



## ESKOLANTIE (tontti 37026/3)

### 37. kaupunginosa Pukinmäki

### Asemakaavan muutoksen nro 11977 selostus





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 11977  
PÄIVÄTTY 17.6.2010

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
37. kaupunginosan (Pukinmäki)  
korttelin 37026 tonttia 3

Kaavan nimi:  
Eskolantie 4, asemakaavan muutos  
Hankennumero: 0587\_1

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.2.2010  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 17.6.2010  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 13.8.–13.9.2010  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 13.12.2011  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Pukinmäessä. Sitä rajaa idässä Eskolantie, pohjoisessa Palsamipolku, lännessä Maasalonpolku ja etelässä se rajautuu Pukinmäen uuteen liike- ja asuintonttiin (37026/4).

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Sijaintikartta  
Asemakaavan muutos tai sen pienennös  
Havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote ajantasa-asemakaavasta  
Alueen yleiskuvaus -kartta  
Asemakaavaluonnos  
Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset  
Varjotutkielma

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö, arkkitehti Tuula Helasvuo  
arkkitehti Taru Tyynilä  
maisema-arkkitehti Mervi Nicklen  
insinööri Markus Ahtiainen (liikennesuunnittelu)  
diplomi-insinööri Matti Neuvonen (teknistaloudellinen suunnittelu)  
suunnitteluavustaja Elisabet Hautamäki

#### Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:

aluesuunnittelija Virpi Vertainen

### Kaupunkisuunnitteluviraston konsultti

Arkkitehdit Anttila-Rusanen Oy

# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalokorttelin rakentamisen Eskolantie 4:ssä sijaitsevalle tontille 37026/3. Kerrosalaa on tontilla muutoksen jälkeen 7 700 k-m<sup>2</sup>, josta voimassa olevaan kaavaan verrattuna on lisäystä 3 480 k-m<sup>2</sup>. Eskolantien varteen on suunniteltu neljä kerrostaloa, joiden kerrosluku vaihtelee viidestä seitsemään. Rakennusten ylimpään kerrokseen on suunnitteilla terassiasunnot. Ajo tontille on suunniteltu Eskolantieltä.

## Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Pukinmäen kirjastossa 22.2.–5.3.2010. Muutosluonnoksesta on jätetty kolmetoista mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.8.–13.9.2010.

Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta ja saapunut kirje (nähtävilläolon jälkeen). Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelu/Vesi sekä Helsingin Energia ja Hellen Sähköverkko Oy.

## Asemakaavan muutoksen toteutus

Tontin 37026/3 rakentaminen tapahtunee 2012.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

### Yleiskaava

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

### Asemakaavat

Alueella voimassa oleva asemakaava (nro 9095) on vahvistettu 7.11.1986. Kaavan mukaan tontti 37026/3 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jonka tehokkuusluku  $e = 0,5$  ja suurin sallittu kerrosluku on kolme.

### 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 26.1.2010.

### Maanomistus

Tontti 37026/3 on Helsingin kaupungin omistuksessa.

## Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pukinmäen pääkadun Eskolantien varressa. Tontilta 37026/3 (Eskolantie 4) purettiin 1960-luvulla rakennettu vanhustentalo keväällä 2009. Tontilla ei ole muita rakennuksia. Eskolantien varressa on hyväkuntoinen puurivi ja tontin lounaisosassa on rinne, jossa on hyväkuntoista puustoa.

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

**Palvelut** Alueen palvelut sijoittuvat pääosin Pukinmäen keskustaan. Terveystalot ovat Malmilla.

## Luonnonympäristö

Tontilla kasvaa vanhaa hyväkuntoista puustoa, ja tontin länsipuolella on hieno hyvin vehmas kukkula.

## Suojelukohteet

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevalla päiväkotitontilla (37026/6) on viime vuosisadan alussa rakennettu päiväkotikoti, joka on suojeltu asemakaavassa sr-1-merkinnällä.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Tontin pohjoisosa on kallioon louhitun Vuosaari–Pasila-kaukolämpötunnelin kohdalla. Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

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

Tontilla sijaitsevan pohjaveden tarkkailuputken kohdalla pohjaveden pinta on korkeimmillaan tasolla noin +10,3. Pohjaveden luonnonmu-

kaista pinnankorkeutta ylläpidetään imeyttämällä kaukolämpötunneliin purkautuvia vuotovesiä takaisin maakerrokseen tontin pohjoisosassa sijaitsevan imeytyskaivon kautta. Imeytyskaivoon on suunniteltu ylijoukko tasolle noin +12,5, joka vastaa pohjaveden tasoa kaivon lähiympäristössä.

### Ympäristöhäiriöt

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

## 3

### TAVOITTEET

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

## 4

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa on tontille 37026/3 suunniteltu neljä asuintaloa, jotka muodostavat uudenlaisen diagonaalisesti Eskolantien varteen ryhmittyvän kokonaisuuden. Asuintalojen pihat ja autopaikat sijoituvat rakennusten länsipuolelle ja autopaikoitus on maanpäällä.

Mitoitus Muutosalueen pinta-ala on 0,84 ha.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Suunnitelma pohjaa neljään Eskolantien varteen sijoittuvaan noppamaiseen rakennusmassaan, joiden kerroskoko vaihtelee viidestä seitsemään. Pysäköinti on ratkaistu maantasopysäköintinä ja autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka 140 kerrosalaneliömetriä kohden. Rakennusten katutasossa saa olla liiketilaa, jonka vähimmäismääräksi on merkitty 100 k-m<sup>2</sup>.



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

**Liikenne** Ajo tontille 37026/3 tapahtuu Eskolantieltä. Uudet asuinrakennukset tuottavat ympäröivään liikenneverkkoon noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Eskolantiellä ja Pukinmäen asema on n.150 metrin päässä suunnittelualan eteläpuolella,

**Palvelut** Alueen palvelut sijoittuvat Pukinmäen keskustaan.

#### Luonnonympäristö

Tontilla kasvaa vanhaa hyväkuntoista puustoa ja tontin länsipuolella on vehmas kukkula.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Tontti 37026/3 on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkkoon.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Savialueella rakennukset perustetaan paaluperustuksilla kantavan pohjamaan varaan. On tärkeää, että alueen pohja- ja orsivesiolosuhteita ei vaaranneta rakentamisen aikana tai pysyvästi. Vesiolosuhteiden säilymiseen tulee kiinnittää huomiota tontille tehtävien maanalaisten rakenteiden ja kaivantojen suunnittelussa ja toteutuksessa. Kaavamääräyksellä on tämän vuoksi edellytetty pohjaveden hallintasuunnitelman hyväksymistä ennen rakentamista. Tontin itäreunassa sijaitseva pohjave-

den tarkkailuputki tulee säilyttää tai tarvittaessa korvata uudella. Tontin pohjoisosassa sijaitsevat pohjaveden imeytyskaivo ja siihen liittyvät ylivuotoputket on merkitty kaavaan.

Tontille rakennettaessa on myös otettava huomioon tontin pohjoisosassa sijaitseva kalliotunneli.

Alueen käyttöhistorian perusteella maaperän ei oleteta olevan pilaantunutta.

### Ympäristöhäiriöt

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

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

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

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

Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

## 6

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

#### Rakentamisaikataulu

Tontti 37026/3 rakennettaneen kaavan voimaantulon jälkeen.

## SUUNNITTELUN VAIHEET

### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä asemakaavan muutosluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.3.2010.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 22.2.–18.3.2010.

### Viranomaisyhteistyö

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

### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 13 mielipidettä, jotka koskivat kaikki asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat lähinnä rakennusten kerroslukuun, rakentamisen tehokkuuteen ja tontille ajoon.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakennusten kerroslukuja on muutettu mielipiteissä esitetyllä tavalla ja ajo tontille on muutettu kirjeissä ja mielipiteissä esitetyllä tavalla.

### Muistutukset, saapunut kirje ja lausunnot nähtävillä olon jälkeen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.8.–13.9.2010.

Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta ja saapui yksi kirje ennen nähtävilläolon alkua. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistöla-

takunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesi, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy

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

Muistutuksissa esille tuodut asiat eivät ole johtaneet muutoksiin kaavaehdotuksen osalta.

Lausunnoissa kiinteistölautakunta esitti, että pistetalojen katoille asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyt terassit tulevat kalliiksi rakentaa, Ympäristölautakunta esitti, että asuntojen tulisi avautua myös hiljaisemman julkisivun puolelle. Yleisten töiden lautakunta esitti, että tontin pysäköinti tulisi järjestää siten, että tontin suojaisat ja aurinkoiset pihalueet saadaan asukkaiden käyttöön. Pelastuslaitos esitti, että asemakaavassa tulee huomioida mahdolliset pelastustiejärjestelyt.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesi totesi, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut muuttoehdotuksesta huomautettavaa.

Kaikki lausunnoissa esitetyt asiat on jo otettu huomioon asemakaavan muutosehdotuksessa.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 17.6.2010, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti xx.xx.2011, etteivät tehdyt muistutukset, saapunut kirje eivätkä annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä xx.xx.2011

Olavi Veltheim



# PUKINMÄEN ESKOLANTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu tontti osoitteessa Eskolantie 4 (37026/3).

## Nykytilanne

Tontilta 37026/3 on kesäkuussa 2009 purettu vanhustentalo. Tontilla ei ole rakennuksia.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille on suunnitteilla uutta asuntorakentamista. Kaupunkisuunnitteluviraston teettämän viitesuunnitelman mukaan alueelle tulisi neljä pistetaloa, joiden rakennusoikeus on 7 400 kerrosneliometriä. Asuinrakennusten kerrosluku on viisi ja kaksi kolmasosaa. Ylimpään kerrokseen on suunniteltu terassiasunto. Rakennusten julkisivumateriaali on rapattu tiilipinta. Ajo tontille tulisi Palsamipolun kautta.

## Aloite

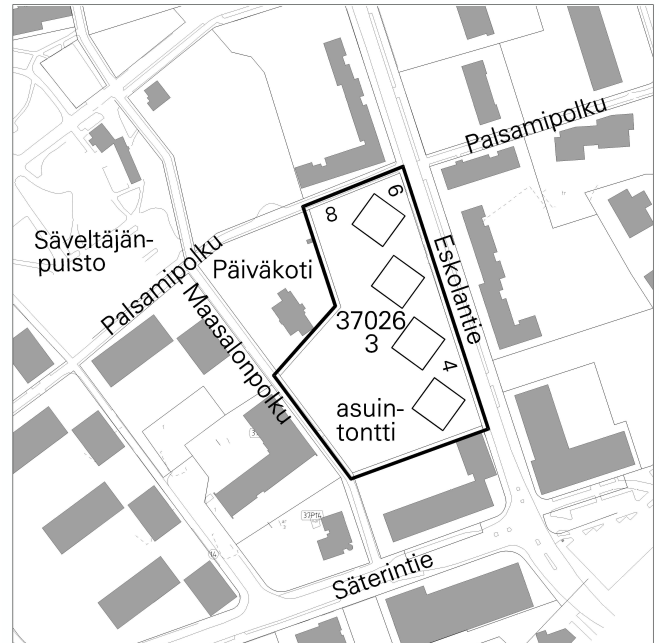
Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (1986) tontti on asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK), jonka tehokkuusluku on  $e = 0,50$  (4 220 kerrosneliometriä). Suurin sallittu kerrosluku on kolme.



## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, viitesuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos on esillä 1.3.–12.3.2010

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- Pukinmäen kirjastossa, osoite Kenttäkuja 12





22.2.2010

- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa Pukinmäen kirjastossa 3.3. klo 17–19 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 12.3.2010** kirjallisesti osoitteen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo  
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki  
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi: 310 37378

tai sähköposti: kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2010.

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2010.

### Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset

- Pukinmäki-Seura
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osastot, HSY Vesi, Helsingin Energia ja ympäristökeskus.

### Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://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](http://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](http://www.hel.fi/ksv)).

### Kaavaa valmistele

arkkitehti Taru Tyynilä  
puhelin 310 37282  
sähköposti [taru.tyynila@hel.fi](mailto:taru.tyynila@hel.fi)



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	091 Helsinki	<b>Täyttämispvm</b>	24.05.2010
<b>Kaavan nimi</b>	Eskolantie 4, nro 11977		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	22.02.2010
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	09111977
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	0,8441	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	0,8441

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8441</b>	<b>100,0</b>	<b>7700</b>	<b>0,91</b>		<b>3480</b>
<b>A yhteensä</b>	0,8441	100,0	7700	0,91		3480
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

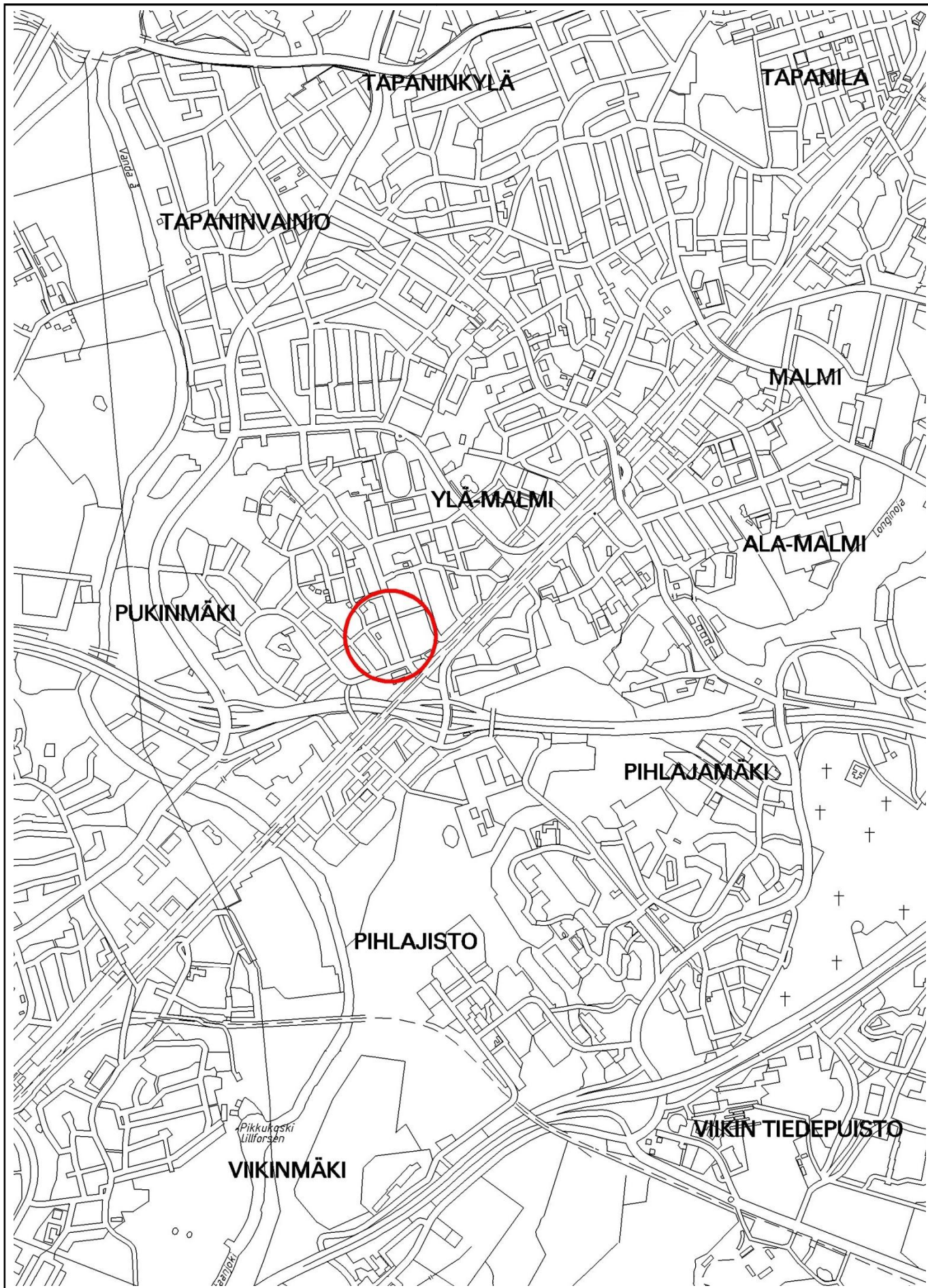
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				



## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8441</b>	<b>100,0</b>	<b>7700</b>	<b>0,91</b>		<b>3480</b>
<b>A yhteensä</b>	0,8441	100,0	7700	0,91		3480
AK	0,8441	100,0	7700	0,91		3480
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



**Sijainti**  
Pukinmäki  
Kortteli 37026, tontti 3  
Liite kaavaan nro 11977





11977 / 17.6.201

37055

AK

2

37028

AK

3

AARNE  
LAITAKARIN  
PUISTO

VP

AARNE  
LAITAKARIN  
PARK

BALSAMISTIGEN

PALSAMIPOLKU

AKS

37027

AK

14

PALSAMIPOLKU

YL

6

ESKOANTIE

37K

AK

37026

AK

3

AP

12

37057

YSA

10

AL-1

4

AL

13

AK

AK

4

SÄTERIVÄGEN

37041

K

10

SÄTERINTIE

0 50 m 1:1000

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto  
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

alue/område:	karttoitus:	1/2010
H6	karttägning:	
T4	Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset	
	Baskartan tyller föreskriftna i förordningen nr 1284/1999	
n:o/nr	26.1.2010	
3/10	dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 § 9)	

Bukinmäenaukio

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmän kerroksen tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dBA.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita.

Säilytettävä puurivi.

Ajoyhteys.

Pysäköimispaikka.

Korttelialueen osa, joka on rakennettava urbaaniksi aukioksi.

Pohjaveden imeytyskaivolle ja siihen liittyville johdoille varattu alueen osa.

Maanalainen tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa kalliota louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Likimääräinen korotettu oleskelu- ja leikkipaikka.

Rajan osa, jolle on rakennettava muuri.

Kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylitävää tilaa saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.

Asuntoihin tulee liittyä lasitettu parveke, terassi tai asuntopiha, jotka saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Niitä varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Asukkaiden käyttöön tulee tontilla rakentaa riittävät varastotilat sekä vähintään yksi talosauna/20 saunatonta asuntoa, yksi talopesula, 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavaa yhteistilaa. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusten katutasossa saa olla liiketilaa. Liiketilaa tulee olla vähintään 100 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää väriappausta, väribetonia tai vastaavaa.

Pysäköimispaikat tulee erottaa pihatilasta matalalla muurilla ja tasoerolla.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä eikä leikkipaikkoina, on istutettava tai säilytettävä luonnonmukaisina.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen ja pysäköimispaikoille. Jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Rakentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelman hyväksymistä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

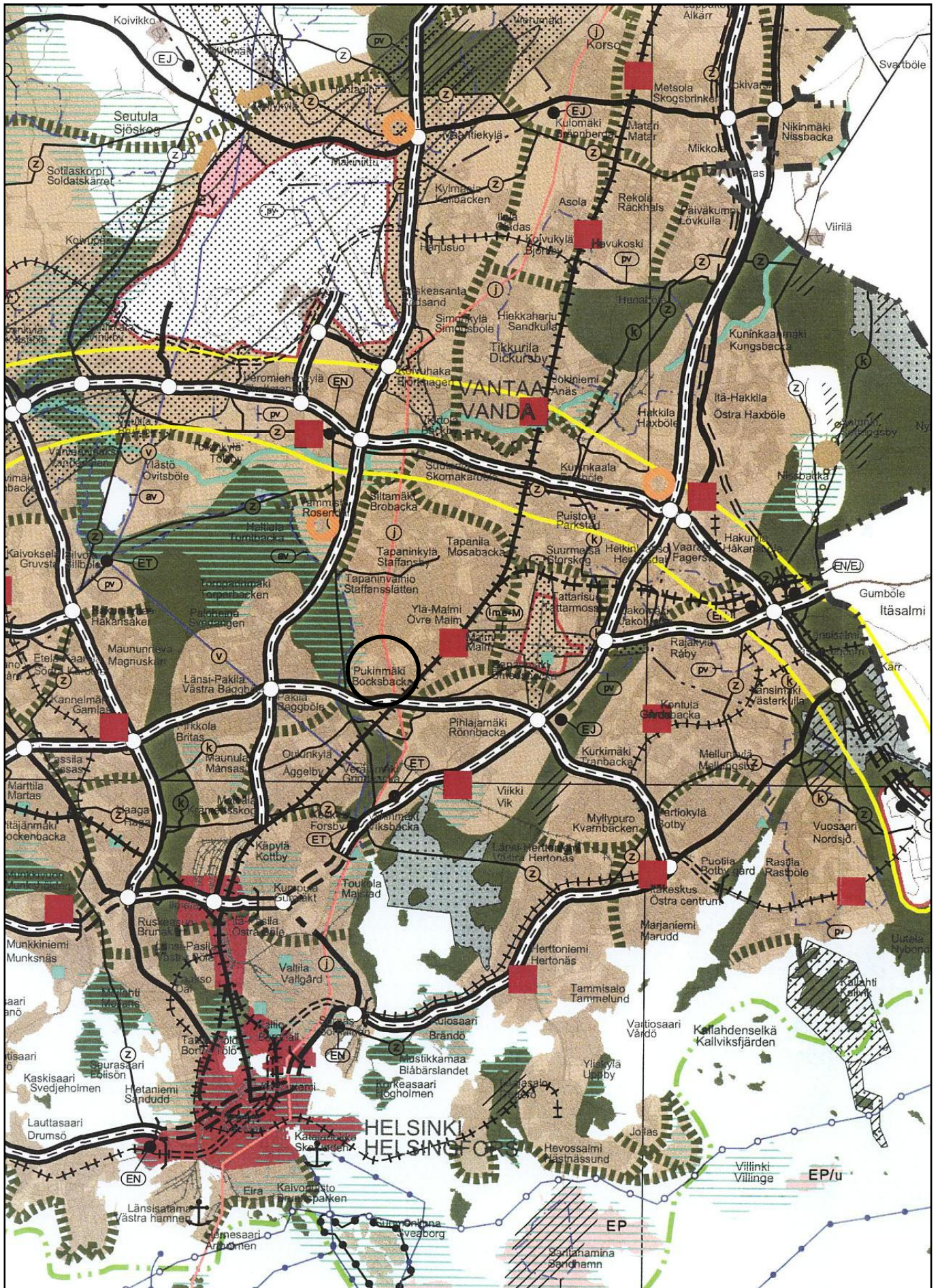
- asuinkerrostalot 1 ap/140 k-m<sup>2</sup>.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.









**Ote maakuntakaavasta**  
**Pukinmäki**  
**Kortteli 37026, tontti 3**  
**Liite kaavaan nro 11977**



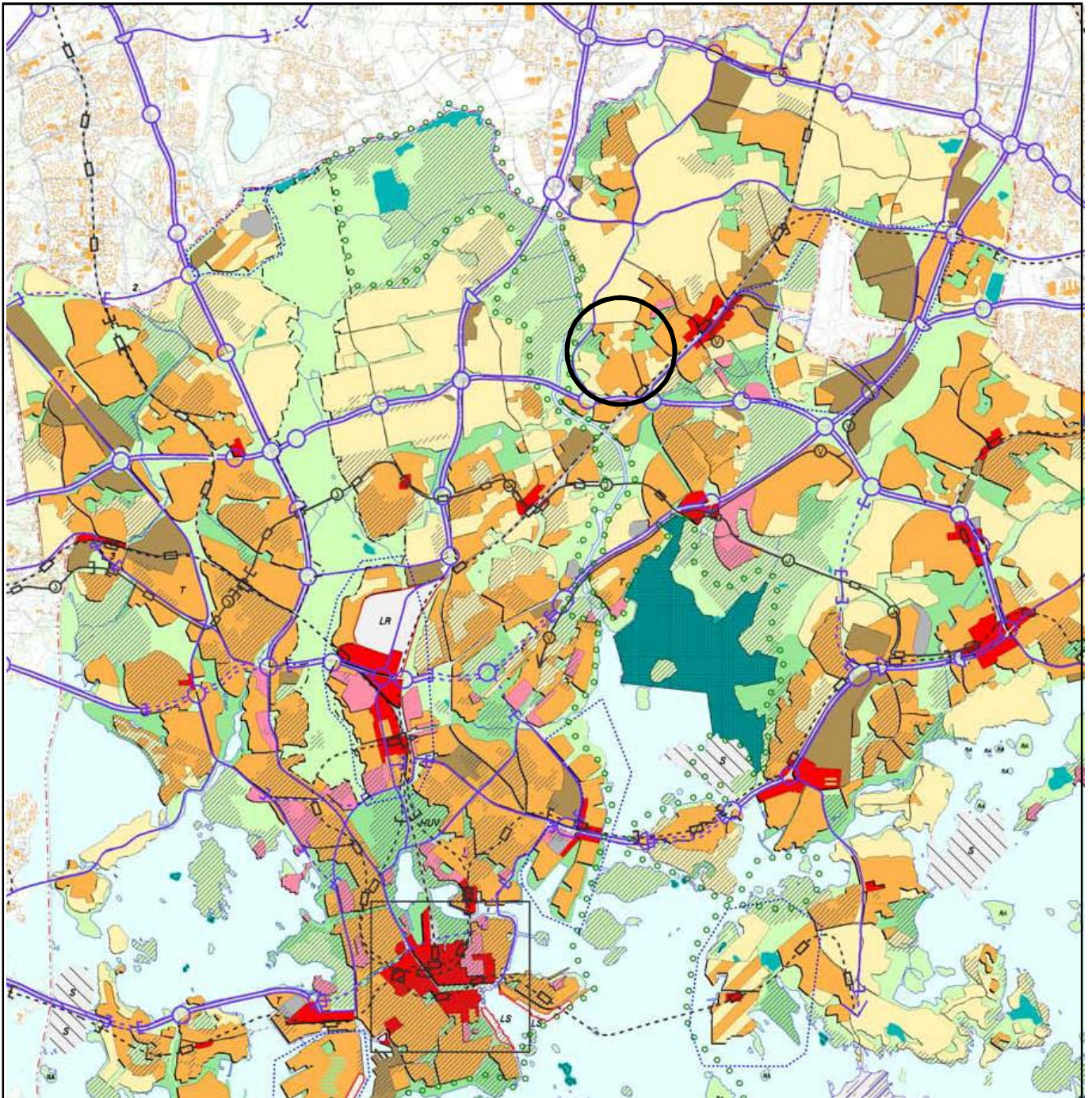


**Merkinnät  
Beteckningar**

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Vierassatama Gästhamn
	Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta Utvidgningsriktning för bebyggelsen		Moottoriväylä Motorled
	Kylä By		Vallatie / Kantatie Riksväg / Stamväg
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Seututie Regional väg
			Yhdystie 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		Paikallisliikenteen rata Bana för lokaltrafik
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Liikennetunneli Trafiktunnel
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen 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. haitat Försvarsmaktens område, där särskild vikt skall fästas vid buller- o. dyl. olägenheter som försorskas 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
	Erityisalue, jonka käyttö on tarkoitus määritellä 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







- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T** Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTOSATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPUISTO
- HUV
- EA

Ympärivuotisena tivolialueena kehitettävä alue.  
Ekoasumisen kokeilualue.

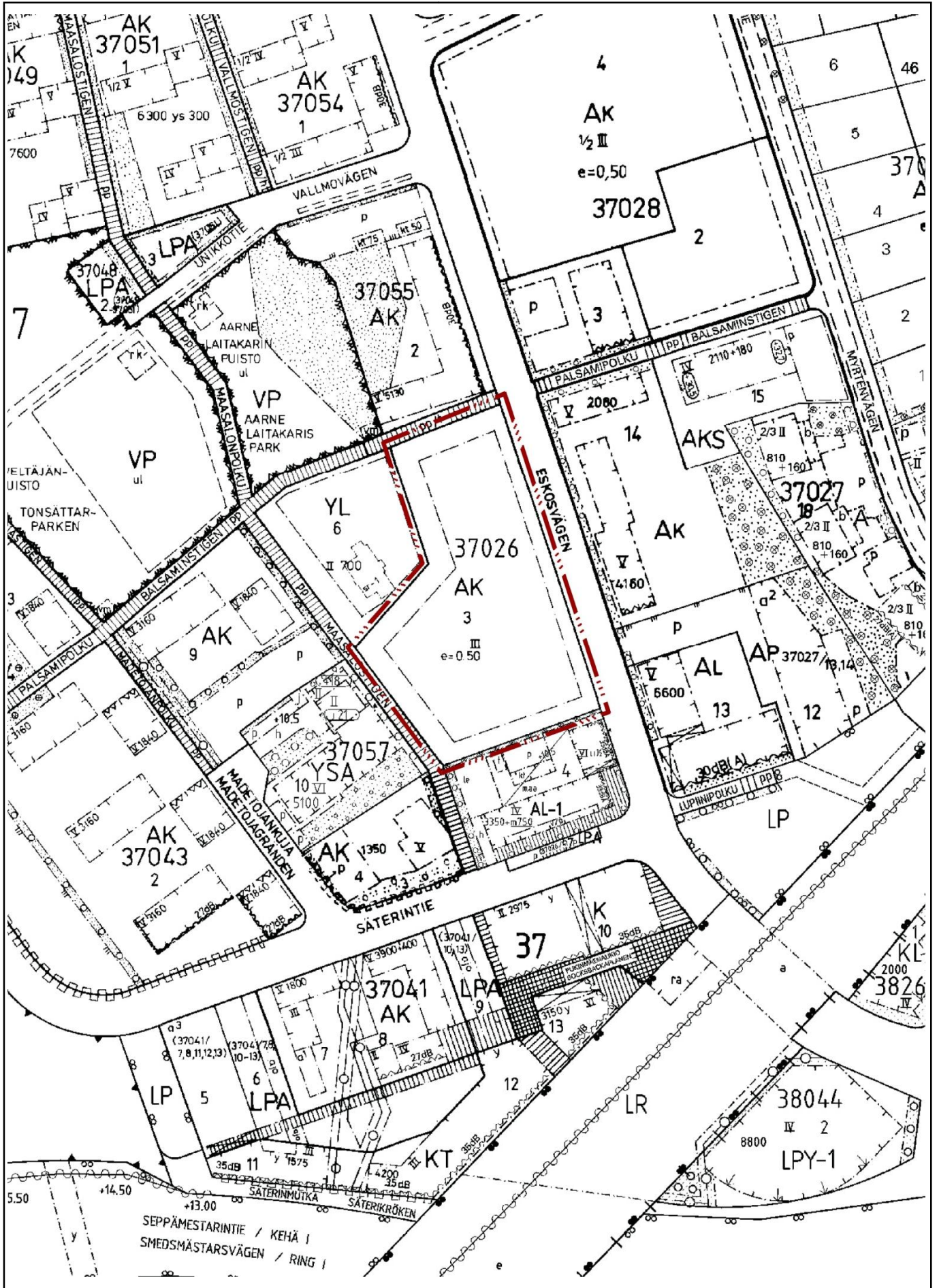
- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR LIIKENNEALUE
- LS SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-  
TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIIN  
KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

- VESIALUE
- KESKUSPUISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ  
RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI  
OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOILIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-  
LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON  
MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA

**Ote yleiskaavasta 2002**  
Pukinmäki,  
Kortteli 37026, tontti 3  
Liite kaavaan nro 11977

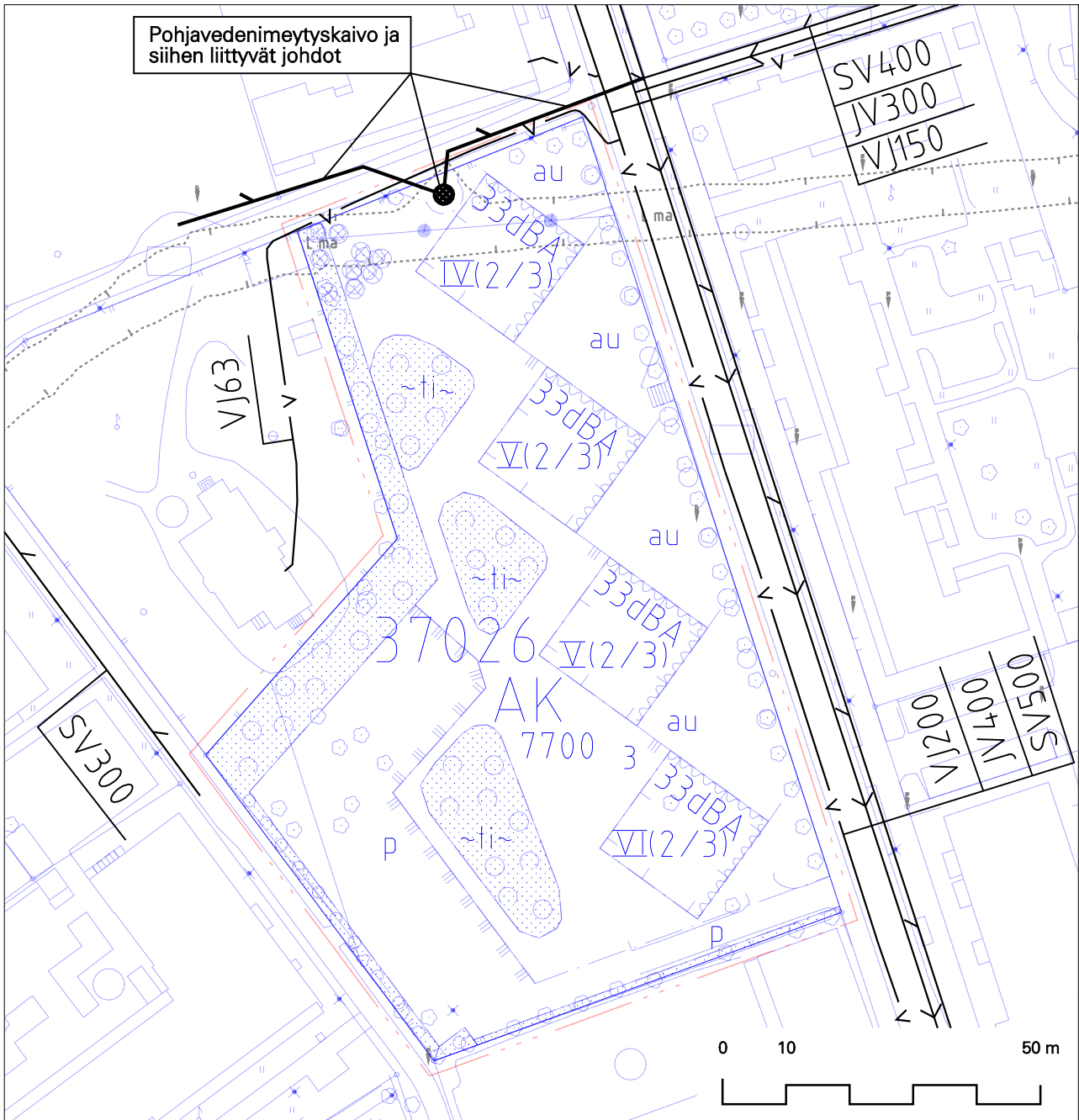






Ote ajantasa-asemakaavasta  
 Pukinmäki  
 Kortteli 37026, tontti 3  
 Liite kaavaan 11977

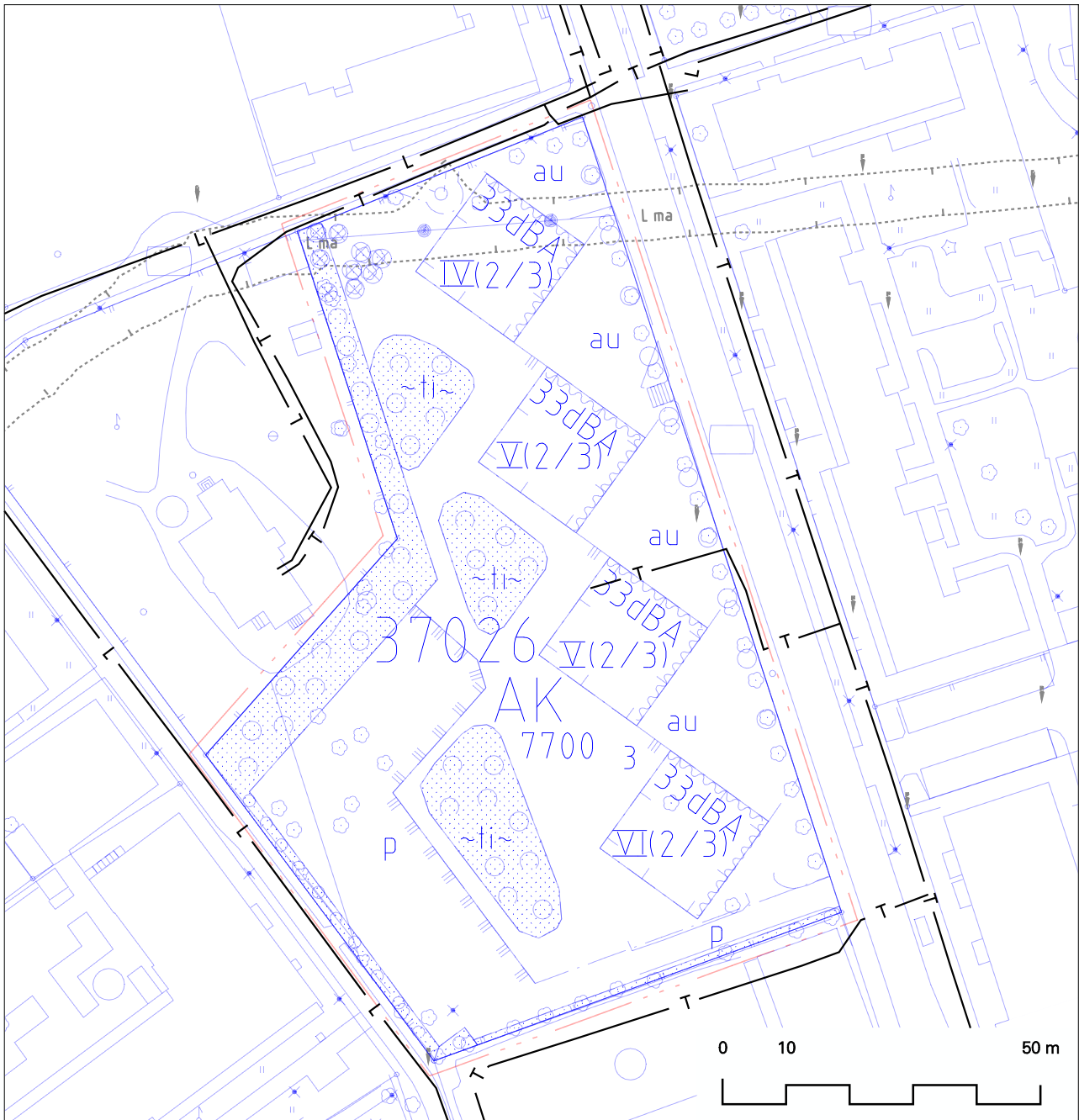




**Pukinmäki kortteli 37026 tontti 3**  
**Vesihuolto**

1 : 1000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- > NYKYINEN SADEVESIVIEMÄRI



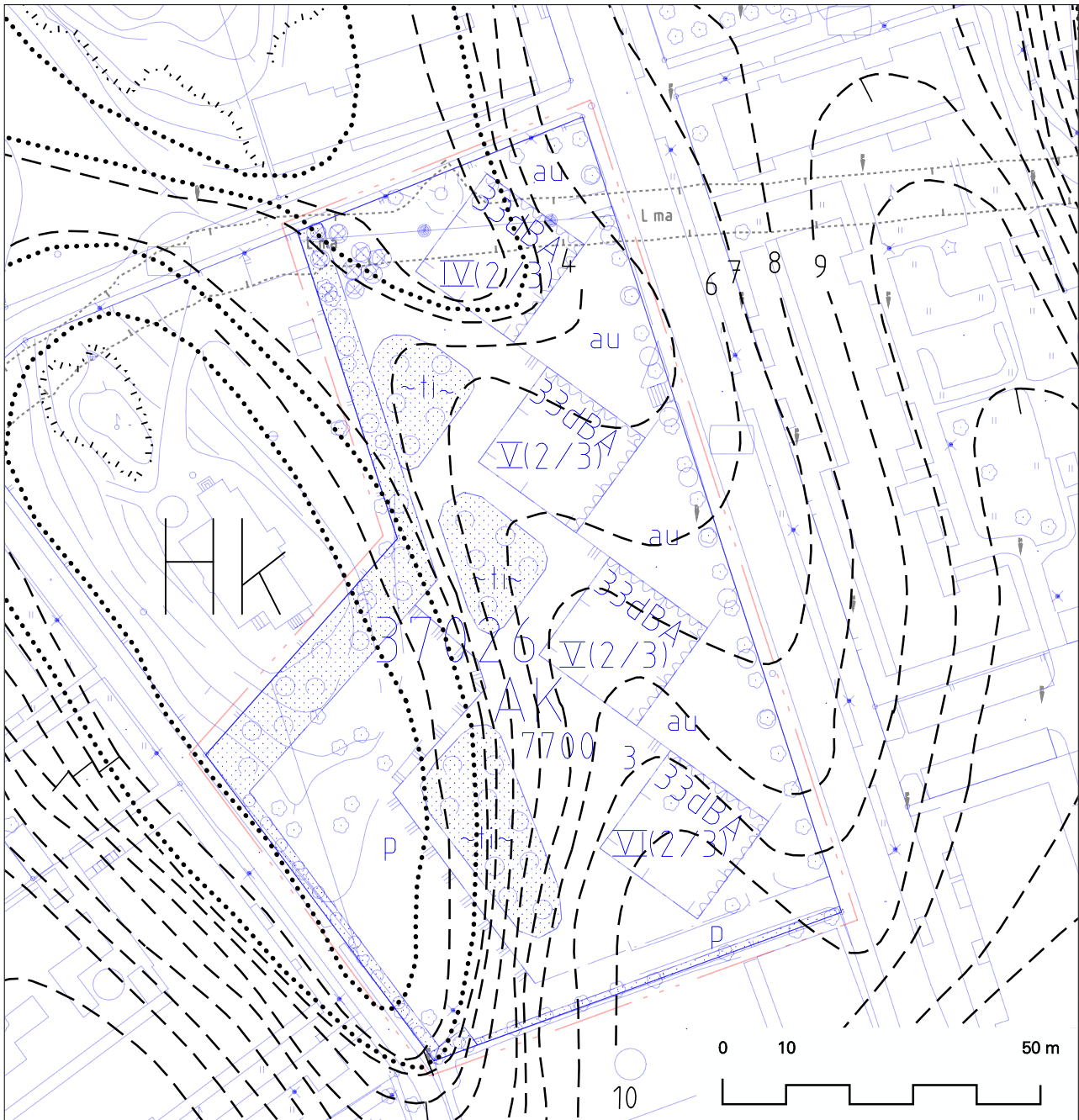
**Pukinmäki kortteli 37026 tontti 3**  
**Energiahuolto ja tietoliikenne**

1 : 1000

— T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI

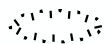
— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO





## Pukinmäki kortteli 37026 tontti 3 Maaperä

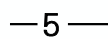
1 : 1000



KALLIOPALJASTUMA



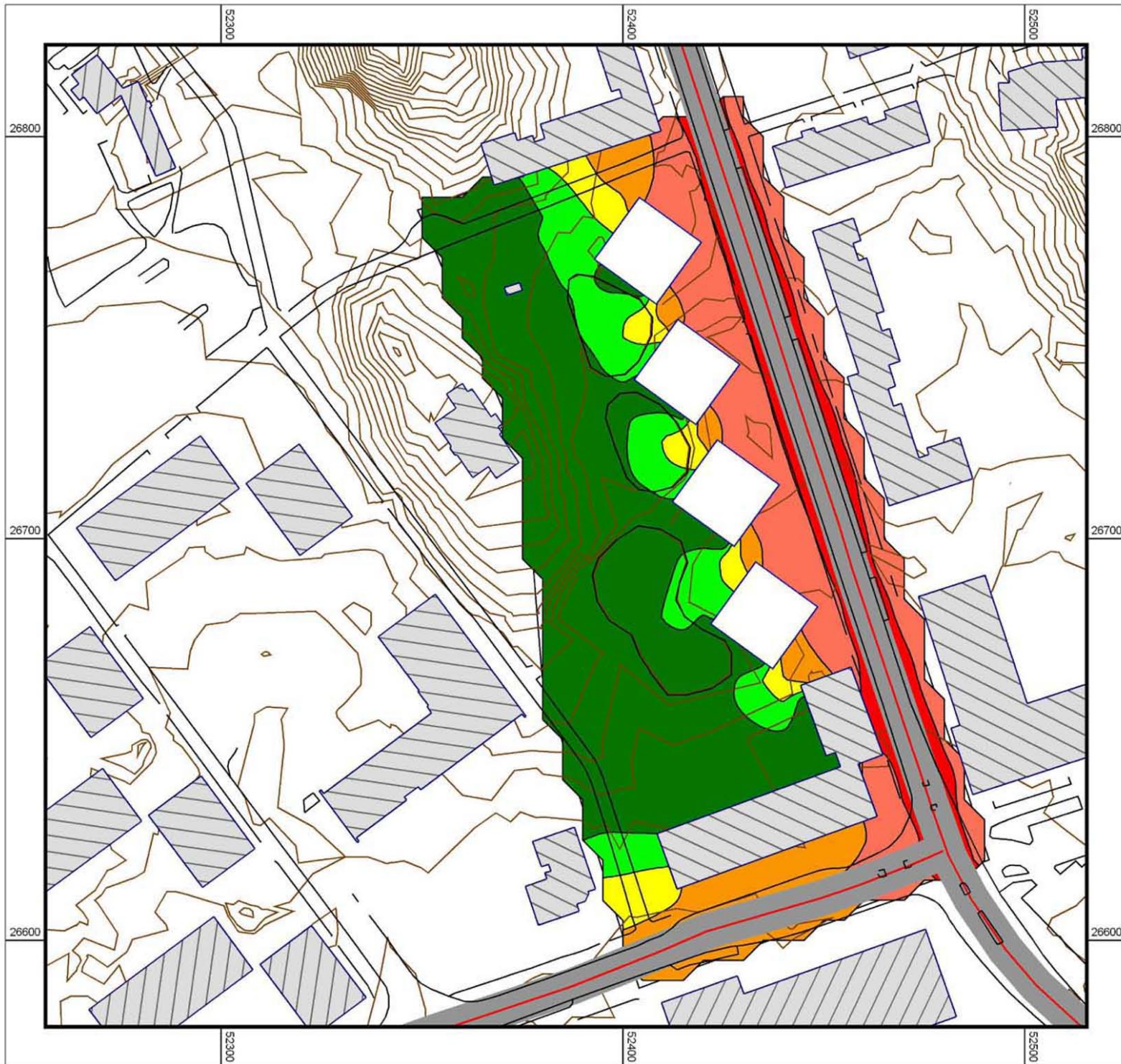
MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU  
SYVYYS MAANPINNASTA



HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN  
PAKSUUS YLI 3m



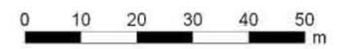
# Eskolantie

Katuliikennemelu  
 Ennustetilanne  
 Päivä klo [7-22]  
 Keskiäänitaso LAeq  
 Laskentakorkeus: maanpinta +2m

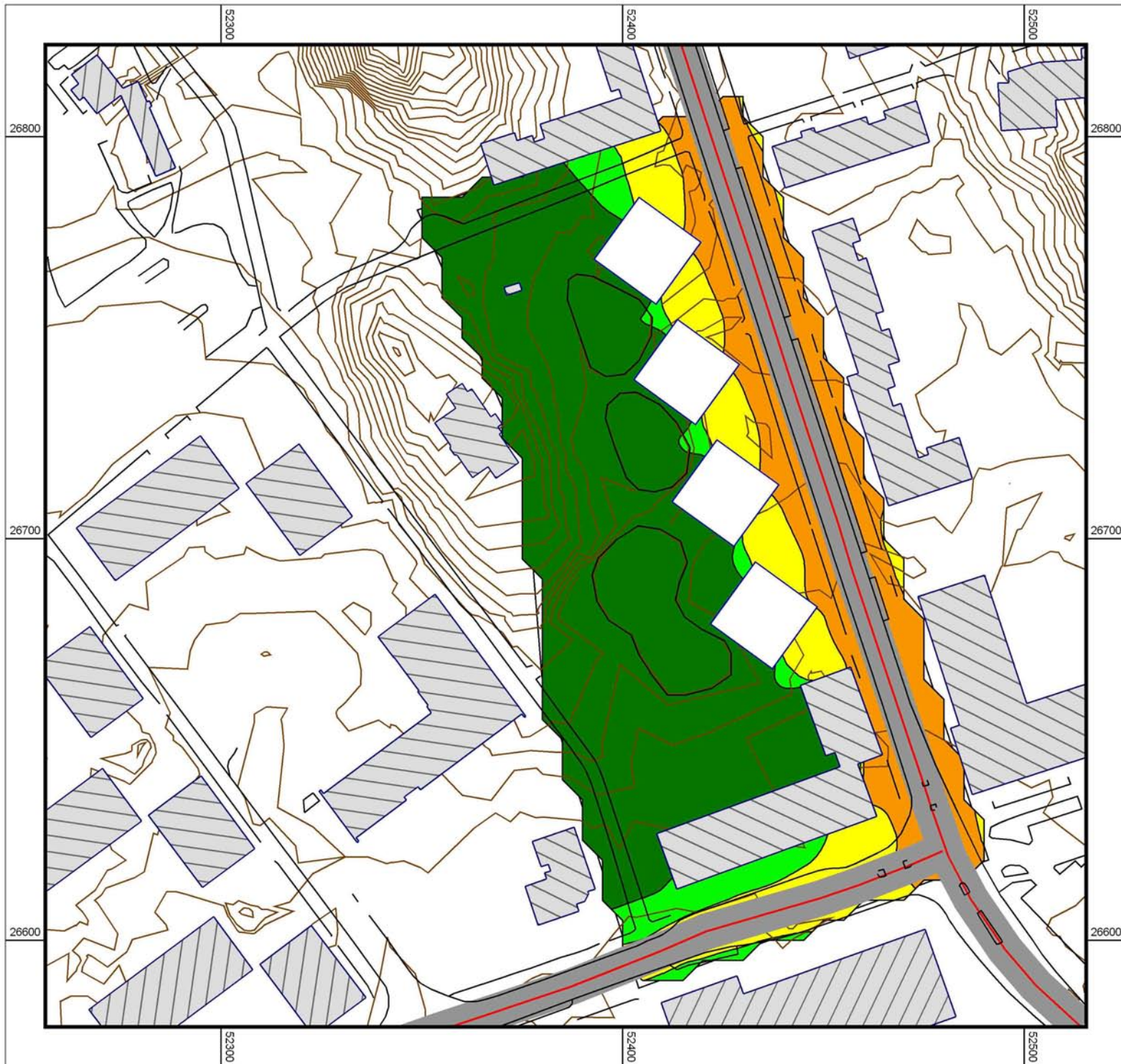
1

Eskolantie 11 100 ajon./vrk  
 Raskaan liikenteen osuus 10 %  
 Nopeusrajoitus 40 km/h

Säterintie 2 500 ajon./vrk  
 Raskaan liikenteen osuus 4 %  
 Nopeusrajoitus 40 km/h







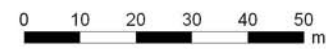
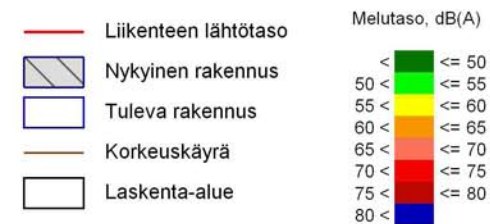
## Eskolantie

Katuliikennemelu  
 Ennustetilanne  
 Yö klo [22-7]  
 Keskiäänitaso LAeq  
 Laskentakorkeus: maanpinta +2m

**2**

Eskolantie 11 100 ajon./vrk  
 Raskaan liikenteen osuus 10 %  
 Nopeusrajoitus 40 km/h

Säterintie 2 500 ajon./vrk  
 Raskaan liikenteen osuus 4 %  
 Nopeusrajoitus 40 km/h









KLO 9

KLO 12

KLO 15

1.4.



1.7.



1.10.

