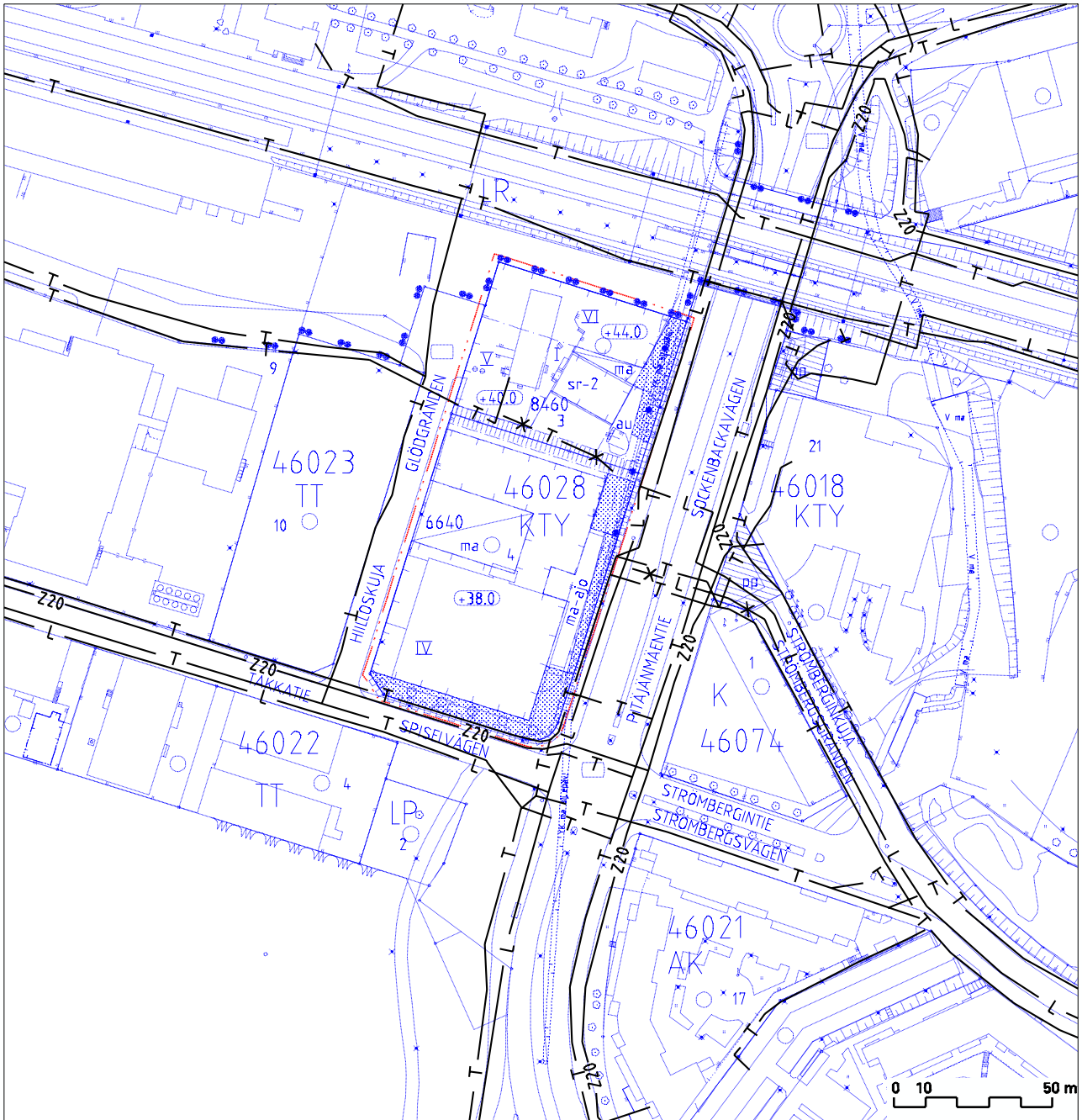


PITÄJÄNMÄKI, Hilloskuja

Vesihuolto

1 : 2000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- \ — NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA



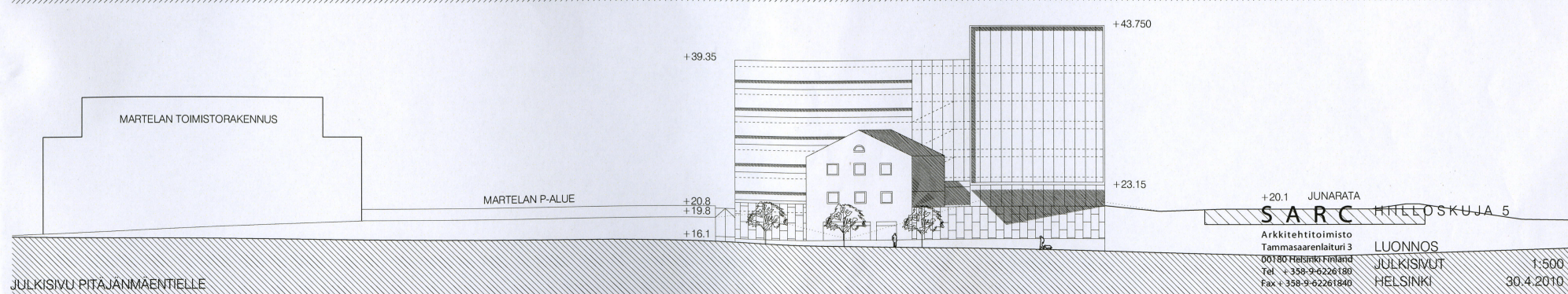
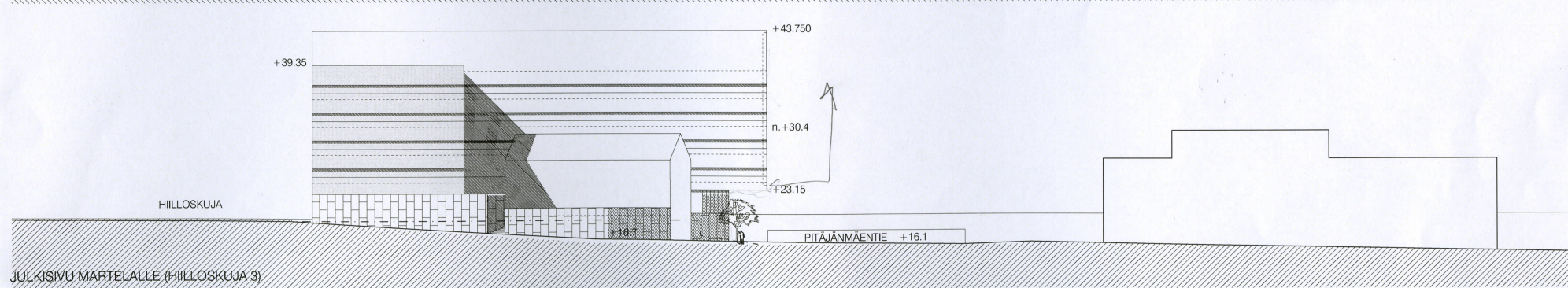
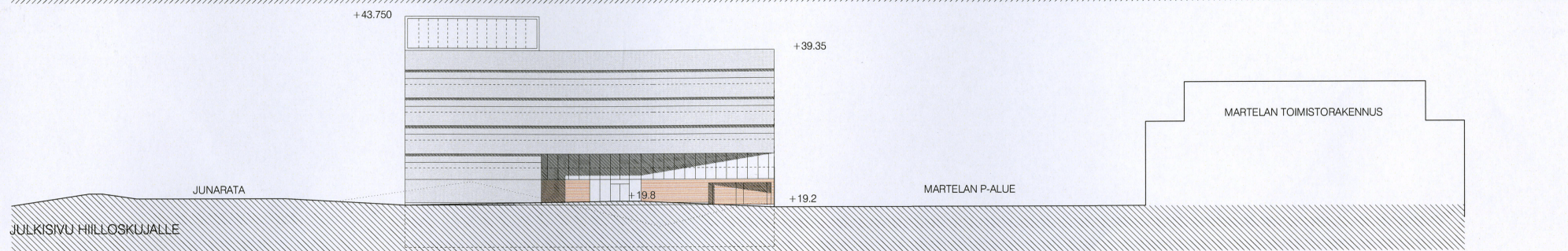
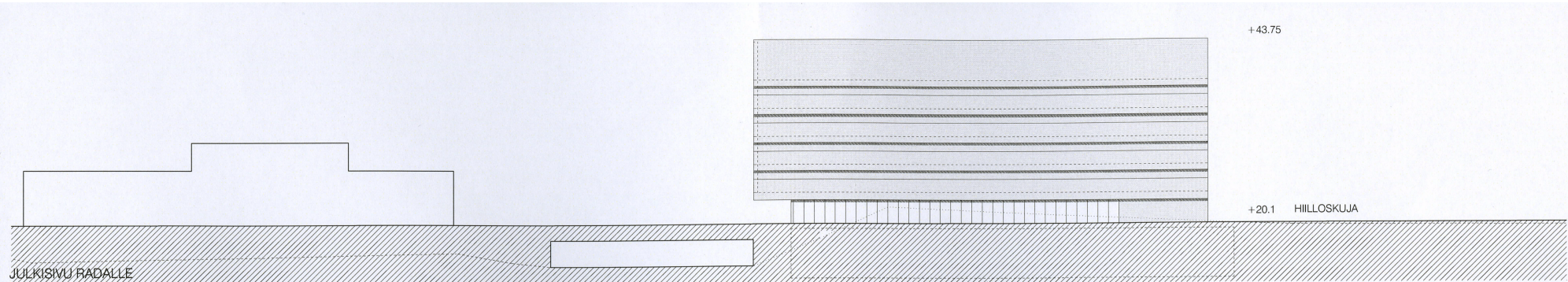
PITÄJÄNMÄKI, Hiilloskuja Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z20 — NYKYINEN 20 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA



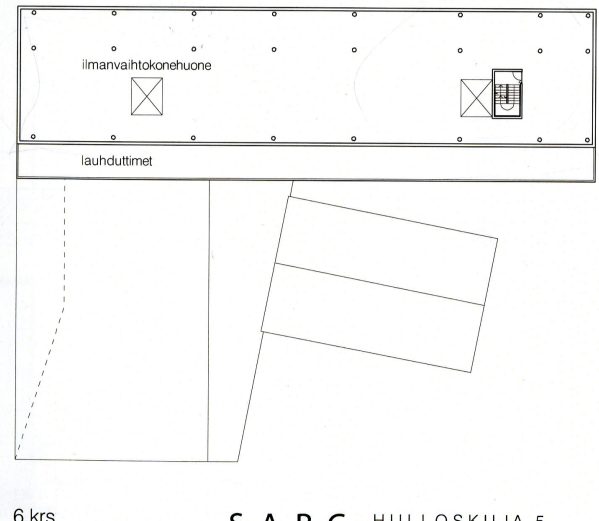
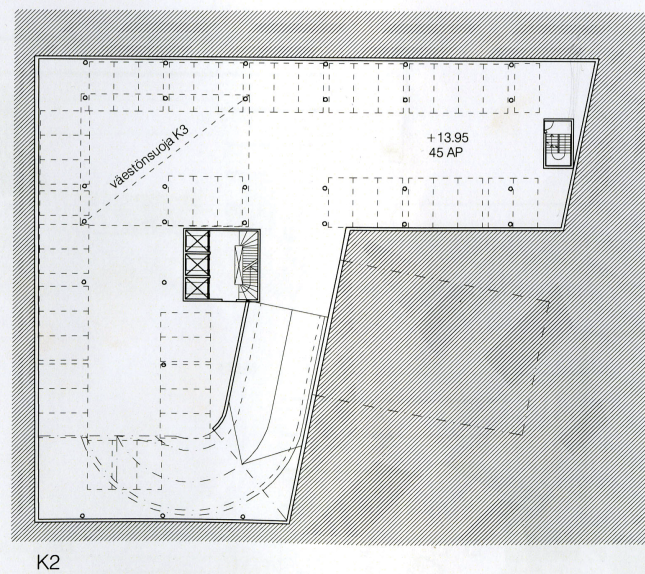
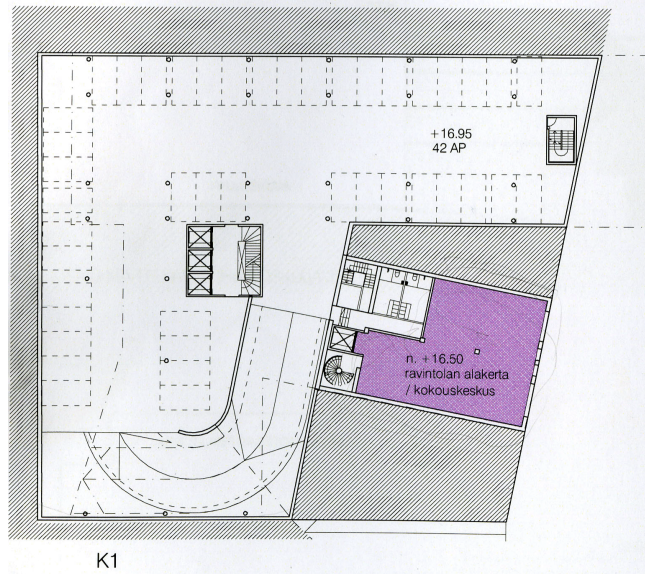
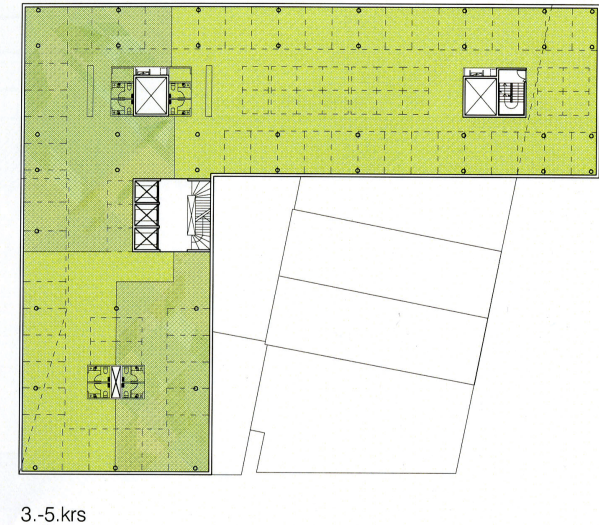
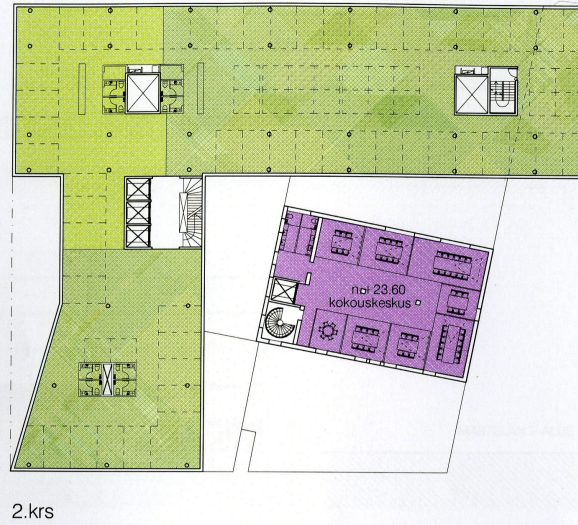
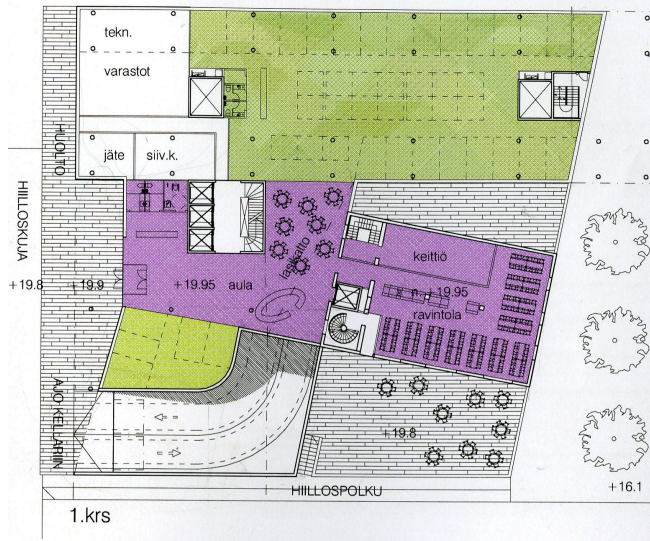
Havainnekuva viitesuunnitelmasta (laatinut arkkitehtitoimisto SARC Oy)



+20.1 JUNARATA
SARC HIILLOSKUJA 5
 Arkkitehtitoimisto
 Tammasaarenlaituri 3
 00180 Helsinki, Finland
 Tel + 358-9-6226180
 Fax + 358-9-62261840

LUONNOS
 JULKISIVUT
 HELSINKI

1:500
 30.4.2010





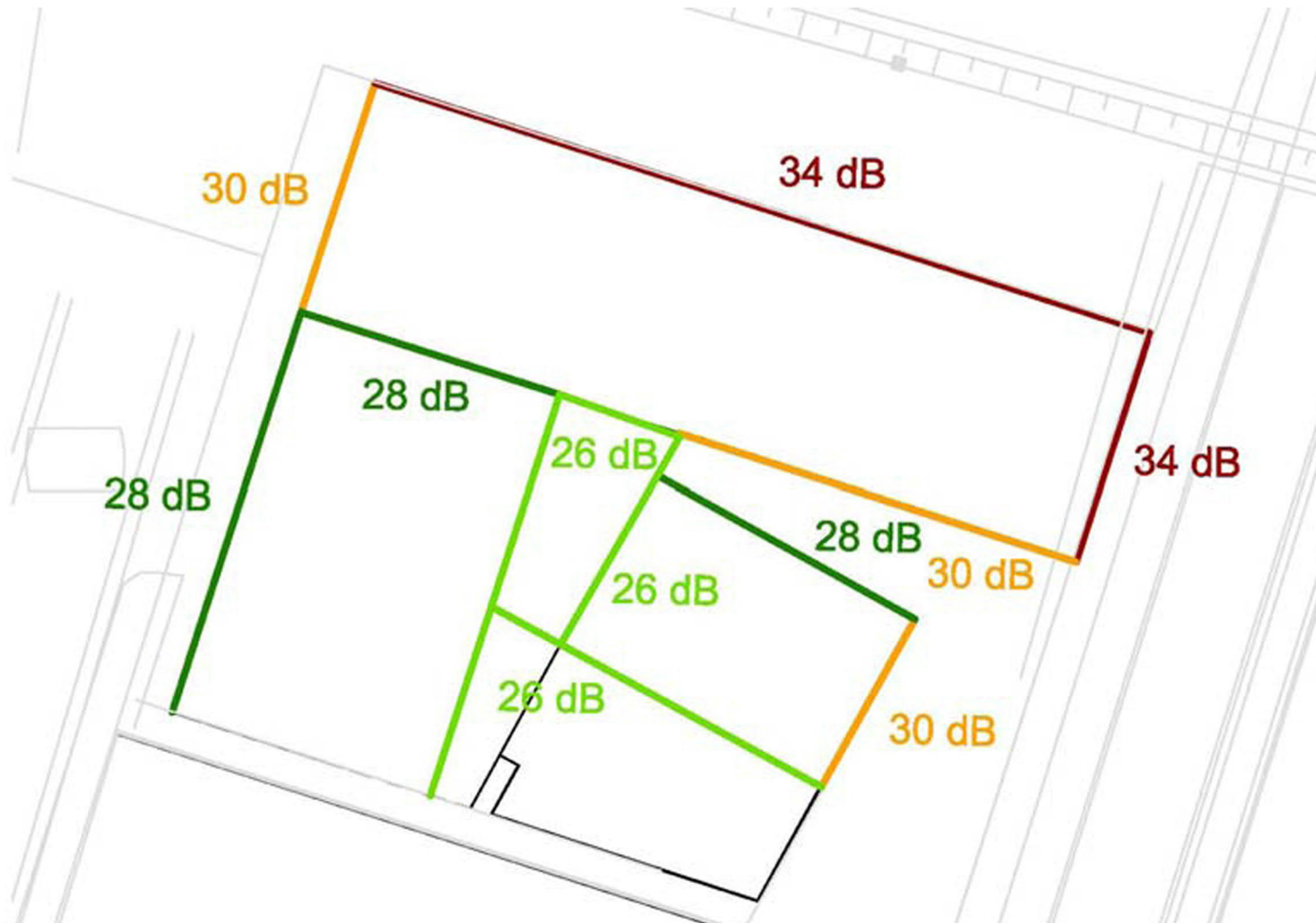
Suojeltava tiilirakennus osoitteessa Hiilloskuja 5.



Näkymä rautatiesillan alta kaavamuutosalueen suuntaan.

Pitäjänmäki, Hiilloskuja 5, tontti 46028/3

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset



PROMETHOR
Ympäristömelu
Raportti PR-Y1715
31.5.2011

Opetus- ja kokoontumistilojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset. Liike -ja toimistohuoneiden vaatimukset ovat 10 dB pienempiä.