



# PITÄJÄNMÄKI

TONTTI 46002/19 (Kutomotie 14)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12224 SELOSTUS







ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12224  
PÄIVÄTTY 24.9.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
46. kaupunginosan (Pitäjänmäki)  
korttelin 46002 tonttia 19 sekä katualuetta

Kaavan nimi: Pitäjänmäen Kutomotie 14  
Hankenumero: 0567\_3  
HEL 2012-004777

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.11.2012  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 24.9.2013  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 18.10.2013–18.11.2013  
Selostusta täydennetty 16.1.2014 (asemakaavaosasto)  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto:  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutos  
Havainnekuva  
Ote ajantasa- asemakaavasta  
Maaperä  
Vesihuolto  
Energiahuolto ja tietoliikenne  
Meluselvitys Ramboll 28.1.2013 ja lisäselvitys 1.2.2013  
Kutomotien katusuunnitelma 12.11.2007  
Esisuunnitelmakuvia  
Kuvallitte suojelukohteista

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kutomotie 12 A ja 14 E Haitta-ainekartoitus  
Ositum Oy, 2.11.2012

Maaperän haitta-ainetutkimus, Tali Kutomotie 12-14 Helsinki  
Geotek Oy, 2.11.2012

Sato Rakennuttajat Oy, Esisuunnitelma tontille 46002/19  
Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy

Kaupunginmuseon rakennusinventointi Kutomotien tonteilla vuodelta  
2001

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Siv Nordström  
DI Olga Bernitz (liikennesuunnittelu)  
insinööri Kati Immonen (teknistaloudell.)  
suunnitteluavustaja Elisabet Hautamäki  
arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)

Kaupunginmuseo:

tutkija Sari Saresto

Kiinteistövirasto:

toimistopäällikkö Esko Patrikainen

Ympäristökeskus:

ympäristötarkastaja Eeva Pitkänen

Rakennusvalvontavirasto:

rakennustarkastaja Helena Koski

Rakennusvirasto:

aluesuunnittelija Jere Saarikko  
suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto

HSY Vesihuolto:

alueinsinööri Saara Neiramo

### Toteuttajat ja konsultit

Sato Rakennuttajat Oy:

rakennuttajapäällikkö Maarit Tuomainen

SRV yhtiöt:

arkkitehti Miia Ajo  
projekti-insinööri Tiia-Maria Koivusaari

Arkkitehtisuunnittelu:

arkkitehti Veikko Mäkipaja

# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen teollisuus- ja varastotontin muuttamisen asumiseen vieressä olevan Talinreunan asuntokokonaisuuden jatkeeksi. Tontti soveltuu hyvin asumiseen, koska se on välittömästi Talin urheilupuiston vieressä ja asunnot avautuvat edullisiin ilmansuuntiin. Tontilla olevat kaksi suojeltua 1940-luvulta peräisin olevaa teollisuusrakennusta on tarkoitus peruskorjata asutuskäyttöön. Puiston reunalla olevan uudemman tehdasrakennuksen tilalle on suunniteltu kaksi 7-kerroksista asuinkerrostaloa ja Kutomotien varteen on myös suunniteltu 6-kerroksinen uudisrakennus. Rakennusoikeus säilyy lähes ennallaan. Asuntokerrosalaa tontilla on yhteensä 11 130 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta  $e = 1,28$ . Tonttia laajennetaan hieman viereiselle Kutomopolun katualueelle. Pääosa tontin autopaikoista on suunniteltu maan alle.

## Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Elisa Oyj:n ja Sato-Rakennuttajat Oy:n hakemuksesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, ja siitä on esitetty kolme kannanottoa viranomaisten puolesta. Kannanotot on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupungintalolla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Pitäjänmäen kirjastossa. Muutosluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Viranomaiset esittivät muutosluonnoksesta neljä kannanottoa, jotka koskivat kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä tehtyjen meluselvitysten tulosten selostamista kaavaselvityksessä sekä maaperän ja säilytettäväksi suunniteltujen rakennusten rakenteiden pilaantuneisuuden selvittämistä. Rakennusvirasto ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut /Vesihuolto esittivät huomioitaviksi Kutomopolun riittävä leveys lumitilan kannalta, ja että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on sekä Kutomopolun pelastuspaikkojen että vesijohdon siirron suunnittelu- sekä kustannusvastuu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.



Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty eikä lausunnoissa ollut huomautettavaa. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

#### Asemakaavan muutoksen toteutus

Toteuttaminen tapahtuu yksityisen toimesta. Asuntojen rakentamisesta on esisopimus Elisa Oyj:n ja Sato Rakennuttajat Oy:n välillä.

## 2

### LÄHTÖKOHDAT

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

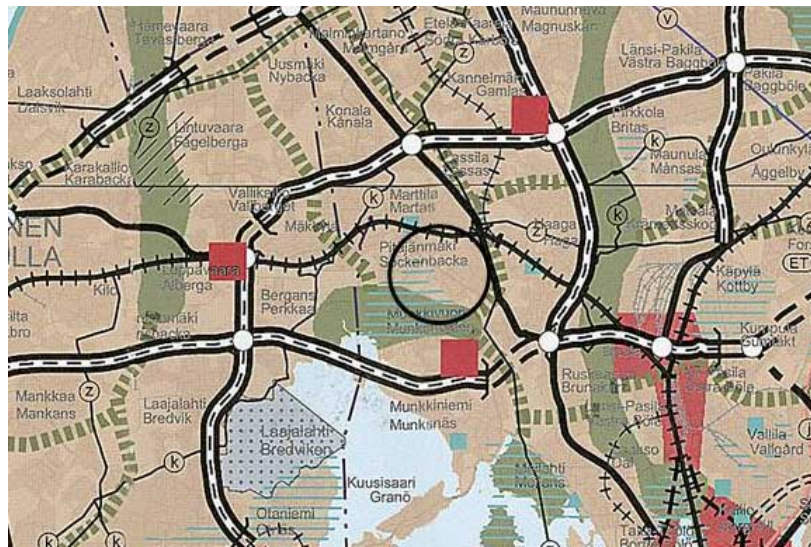
Asemakaavan muutosta koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat, että alueiden käytössä on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle eikä uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja tule sijoittaa melualueille varmistamatta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

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

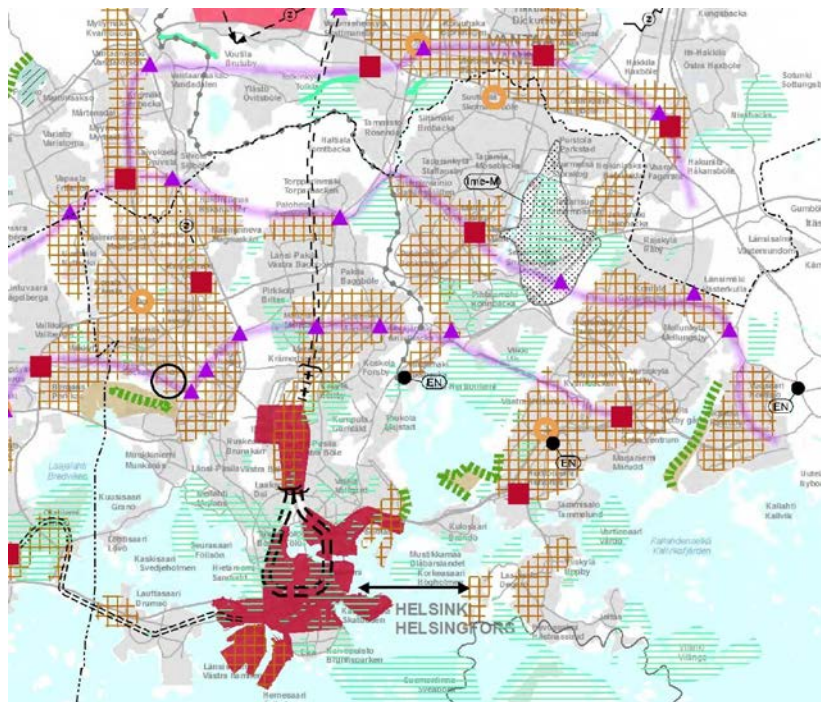
Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Asemakaavan muutos tehostaa olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja säilyttää Pitäjänmäen Kutomotien alueella teollisuushistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaita ja omaleimaisia rakennuksia. Liikenteen melun torjuminen on kaavoituksen yhteydessä otettu huomioon. Raideliikenteen käytön kannalta kaava-alue sijaitsee tulevan Raide-Jokerin linjauksen välittömässä läheisyydessä.

#### Maakuntakaavat

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alue.



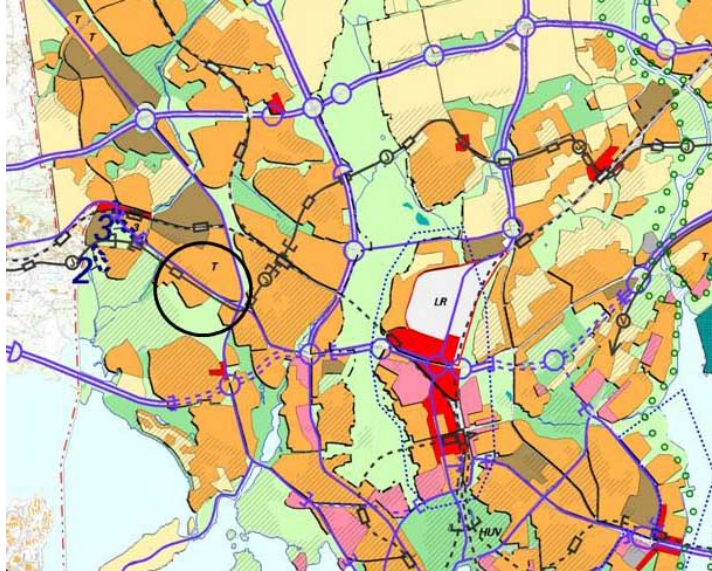
Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-  
maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta. Asema-  
kaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mu-  
kainen.



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.



#### Asemakaavat

Tontilla 46002/19 on voimassa asemakaava nro 11568 (hyväksytty 8.6.2007). Kaavan mukaan tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tontin rakennusoikeus on 9 500 k-m<sup>2</sup> maanpäällistä ja 1 510 k-m<sup>2</sup> kellarikerroksessa sallittua kerrosalaa.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaussosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 25.1.2013.

#### Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa. Kutomopolun katualue on kaupungin omistuksessa.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Pitäjänmäen yritysalueen eteläreunassa välittömästi Talin urheilupuiston vieressä.

Kutomotien varrella on sekä yritystoimintaa että asumista. Alueella toimii mm. tieto- ja teletekniikan yrityksiä, Stockmannin pääkonttori ja automyymälä-korjaamo. Alueen luonne on viime vuosikymmenenä muutunut yhä asuntovaltaisemmaksi, kun teollisuustontteja on muutettu asuntokäyttöön. Talinreunan asuntoalue kaavamuutosalueen etelänaapurissa on rakenteilla. Alueen luoteisosassa ovat Talinlehdon uuden asuntoalueen korttelit, joihin liittyen vastikään valmistuneissa hankkeissa on voitu säilyttää vanhoja teollisuusrakennuksia muuttamalla ne asuntokäyttöön. Alueella on jäljellä 1930–1960-luvuilta peräisin olevaa teollisuus- ja toimistorakennuskantaa, mutta uudempi rakennuskanta hallitsee nykyään Kutomotien katukuvaa.

Kaavamuutostontilla 46002/19 on ollut Elisa Oyj:n logistiikkakeskus ja teletilakeskus sekä tutkimuskeskus kolmessa rakennuksessa sekä maanalaisessa pysäköintihallissa. Tontilla on kaksi asemakaavassa suojeltua rakennusta 1940-luvulta. Toinen on ruskea 4-kerroksinen ja terastirapattu entinen kutomotehdas ja toinen keltainen 2–3-kerroksinen entinen pukutehdas. Kolmas, puiston reunassa sijaitseva rakennus on rakennettu entisen pukutehtaan jatko- ja siipiosaksi vuonna 1979. Tähän siipiosaan ei liity suojelutavoitteita.

## Palvelut

Pitäjänmäen yritysalueen sekä Talinlehdon ja Strömbergin asuntoalueen kaupalliset palvelut ovat Pitäjänmäentien ja Takomotien kulmauksessa. Kaupan vieressä on Strömbergin leikkipuisto, ala-asteen koulu on Valimomestarinpuiston itäpuolella ja päiväkotiki Kernetintien varressa noin 400 metrin päässä muutoskohteesta. Tontti on hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä. Jokeri-bussin pysäkillä on 300 metriä ja Valimon juna-asemalle on alle 1 km.

## Luonnonympäristö

Alueen eteläpuolella avautuvat Talin liikuntapuiston liikuntapaikat sekä viher- ja virkistysalueet. Kutomotien kortteleiden reunassa on tiivis metsäalue, jossa kulkee itä-länsisuuntainen ulkoilutie. Muutosalueella on joitakin pihapuita Kutomotien reunassa.



## Suojelukohteet

Tontilla on kaksi vanhinta rakennusta suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa (sr-2 merkintä). Toinen on ruskea 4-kerroksinen ja terastirapattu entinen kutomotehdas ja toinen on keltainen 2–3-kerroksinen entinen Aros-Puku Oy:n pukutehdas.

Entisen kutomotehtaan suunnittelija on arkkitehti Erkki Huttunen, ensimmäiset piirustukset ovat vuodelta 1945. Huttusen tuotantoon kuului useita merkittäviä teollisuus- ja liikerakennuksia. Nelikerroksisessa tehdasrakennuksessa sijaitsi mm. pakkaus- ja lähetystilat, kutomo, laboratorio, toimistotiloja ja tarkastamo. Huttunen toteutti myös rakennuksen muutossuunnitelmat. Helsingin Puhelinyhdistys osti rakennuksen 1950-luvulla. Funkis-klassisistinen teollisuusrakennus on perushahmoltaan kuutiomainen ja kompakti. Julkisivuille on luonteenomaista terastirapaus sekä säännöllinen ikkuna-aukotus. Erityispiirteinä ovat kapeat ja korkeat ensimmäisen kerroksen ikkunat (kutomosali). Pohjakaava perustuu pilari-palkki-järjestelmään ja avoimeen pohjakaavaan; ensimmäinen kerros on muita kerroksia korkeampi, n. 4,50 m.

Entisen pukutehtaan on suunnitellut arkkitehti Eero Syvälahti vuonna 1945 ja se on alun perin suunniteltu Aros-Puku Oy:n käyttöön. Helsingin Puhelinyhdistyksen käyttöön rakennus tuli vuonna 1963. Rapatun kaksikerroksisen (osittain 3-kerroksisen) tehdasrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa oli materiaalivarasto, konttori ja prässäämö sekä seitsemän huoneen ja keittiön asunto. Toisessa kerroksessa oli tehdassali ja leikkaussali. Rakennus perustuu pilari-palkki-runkoon ja avoimeen pohjakaavaan. Pohjakerros on korkeampi kuin muut kerrokset. Rakennuksen sisätiloja on muutettu useita kertoja ja alkuperäisistä ovat jäljellä ainoastaan kantavat rakenteet.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamutostontti on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin itäkulman alapuolella kulkee Munkkivuori–Lassila-viemäritunneli. Tunnelin katon taso on noin -0,8. Tontin läpi kulkee myös maanalainen, laajempaa aluetta palveleva vesijohto. Tontin länsireunassa sijaitsee tonttia palveleva jätevesijohto. Tontilla sijaitsee Elisan tietoliikennekaapelikaivo ja itä-länsisuuntainen kaapelilinja.

## Maaperä

Alue on pääosin kitkamaa-aluetta, jossa kallio on paikoin lähellä maanpintaa.

## Ympäristöhäiriöt

Tontilla on tehty kaavan laadinnan yhteydessä maaperän haitta-ainetutkimus, jossa havaittiin maaperässä yhdessä tutkimuspisteessä öljyhiilivetyjä.

Tontilla säilytettävien rakennusten rakenteiden haitta-ainepitoisuuksia on kartoitettu kaavan laadinnan yhteydessä. Kartoituksessa havaittiin paikoin rakennusmateriaaleissa haitta-ainepitoisuuksia (asbestia, PAH-yhdisteitä ja lyijyä), jotka tulee ottaa huomioon saneeraustyön yhteydessä. Kartoituksessa ei havaittu sellaisia haitta-aineita, jotka olisivat peräisin rakennuksessa aiemmin olleesta teollisesta toiminnasta.

Kutomotien ja kauempana olevan Pitäjänmäentien liikenne aiheuttavat katujen lähiympäristöön melua sekä pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä.

Naapurikiinteistöt aiheuttavat ilmanvaihto- sekä lastausmelua. Stockmannin pääkonttori ja varastotoiminta osoitteessa Kutomotie 1 on kyseisen tontin omistajan arvion mukaan siirtymässä pois lähivuosina.

Pitäjänmäentie on pääkatu, jonka liikennemäärä vaihtelee välillä 16 100–20 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kutomotie on tonttikatu, jonka liikennemäärä on noin 5 100 ajon./vrk.

## 3

### TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä asuntorakentamismahdollisuuksia hyvien joukkoliikenneyhteyksien, palvelutarjonnan sekä ulkoilumahdollisuuksien läheisyydessä. Asumisen sijoittaminen työpaikka-tonttien viereen halutaan kuitenkin ratkaista siten, ettei olemassa olevalle elinkeinotoiminnalle aiheuteta vaikeuksia ja että asumiselle voidaan turvata riittävän hyvät ympäristöolosuhteet.

Lisäksi tavoitteena on edistää olemassa olevan teollisuushistorian kannalta arvokkaan rakennuskannan hyödyntämistä ja säilymistä sekä luoda edellytykset hyvälle kaupunkikuvalle.

## 4

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### Yleisperustelu ja -kuvaus

Teollisuustonttia 46002/19 on haettu muutettavaksi asumiseen vieressä olevan Talinreunan asuntokokonaisuuden jatkeeksi. Tontti soveltuu

hyvin asumiseen, koska se on välittömästi puiston vieressä ja asunnot avautuvat edullisiin ilmansuuntiin. Tontilla olevat kaksi vanhempaa rakennusta on suunniteltu peruskorjattaviksi asutokäyttöön, ja puiston reunalla olevan uudemman tehdasrakennuksen tilalle on suunniteltu kaksi 7-kerroksista asuinkerrostaloa. Kutomotien varteen on myös suunniteltu 5–6-kerroksinen uudisrakennus, joka rauhoittaa asuntopi-  
han katualueelta. Pääosa tontin autopaikoista on suunniteltu maan alle.

Kaavaratkaisu perustuu hakijan teettämään viitesuunnitelmaan, jonka on laatinut Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy.

### Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 9 096 m<sup>2</sup>, josta nykyisen kaavan mukaan 8 622 m<sup>2</sup> on tontin pinta-alaa ja 474 m<sup>2</sup> on Kutomopolun katualuetta. Kaavamuutoksessa 79 m<sup>2</sup> katualuetta liitetään asuinkerrostalotonttiin. Uutta asutokerrosalaa tulee muutosalueelle 11 130 k-m<sup>2</sup>. Alueelta poistuu teollisuuserosala 9 500 k-m<sup>2</sup> maanpäällistä sekä 1 510 k-m<sup>2</sup> kellarissa sallittua kerrosalaa.

### Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Nykyistä teollisuustonttia (TY) 46002/19 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonttiin liitetään yhden metrin kaistale Kutomopolun katualuetta leveämmän istutusalueen järjestämiseksi tontilla asuntojen ja katualueen väliin. Näin muodostettavan tontin uusi numero on 21, ja sen pinta-ala on 8 701 m<sup>2</sup>. Asutokerrosala tontilla on yhteensä 11 130 k-m<sup>2</sup>, mikä merkitsee tonttitehokkuutta  $e = 1,28$ . Tontilla on kolme uudisrakennuksen rakennusala. Puiston reunassa on rakennusalat kahdelle enintään seitsemänkerroksiselle pistetalolle. Ylin kerros saa olla vain 2/3 osaa rakennuksen alasta. Kutomotien varressa on rakennusala enintään kuusikerroksiselle lounaaseen suuntautuvalla lamellitalolle. Uudisrakennuksissa tulee asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteuttaa asuintoimisto, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille myös rakentaa liike-, toimisto- ja työtiloja enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Tontilla säilyy ennallaan kahden rakennuksen kohdalla suojelumerkintä sr-2. Suojelumääräystä on tarkennettu siten, että porrashuoneet yksityiskohtineen ja julkisivujen alkuperäiset ikkunat mainitaan säilytettävänä kohteina. Rakennukset voidaan muuttaa asumiskäyttöön, ja niille on merkitty 2 590 k-m<sup>2</sup>:n sekä 1 500 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeudet. Ullakkoker-

roksiin sekä entisen kutomotehtaan maantasokerrokseen sallitaan kerrosalan lisäksi rakennettavia parviloja yhteensä enintään 600 m<sup>2</sup>.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus on asunnoille suurempi luvuista 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> tai 0,65 ap/asunto. Määrät perustuvat kaupunki-suunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymään autopaikkojen laskentaohjeeseen. Liiketiloiille vähimmäisvaatimus on 1 ap/50 m<sup>2</sup> ja opiskelija-asunnoille 1 ap/300 k-m<sup>2</sup>. Vieraspaiikkoja on varattava vähintään 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle tai kellaritiloihin, pihalueella saa olla enintään 9 autopaikkaa.

Tontille sijoittavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asutokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai pihakannen alle.

Kutomotien puolella rakenteiden tulee täyttää 32 dB:n ääneneristävyyksivaatimukset. Samoin on määrätty, että uudisrakennusten parvekkeet on Kutomotien ja Kutomopolun puolella lasitettava.

## Liikenne

Ajo tontille tapahtuu Kutomotieltä nykyisen eteläisen tonttiliittymän kautta. Toinen, pohjoiskulmassa sijaitseva tonttiliittymä poistuu.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pysäköintipaikat ovat maanalaisessa pysäköintikellarissa ja etupihalla sijaitsevalla paikoitusalueella. Ajo pysäköintikellariin on tontin paikoitusalueelta.

Kutomopolkua kavennetaan kuudesta metristä viiteen metriin, ja se on määritetty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle sekä pelastustielle varatuksi kaduksi.

Lähimmät linja-autopysäkit ovat Pitäjänmäentiellä noin 300 metrin päässä. Juna-asemalle on alle 1 km.

## Palvelut

Lähialueella ovat valmiina asumisen peruspalvelut, kuten päiväkotiki, ala-asteen koulu ja päivittäistavaramyymälä sekä erittäin laajat ja monipuoliset viher- ja virkistysalueet.

## Esteettömyys

Asemakaava-alueen kerrostalotontin keskiosassa mäkisen maaston vuoksi tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjes-



tämiseen alempana sijoittuviin asuinrakennuksiin. Kutomopolku laskeutuu paikoittain jyrkästi puiston suuntaan, ja sen kaltevuutta on tarkoitettu tasoittaa katualueen muutostöiden yhteydessä. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

### Luonnonympäristö

Asuntotontin piha-alue tulee osittain pysäköintikannen päälle, ja piha-kansi on rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelualueeksi. Maanvaraisena säilyvät alueet on merkitty istutettaviksi puilla ja pensaille. Tontti avautuu lounaissivultaan Talin liikuntapuiston metsikköön.

### Suojelukohteet

Tontilla on kaksi sr-2-merkinnällä suojeltua entistä tehdasrakennusta 1940-luvulta, jotka ovat kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaita.

Rakennukset voidaan muuttaa asutokäyttöön. Korjaamisen lähtökohdaksi tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien (julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden ja ulko-ovien) ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Ullakko-kerrokseen sekä entisen kutomotehtaan maantasokerrokseen sallitaan kerrosalan lisäksi rakennettavia parviloja yhteensä enintään 600 m<sup>2</sup>. Ullakotilojen uusien kattoikkunoiden suunnitteluperiaatteista on neuvoteltu kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan kanssa. Kutomotehtaan katolla voidaan hyväksyä yksittäisiä vaihtelevan muotoisia pystyikkunoita kuitenkin siten, että voimakas kattomuoto säilyttää dominoivan asemansa. Entisen pukutehtaan katolla voidaan käyttää lape-ikkunoita.

Rakennuksen sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten porrashuoneiden ja niiden yksityiskohtien säilyttäminen. Entisen kutomotehtaan pohjakerroksessa olevan korkean salin luonne ja korkeus tulee säilyä asuntopohja- ja tilasuunnittelun lähtökohtana.

Suojeltavien rakennuksien julkisivuihin saa Kutomotien puoleisia päätyjä lukuun ottamatta rakentaa teräsrakenteisia ulokeparvekkeita, jotka ulottuvat enintään 1,5 m:n etäisyydelle julkisivupinnasta. Parvekkeet eivät saa olla umpinaisia eikä niitä saa lasittaa. Alkuperäinen julkisivu tulee olla luettavissa uusista parvekkeista huolimatta.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on kytkettävissä olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Tontilla oleva yleinen vesijohto siirretään Kutomopolulle. Tonttia

nyt palveleva jätevesiviemäri jää uudisrakentamisen alle. Jatkosuunnittelussa ratkaistaan tontin liittyminen kunnallistekniseen verkostoon joko Kutomotien tai Talin liikuntapuiston suuntaan. Tontilla sijaitseville Elisän kaapeleille suunnitellaan uudisrakentamisen mukaiset mahdolliset sijoituspaikat. Alustavien arvioiden mukaan Kutomotien reunassa oleva kaapelikaivo voi säilyttää nykyisen paikkansa ja tontin poikki itä-länsisuunnassa kulkevat kaapelit siirretään tontin itä- ja eteläreunaan. Kaapeleille on merkitty johtokuja kaavaehdotukseen.

Rakennettaessa tulee rakennuttajan ottaa huomioon tontin alla kulkeva Munkkivuori-Lassila-viemäritunneli ja sen vaatimat suojaetäisyydet sekä luvat.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus sekä haitta-aineet rakenteissa

Käytettävissä olevien tietojen perusteella rakennukset voidaan perustaa anturoilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Lopullinen perustamistapa määräytyy tarkemman pohjatutkimuksen jälkeen.

Tontin maaperässä havaitun öljyhiilivetypitoisuuden laajuus ja kunnostustarve tulee kaavamääräyksen mukaan selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Säilytettävien rakennusten rakennusmateriaaleissa havaitut haitta-aineet tulee ottaa huomioon saneeraustyön työsuojelussa ja jätteiden käsittelyssä. Muutostyössä tulee varmistua siitä, että rakenteista ei aiheudu terveys- tai viihtyisyshaittaa tulevassa käytössä.

#### Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueelle kohdistuvan liikenteen ja naapurikiinteistöjen aiheuttaman melun arviointi on kuvattu tarkemmin erillisessä selvityksessä. Arviointi on tehty mallintamalla, minkä lisäksi työhön sisältyi melumittauksia, joilla selvitettiin naapurikiinteistöjen ilmastointilaitteista asuntotontille kantautuvaa melua.

Selvityksen perusteella piha-alueet saadaan sijoitettua alueille, joilla melutason ohjearvot ulkona alittuvat selvästi. Kaavassa on annettu äänitasoerovaatimukset siten, että varmistetaan ohjearvoihin nähden hyvä asuinviihtyvyys sisällä asuinhuoneissa. Suojeltuja rakennuksia lukuun ottamatta kaavassa on annettu myös parvekkeiden lasitusta koskeva määräys niiden viihtyisyyden parantamiseksi.

Ajoneuvoliikenteen pakokaasu- ja hiukkaspäästöjen vuoksi kaavassa on kielletty ottamasta rakennusten korvausilmaa kadun puolelta.

## 5

## ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

## Vaikutukset kaupunkikuvaan ja yhdyskuntarakenteen toimivuuteen

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

## Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Maankäytön muutos lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä alueella, mutta lisäys ei ole merkittävä suhteessa nykyisiin liikennemääriin. Uudisrakentamisen arvioidaan lisäävän liikennettä keskimäärin 200 ajoneuvolla vuorokaudessa. Myös jalankulku- ja polkupyöräliikenne lisääntyvät.

Alueen rakentaminen edellyttää jonkin verran alueen teknisen huollon johtojen uudelleen sijoittamista. Tontin poikkikulkevan vesijohdon siirron suunnittelu- ja toteuttamiskustannukset tulevat rakentamishankkeen toteuttajan kustannettaviksi.

## Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Uudisrakentaminen tapahtuu jo olemassa olevan tontin alueella. Asuntotontin piha-alueen viherrakentaminen lisää alueen vehreyttä aikaisempaan tilanteeseen verrattuna.

## Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vesijohdon siirron ja Kutomopolun uudistuksen kustannusarvio on 120 000 euroa (alv 0 %). Suunnittelu- ja toteuttamiskustannukset tulevat rakentamishankkeen toteuttajan kustannettaviksi.

## Muut merkittävät vaikutukset

Muutos mahdollistaa noin 150 asunnon rakentamisen.

## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

### Rakentamisaikataulu

Alueen asuntorakentaminen aloitettaneen, kun viereinen tontti Kutomotie 8-12 on valmistunut, eli noin vuonna 2015.

## 7 SUUNNITTELUN VAIHEET

### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Elisa Oyj:n ja Sato-Rakennuttajat Oy:n (tontin 46002/18 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 22.3.2012).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 5.11.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-  
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 21.11.2012.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 18.3.2013).

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Pitäjänmäen kirjastossa 2.4.–19.4.2013 ja viraston internetsivuilla.

### Viranomaisyhteistyö

Yhteistyötä on tehty asianomaisten hallintokuntien sekä Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kanssa.

Viranomaiset esittivät muutosluonnoksesta neljä kannanottoa, jotka mm. koskivat meluselvityksiä, maaperän ja rakenteiden pilaantuneisuutta, katualueen mitoitusta sekä kunnallistekniikan suunnittelu- ja kustannusvastuuta.

Kaupunginmuseolla ei ollut asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.



Kannanotot on otettu kaavoitustyössä huomioon lisäämällä kaavaehdotukseen määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Meluselvitys on kokonaisuudessaan liitetty kaavaselostukseen. Kutomopolku on kavennettu vain metrillä rakennusviraston kannanoton perusteella. Kutomopolun muutostöistä on järjestetty suunnittelukokous asiaa koskevien tahojen kesken.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei ole saapunut kirjallisia mielipiteitä. Suullisia mielipiteitä ja kysymyksiä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Mielipiteet eivät ole antaneet aihetta muutoksiin.

#### Asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.10.–18.11.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, rakennusviraston, HSY:n vesihuollon, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Helsingin Energia-liikelaitoksesta ilmoitettiin, että huomautettavaa kaavamuutosehdotuksesta ei ole. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnoissa esitettiin joitakin kaavan toteuttamiseen liittyviä huomautuksia.

Lausunnoissa ei esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

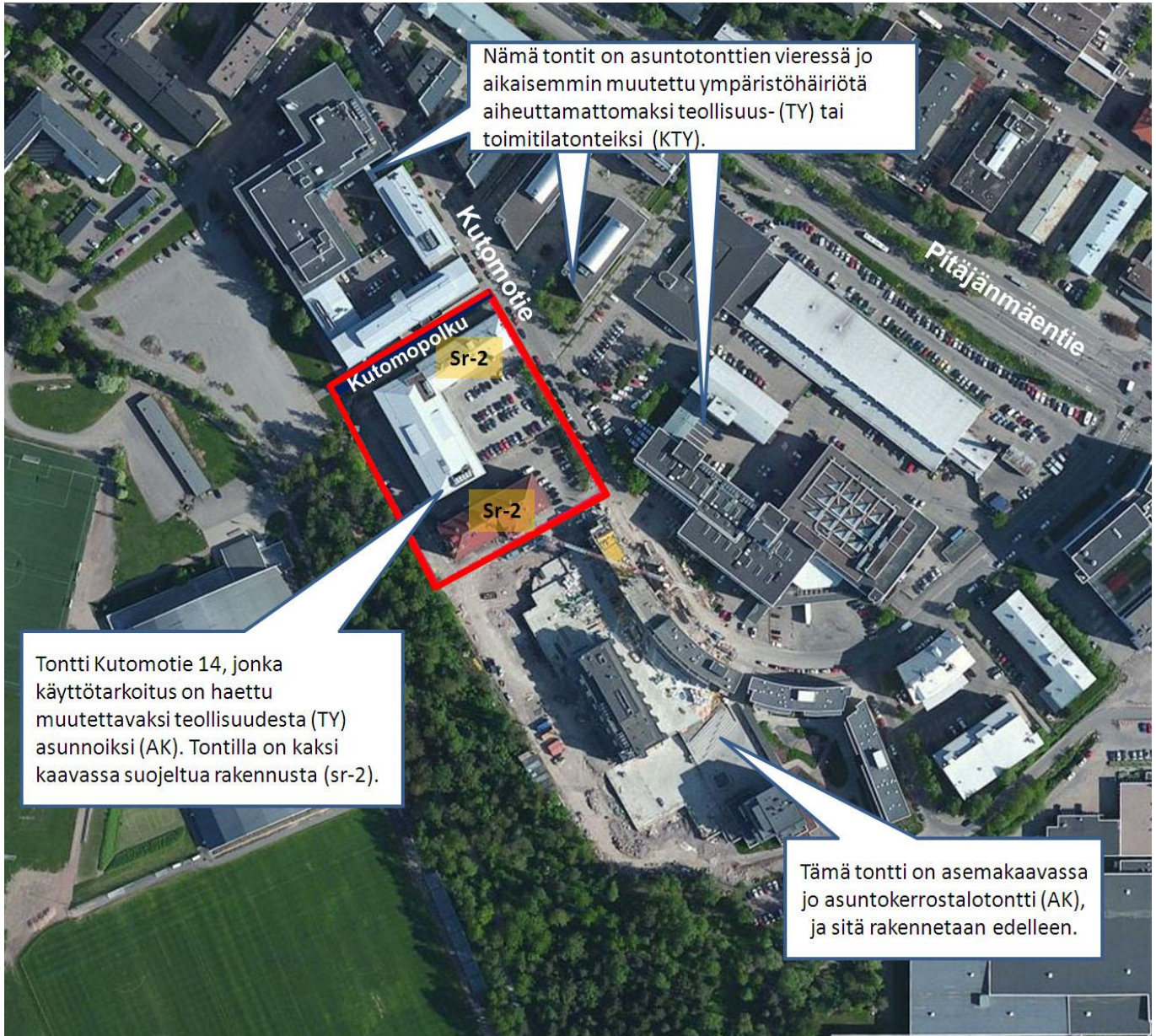
Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 24.9.2013 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole ollut tarpeen muuttaa lausuntojen johdosta.

Helsingissä 16.1.2014

Olavi Veltheim

# PITÄJÄNMÄEN TEOLLISUUSALUE, KUTOMOTIE 14 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pitäjänmäentien ja Talin liikuntapuiston välissä olevalla työpaikka-alueella, joka vähitellen on muuttumassa asuntovaltaisemmaksi. Asemakaavan muutos koskee tonttia 46002/19 osoitteessa Kutomotie 14 sekä viereisen Kutomopolun katualuetta.



## Nykytilanne

Tontilla on ollut Elisa Oyj:n varasto-, toimisto- ja muita työtiloja kolmessa rakennuksessa sekä maanalaisessa pysäköintihallissa. Tontilla on kaksi sr-2 -merkinnällä suojeltua rakennusta 1940-luvulta. Toinen on ruskea 4-kerroksinen entinen kutomotehdas (arkkitehti Erkki Huttunen) ja toinen 2–3-kerroksinen, kelkkinen entinen pukutehdas (arkkitehti Eero Syvälahti).

## Mitä alueelle suunnitellaan

Teollisuustonttia 46002/19 on haettu muutettavaksi asumiseen. Tontilla olevat kaksi suojeltua rakennusta on suunniteltu peruskorjattaviksi asuntokäyttöön, ja puiston reunalla olevan uudemman tehdasrakennuksen tilalle on suunniteltu kaksi 7-kerroksista asuinkerrostaloa. Kutomotien varteen on myös suunniteltu 5–6-kerroksinen uudisrakennus. Pääosa tontin autopaikoista on suunniteltu maan alle. Kutomopolun tasausta ja mahdollista kaventamista tutkitaan.

## Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut Elisa Oyj/Sato-Rakennuttajat Oy.

## Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2007 tontti 46002/19 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin rakennusoikeus on 9 500 kerrosalaneliömetriä (k-m<sup>2</sup>)

maanpäällistä ja 1 510 k-m<sup>2</sup> kellarikerroksessa sallittua kerrosalaa.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen ja toimitila.

## Tehdyt selvitykset

Hakija on tehnyt alustavan suunnitelman tontille 46002/19, jossa on esitetty n. 11 000 k-m<sup>2</sup> asuntorakentamista.

## Maankäyttösopimus

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

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja kaupunkirakenteen toimivuuteen. Asuntorakentaminen edellyttää hakijalta selvitystä tontin mahdollisesta maaperän saastuneisuudesta.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

### *Aloitusvaihe*

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 10.12.2012**.

Keskustelutilaisuus on 21.11. klo 18 A-talon ruokasalissa osoitteessa Kutomotie 14. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.







Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 19.11.–7.12.:

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

#### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2013. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla 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 kaupunkisuunnittelulautakunnalle kesällä 2013.

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 loppuvuodesta 2013.

#### **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, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, ympäristökeskus, liikuntaviraston tekninen yksikkö, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/ Vesi- ja viemäri.

#### **Mistä saa tietoa**

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

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimitavan 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)).

#### **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

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

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





---

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

**Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Siv Nordström  
puhelin 310 37322  
sähköposti siv.nordstrom(a)hel.fi

insinööri Kati Immonen  
puhelin 310 37254  
sähköposti kati.immonen(a)hel.fi

liikennesuunnittelija Olga Bernitz  
puhelin 310 37280  
sähköposti olga.bernitz(a)hel.fi



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	091 Helsinki	<b>Täyttämispvm</b>	04.10.2013
<b>Kaavan nimi</b>	Pitäjänmäen	<b>Kutomotie 14</b>	
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	24.09.2013
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	05.11.2012
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	09112224
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	0,9096	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	0,9096

<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>0,9096</b>	<b>100,0</b>	<b>11130</b>	<b>1,22</b>	<b>0,0000</b>	<b>120</b>
<b>A yhteensä</b>	0,8701	95,7	11130	1,28	0,8701	11130
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>					-0,8622	-11010
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0395	4,3			-0,0079	
<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>	<b>2</b>	<b>1215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Alamerkinntät

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>0,9096</b>	<b>100,0</b>	<b>11130</b>	<b>1,22</b>	<b>0,0000</b>	<b>120</b>
A yhteensä	0,8701	95,7	11130	1,28	0,8701	11130
AK	0,8701	100,0	11130	1,28	0,8701	11130
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,8622	-11010
TY					-0,8622	-11010
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0395	4,3			-0,0079	
Kev.liik.kadut	0,0395	100,0			-0,0079	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>1215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Asemakaava	2	1215	0	0





## Pitäjänmäki

Tontti 46002/19 (Kutomotie 14)  
Ilmakuva

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto/läntinen toimisto  
Siv Nordström/Elisabet Hautamäki





12224 / 24.9.2013

AK  
10

46004  
KTY

46050  
TY

10397-3058

7140-2100

VÄVERISTIGEN

KUTOMOTIE

STOCKMANNINTIE

STOCKMANNISVAGEN

46006  
T45%  
51880-14508

46002  
AK

VÄVERNAGEN

30  
VU

TALIN LIIKUNTAPUISTO  
TALI IDROTTS PARK

46002  
AK

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto  
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatio / Plankoordinatsystem: **ETRS-GK25**  
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: **N2000**

alue/område:	kartoitus: kartläggning: 1/2013
677492 d	Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset
678492 c	Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n:o/n:r	25.1.2013
7/13	dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



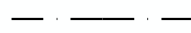
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



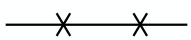
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Osa-alueen likimääräinen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

46002

Korttelin numero.

19

Ohjeellisen tontin numero.

KUTOMOPOL

Kadun nimi.

2280

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII

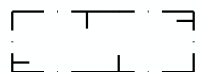
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

VII(2/3)

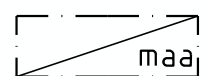
Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

+13.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennusala.



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. Pihakannen on oltava aukoton. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelualueeksi eikä sille saa sijoittaa autopaikkoja.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Ungefärlig gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

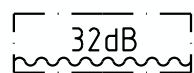
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.

Ungefärlig markhöjd.

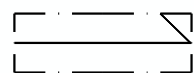
Byggnadsyta.

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. Gårdsdäcket får inte ha öppningar. 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.



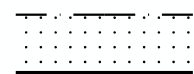
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

Beteckningen anger att helhetsljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst på den nivå som talet anger mot denna sida av byggnadsytan.



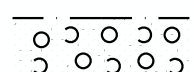
Alueen osa, johon saa rakentaa katetun ajoluiskan. Ajoluiskan kattokannella on järjestettävä kulku Kutomotieltä viereisen rakennuksen porrashuoneeseen. Kansi on muilta osin istutettava. Ajoluiskan seinä Kutomotien rajalla on käsiteltävä tonttia rajaavana muurina, jonka materiaali on kiillottamatonta luonnonkiveä.

Del av område där täckt körramp får byggas. På körrampens takdäck ska anordnas gångväg från Väverivägen till trapphuset i intilliggande byggnad. Däcket ska till övriga delar planteras. Körrampens vägg invid Väverivägen ska behandlas som tomtens gränsmur, vars material är oslipad natursten.



Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



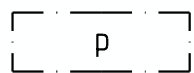
Istutettava alueen osa, jolla on istutettava puita ja pensaita.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



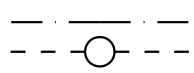
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle sekä pelastustielle varattu katu.

För allmän gång- och cykeltrafik samt räddningsväg reserverad gata.



Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



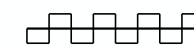
Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa istuttaa syvästi juurtuvia puita tai pensaita.

För underjordisk ledning reserverad del av område. På ledningsområdet får inte planteras träd eller buskar med djupgående rötter.



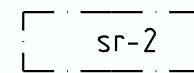
Maanalaisen viemäritunnelin laki tasossa -0,8. Tunnelin kohdalla ei kalliota saa louhia niin, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Underjordisk avloppstunnel med tak på nivå -0,8. Vid tunneln får inte sprängas berg på ett sådant sätt att tunneln tar skada.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



Kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas rakennus.

Stadsbildsmässigt och industrihistoriskt värdefull byggnad.

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.

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.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien (julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden ja ulko-ovien) ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

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.

Rakennuksen sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten porrashuoneiden ja niiden yksityiskohtien säilyttäminen. Entisen kutomotehtaan pohjakerroksessa olevan korkean salin luonne ja korkeus tulee säilyä asuntopohja- ja tilasuunnittelun lähtökohtana.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia (esim. julkisivun puisia ikkunoita) joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Suojeltavien rakennuksien julkisivuihin saa Kutomotien puoleisia päätyjä lukuun ottamatta rakentaa teräsrakenteisia ulokeparvekkeita, jotka ulottuvat enintään 1,5 m:n etäisyydelle julkisivupinnasta. Parvekkeet eivät saa olla umpinaisia eikä niitä saa lasittaa. Alkuperäinen julkisivu tulee olla luettavissa uusista parvekkeista huolimatta.

#### **AK-korttelialueella:**

- saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja rakentaa maanpäällisinä asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto- ja työtiloja enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Jos liike-, toimisto- tai työtila liittyy asuntoon ja sen koko on enintään 60 m<sup>2</sup>, ei sille tarvitse osoittaa autopaikkaa.

- saa suojeltavissa rakennuksissa asuntojen parvituloja rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, kuitenkin entisessä kutomotehtaassa enintään 400 m<sup>2</sup> ja entisessä pukutehtaassa enintään 200 m<sup>2</sup> parvituloja.

- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa 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 asuntotyyppien kehittämisessä.

I byggnadens interiörer är utgångspunkten för reparationsarbeten bevarandet av de ursprungliga trapphusen och deras detaljer. Karaktären och höjden i den höga salen i fd. väverifabrikens bottenvåning ska bevaras som utgångspunkt vid planering av bostads- och rumsdisposition.

Ifall ursprungliga byggnadsdelar (t.ex. fasadens träfönster) måste förnyas av tvingande skäl, ska dessa göras i enlighet med originalutförandet.

På de skyddade byggnadernas fasader får, med undantag av gavlarna mot Väverivägen, byggas från fasadytan högst 1,5 m utskjutande balkonger i stålkonstruktion. Balkongerna får inte vara slutna och de får inte glasa in. Den ursprungliga fasaden ska gå att utläsa oberoende av de nya balkongerna.

#### **På AK-kvartersområde:**

- 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 utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas affärs-, kontors- och arbetsutrymmen högst 15 % av våningsytan. Om affärs-, kontors- och arbetsutrymmet ligger i anknötning till bostad och dess storlek är högst 60 m<sup>2</sup>, behöver bilplats ej anvisas för det.

- får i de skyddade byggnaderna loftutrymmen byggas i bostäderna utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, dock i fd. väverifabriken högst 400 m<sup>2</sup> och i fd. kostymfabriken högst 200 m<sup>2</sup> loftutrymme.

- får i alla våningar utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas de delar av trapphusutrymmen som överstiger 20 m<sup>2</sup> om det ökar trivsamteten och förbättrar rumsplaneringen och om trapphusets varje våning får tillräckligt med dagsljus. I våningar ovanför entréplan får överstigningen av byggrätten ändå inte vara sammanlagt mera än 5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan. Överstigningen kan vara större än detta om man har särskild nytta av den i utvecklandet av byggnads- och bostadstyper.



- on tontilla 46002/21 asukkaiden käyttöön rakennettava riittävät varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat:

- harraste- ja kokoontumistilat, vähintään 1 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta,
- 1 kpl talopesula
- 1 kpl talosauna/20 saunatonta asuntoa.

- saa uudisrakennuksen katolla olevan terassin kattaa ja asukkaiden yhteistiloja sijoittaa katolle asemakaavaan merkityn kerrosluvun estämättä.

## Piha

- tontin pihalle saa rakentaa enintään 9 auto-paikkaa. Pysäköimispaikat tulee rajata katua vasten muurilla tai pensasaidalla.

- tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia.

- rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkureitteinä, leikkipaikkoina tai pysäköintiin, on istutettava. Kulkutiet ja pysäköintialueet on erotettava istutusalueista reunakivellä. Istutettavien puiden on oltava vähintään 3 m korkeita.

- tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

## Melu ja ilmanlaatu

- uudisrakennuksien Kutomotielle ja Kutomopolulle avautuvat parvekkeet on lasitettava.

- korvausilmaa ei saa ottaa kadun puolelta.

- on maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit sijoitettava rakennuksiin.

## Muuta

- on rakennusten julkisivujen oltava muurattuja tai rapattuja. Rakennusten on oltava keskenään erisävyisiä.

- kadun puolella rakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivussa tulee olla ikkunoita riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta.

- tulee asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>. Määräys ei koske säilytettäviä rakennuksia.

- ska på tomten 46002/21 för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen samt minst följande gemensamma utrymmen:

- hobby- och samlingsutrymmen minst 1 % av den i detaljplanen angivna våningsytan,
- en tvättstuga,
- en gemensam bastu/20 bostäder utan bastu.

- får i nybyggnad terrass på taket täckas och får utrymmen för invånarnas gemensamma bruk placeras på taket utan hinder av i detaljplanen angivet våningstal.

## Gården

- på tomtens gård får byggas högst 9 bilplatser. Parkeringsplatserna ska avskärmas mot gatan med en mur eller en buskhäck.

- ska stödmurar vara i natursten.

- obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras. Gångvägar och parkeringsområden ska avgränsas från planteringsområden med kantsten. Träd som planteras ska vara minst 3 m höga.

- gränser mellan tomterna får inte förses med staket.

## Buller och luftkvalitet

- ska nybyggnadernas balkonger mot Väverigatan och Väveristigen inglasas.

- får tilluft inte tagas från gatusidan.

- ska de underjordiska parkeringsutrymmenas frånluftsschakt placeras i byggnaderna.

## Annat

- ska byggnadernas fasader vara murade eller rappade. Byggnaderna ska ha sinsemellan olika nyanser.

- fasaderna mot gatan i byggnadens första våning ska ha fönster oberoende av utrymmenas användningsändamål.

- ska minst 50 % av bostädernas lägenhetsyta byggas som bostäder som utöver kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum. Medelarealen i dessa bostäder ska vara minst 80 m<sup>2</sup> ly. Bestämmelsen gäller inte de skyddade byggnaderna.

- tulee jätehuoneet sijoittaa rakennukseen.
- saa uudisrakennusten parvekkeet ulottaa rakennusalan ulkopuolelle.
- katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia muun rakennuksen ulkonäköön.
- pilaantuneen maaperän kunnostustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

#### **Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:**

- asuinkerrostalot: suurempi luvuista 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> tai 0,65 ap/asunto
- opiskelija-asunnot 1 ap/300 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 ap/50 m<sup>2</sup>.
- vieraspaikkoja on varattava 1 ap/1000 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa.
- asemakaavaan merkityn asuntokerrosalan lisäksi rakennettavia asumista palvelevia yhteisym. tiloja ei lasketa asuntokerrosalaan vähimmäisautopaikkamäärää määriteltäessä.
- liikuntavammaisten autopaikat sijoitetaan porraskäytävien läheisyyteen. Näitä autopaikkoja varataan 1 ap asuinkerrosalan 2000 m<sup>2</sup> kohti.

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

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

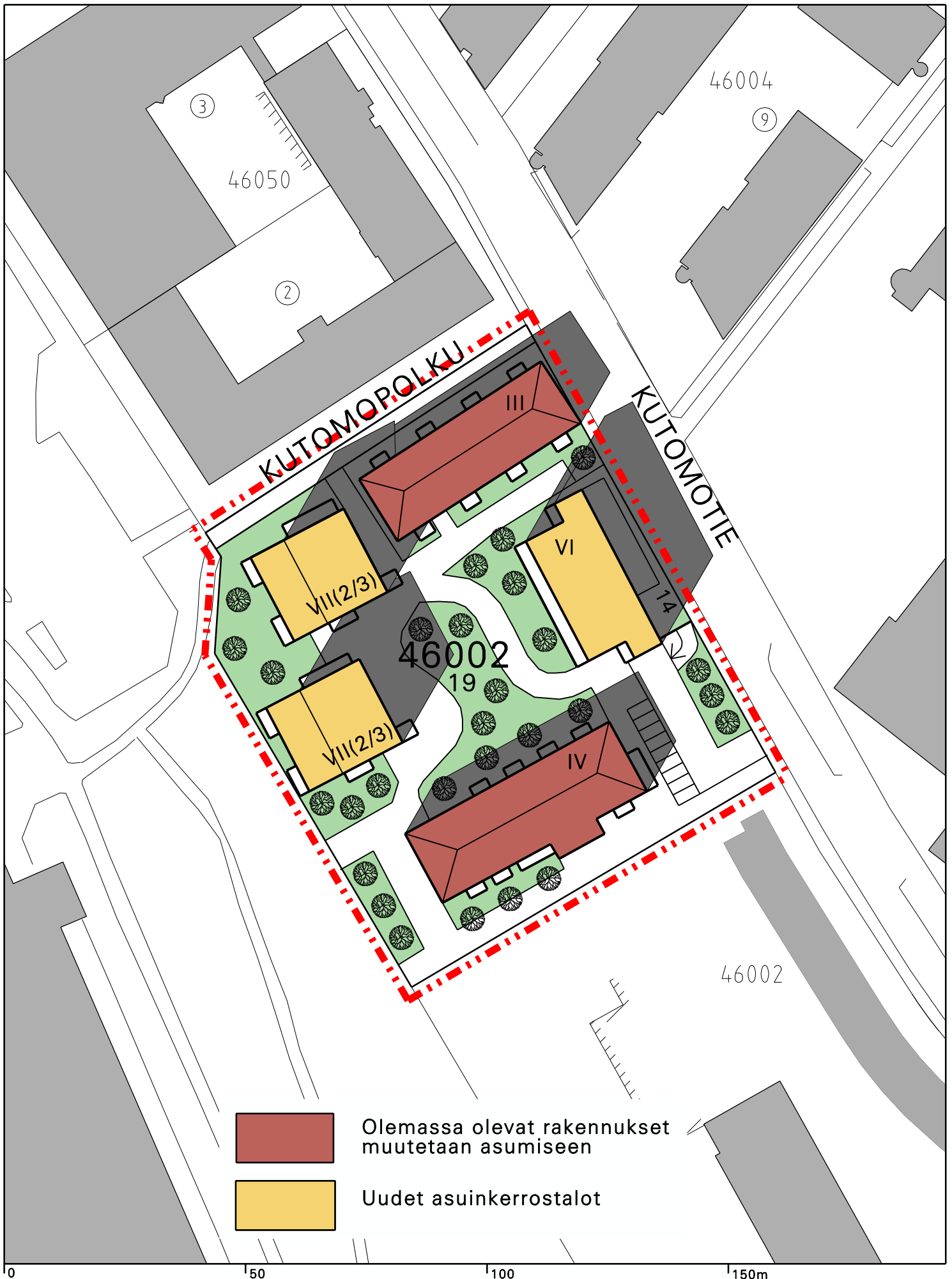
- ska avfallsrum placeras i en byggnad.
- får nybyggnadernas balkonger sträcka sig utanför byggnadsytan.
- ska tekniska utrymmen och installationer på taket anpassas till hela byggnadens utformning.
- utredningsbehovet gällande sanering av förorenad mark ska klarläggas innan byggande inleds.

#### **Bilplatsernas minimiantal är:**

- bostadsvåningshus: det större antalet av 1 bp/110 m<sup>2</sup> vy eller 0,65 bp/bostad,
- studentbostäder 1 bp/300 m<sup>2</sup> vy
- affärsutrymmen 1 bp/50 m<sup>2</sup> vy
- gästplatser reserveras 1 bp/ 1000 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta.
- gemensamma o.a. utrymmen som betjänar boendet och som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan räknas inte in i bostadsvåningsytan vid beräkning av minimiantal bilplatser.
- bilplatser för rörelsehindrade placeras nära trappuppgångarna. Sådana bilplatser reserveras 1 bp/2000 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta.

Minimiantal cykelplatser som ska placeras på tomten är 1 cp/30 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dessa ska placeras i byggnaderna eller under gårdsdäck.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet uppgöras en separat tomtindelning.



Olemassa olevat rakennukset muutetaan asumiseen

Uudet asuinkerrostalot

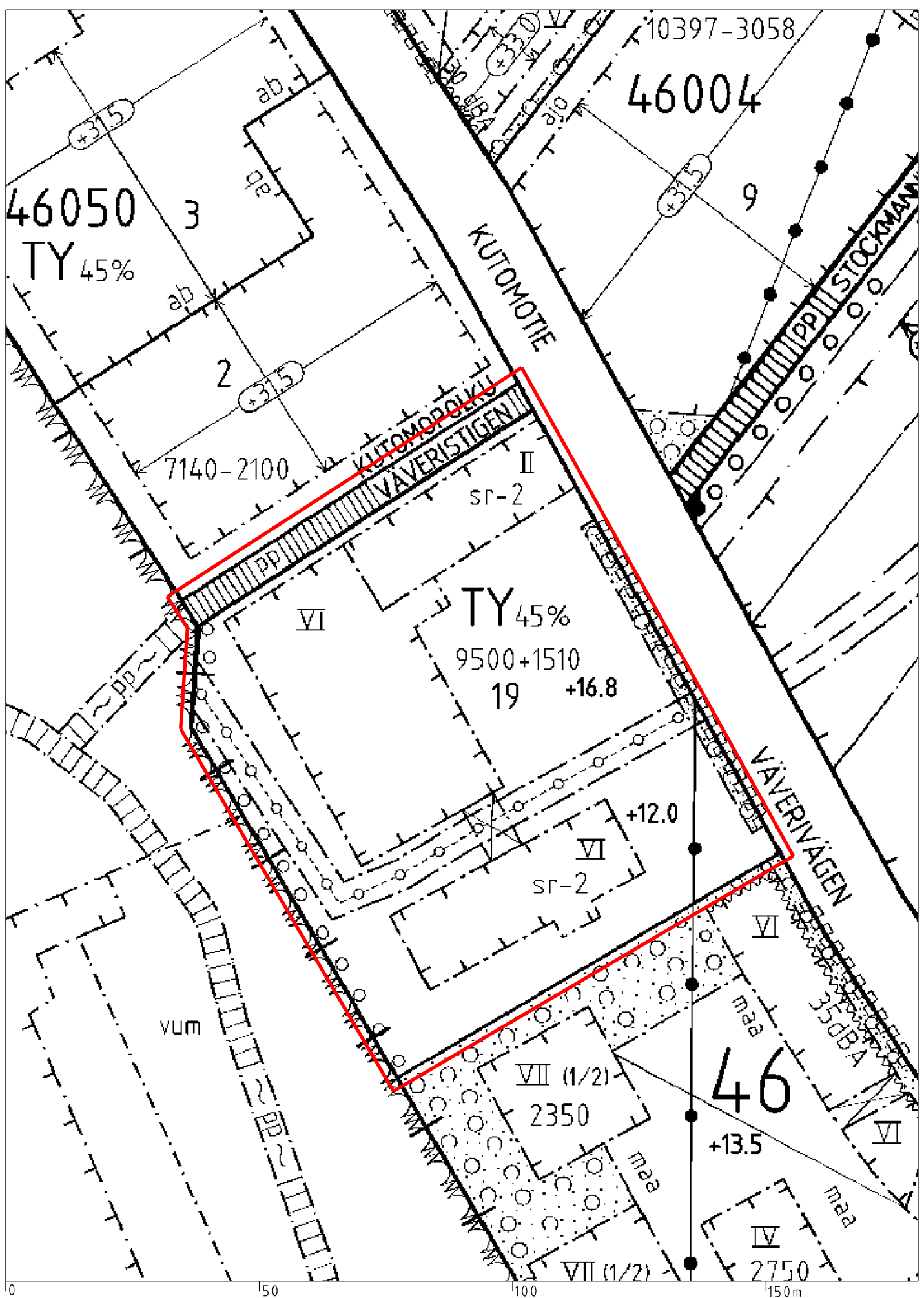
**PITÄJÄNMÄKI**

Tontti 46002/19 (Kutomotie 14)  
Havainnekuva 24.9.2013

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto/ läntinen toimisto  
Siv Nordström/ Elisabet Hautamäki





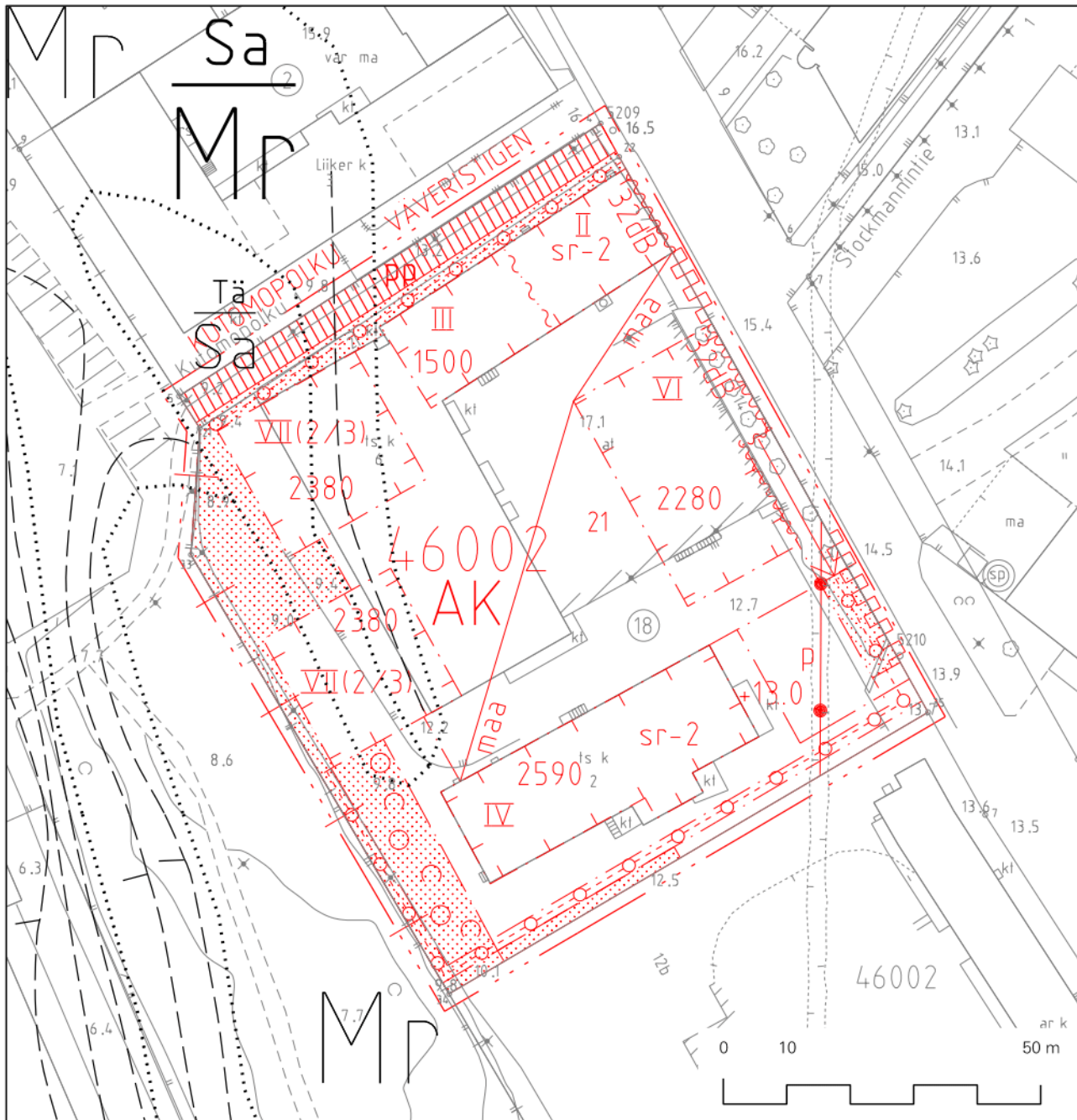


Pitäjänmäki, tontti 46002/19 (Kutomotie 14)

Ote voimassa olevasta ajantasakaavasta  
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavamuutos

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto/läntinen toimisto  
 Siv Nordström/Elisabet Hautamäki

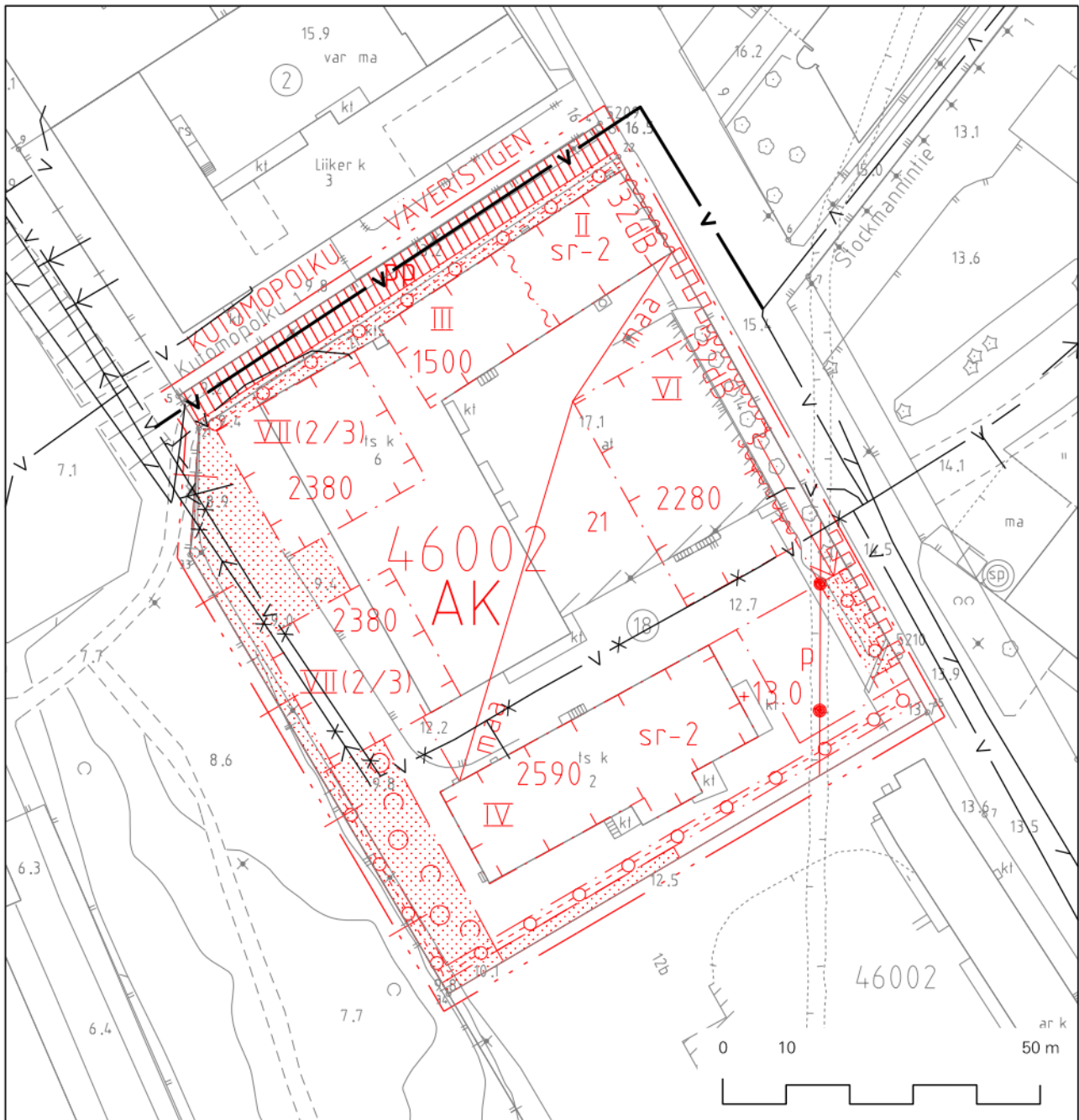




# KUTOMOTIE 14 Maaperä

1 : 1000

- ..... MAALAJIALUEEN RAJA
- 5 — SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
- Mr MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m
- $\frac{Sa}{Mr}$  SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
- $\frac{Tä}{Sa}$  TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m



# KUTOMOTIE 14 Vesihuolto

1 : 1000

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



## KUTOMOTIE 14 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 1000

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

Vastaanottaja

**SRV Yhtiöt Oyj, Miia Ajo**

Asiakirjatyyppi

**Meluselvitys**

Päivämäärä

**28.1.2013**

**KUTOMOTIE 12-14, KORTTELI 46002 TONTTI  
19, HELSINKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MELUSELVITYS**

**KUTOMOTIE 12-14, HELSINKI**  
**ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MELUSELVITYS**

Päivämäärä **28.1.2013**  
Laatija **Petteri Laine**  
Tarkastaja **Jari Hosiokangas**  
Hyväksyjä  
Kuvaus **Asemakaavan meluselvitys**

Viite 1510001550



## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>Johdanto</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Lähtötiedot</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Sovellettavat ohjearvot</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Melulaskennat</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Tulokset ja suositukset</b>	<b>6</b>
	<b>LIITTEET</b>	<b>7</b>

Sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 10/2012 aineistoa

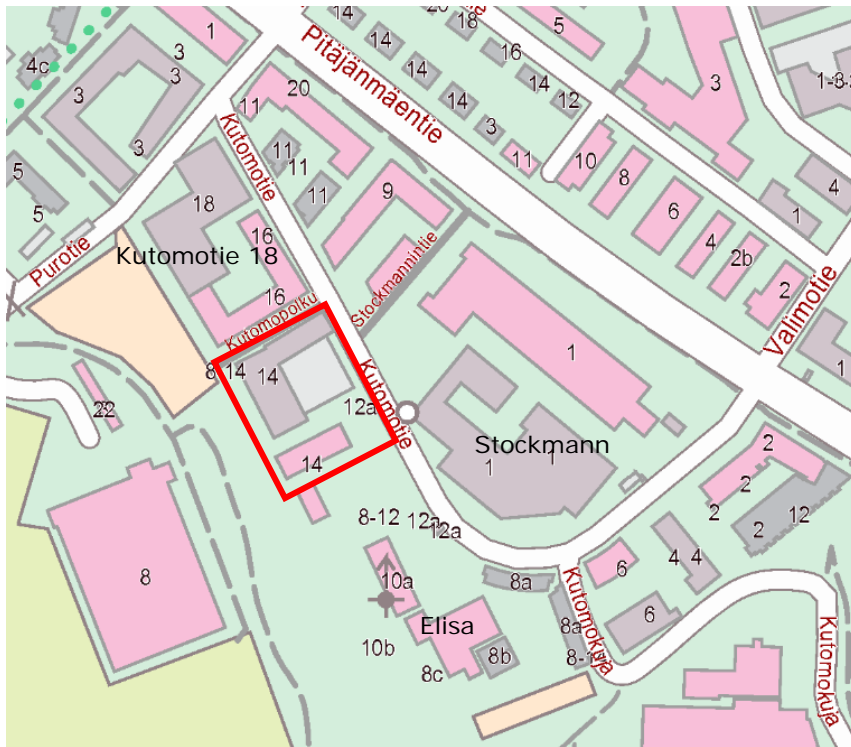
## 1. JOHDANTO

Työssä laadittiin meluselvitys Helsingin Pitäjänmäessä sijaitsevan Kutomotie 12-14 -tontin muutossuunnitelmia varten. Selvityskohde sijoittuu Kutomotien eteläpuolelle. Suunnittelualan rajaus on esitetty kuvassa 1.1.

Työssä määritettiin alueen melutasot nykyliikenteellä ja ennusteliikenteellä suunnitellulla maankäytöllä alueelle. Työssä määritettiin melutasot viimeisimmällä maankäyttöluonnoksella (Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy 26.9.2012). Työssä otettiin huomioon Kutomotien ja Pitäjänmäentien liikenne sekä Elisan (Kutomotie 8), Stockmannin (Kutomotie 1) ja Kutomotie 18:n ilmastointi- ja lastausmelu.

Meluselvitys on tehty SRV Yhtiöt Oyj toimeksiannosta. Yhteyshenkilönä tilaajan puolella on toiminut Tiia-Maria Koivusaari.

Työstä on Ramboll Finland Oy:ssä vastannut DI Petteri Laine.



Kuva 1.1: Selvitysalue kartalla (Maanmittauslaitos).

## 2. LÄHTÖTIEDOT

Melulaskennat on tehty 3d –maastomallin huomioivalla SoundPlan -laskentaohjelmalla, versio 7.1, joka perustuu yhteis pohjoismaiseen tie-, raiteliikenne ja teollisuusmelun laskentamalliin.

Ohjelma on ns. 3D-malli, jossa laskennat suoritetaan kolmiulotteisessa maastoaineistossa. Maastoaineisto sisältää tyypillisesti laskenta-alueen korkeuskäyrät, taiteviivat ja rakennukset.

Teiden liikennemäärät sijoitetaan malliin jaoteltuna kevyeen ja raskaaseen ajoneuvoliikenteeseen sekä yö ja päiväajalle. Malli laskee melutasot ympäristössä ottaen huomioon mm. etäisyysvaimentumisen, ilman äniabsorption, esteet, heijastukset sekä maanpinnan absorptio-ominaisuudet.



Laskentamallissa on oletuksena ns. vähän ääntä vaimentavat olosuhteet, eli lievä myötätuuli melulähteestä laskentapisteeseen päin.

Pohjoismaisen laskentamallin tarkkuuden on arvioitu olevan  $\pm 2$  dB.

Lisätietoja ohjelmasta saa esimerkiksi internetistä osoitteesta "www.soundplan.com".

Laskennassa käytetty 3D-maastomalli on muodostettu aiemmin alueella tehdyn meluselvityksen (Kutomotie 2, Ramboll, 2006) mallista päivittämällä ympäristön rakennuskanta sekä lisäämällä suunnitelmapiirrosten (Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy 26.9.2012) mukainen maankäyttö. Maastomalliaineisto sisältää kantakartan korkeuskäyrät (1m välein), teiden ja katujen korkeustiedot sekä nykyiset rakennukset.

Melumalli sisältää tieliikenteen melutiedot. Liikennemäärä- ja ominaisuustiedot perustuvat Helsingin kaupungilta saatuihin liikennemäärätietoihin (Matti Neuvonen 24.10.2012). Nykyl liikenteen tiedot ovat syksyltä 2011. Ennustevuotta ole tarkennettu, mutta kyseiset luvut annettiin liikennemäärinä, johon selvityksessä tulee varautua.

Stockmannin keskusvaraston lastausmelu sekä Elisan ilmanvaihtomelu on mallinnettu Rambollin 27.10.2005 tekemien äänitehomittauksen perusteella. Stockmannin rakennuksen ilmanvaihtolaitteiden melu on mallinnettu laitevalmistajan toimittamien äänitehotasojen perusteella. Selvityksen aikana ilmeni myös, että Kutomotie 18 rakennusten katoilla sijaitsee melua aiheuttavia LVI-laitteita. Melumallin tarkentamiseksi käytiin 10.1.2013 tekemässä käynnissä olevien LVI-laitteiden meluemissiomittaukset standardin Nordtest NT ACOU 06 mukaan. Mitatut melulähteet ovat huoltomiehen mukaan toiminnassa klo 7-20 päivittäin, joten niillä ei ole vaikutusta yöajan meluun. Rakennuksen Kutomotien puoleisessa päädyssä on myös joitakin lauhduttimia ja muita melulähteitä, jotka eivät olleet mittauspäivänä toiminnassa. Lauhduttimien osalta lähteiden ei arvioitu aiheuttavan merkittävää melua Kutomotie 12-14 rakennusten suuntaan.

Stockmannin edustajan mukaan keskusvaraston toiminta on edelleen noin samalla tasolla kuin 2006 tilanteessa, ja toiminnan on myös määrä jatkaa vuokrasopimuksen päättymiseen asti vuonna 2015. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen tontin käyttötarkoituksesta ei ole tietoa.

Liikennemäärätiedot on esitetty taulukossa 2.1 ja käytetyt teollisuuslähteiden äänitehot taulukossa 2.2.

**Taulukko 2.1. Liikennetiedot nyky- ja ennusteliikenne**

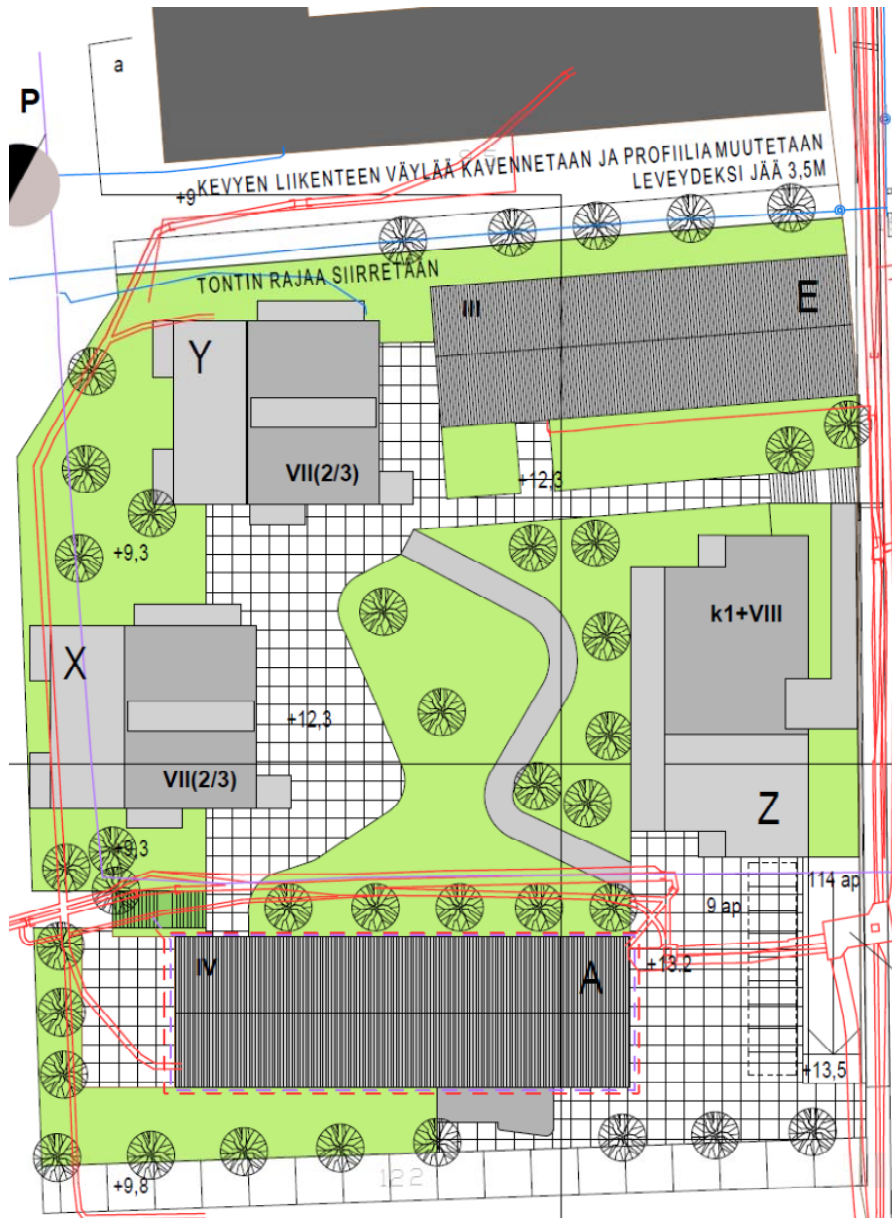
NYKYTILANNE	KAVL	Liikenteen jakaantuminen		Raskas liikenne (%)	Nopeusrajoitus (%)
		päivä (%)	yö (%)		
Pitäjänmäentie	16 100	90	10	8	50
Kutomotie	5 100	90	10	5	40
ENNUSTETILANNE	KAVL	Liikenteen jakaantuminen		Raskas liikenne (%)	Nopeusrajoitus (%)
		päivä (%)	yö (%)		
Pitäjänmäentie	27 000	90	10	8	50
Kutomotie	7 000	90	10	5	40

**Taulukko 2.2: Stockmannin, Elisan ja Kutomotie 18 jäädytin- ja IV-laitteiden äänitehotasot (tehotaso A-painotettu)**

Lähde	63 Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1kHz	2kHz	4kHz	8kHz	Tehotaso LWA
Stockmann Carrier	-	80	81	81	79	75	72	68	84
Poistopuhallin 12 WC	80	81	82	78	77	77	72	62	83
Poistopuhallin 13 ja 14 WC	84	86	79	75	73	73	67	60	80
Poistoilmakoje	86	88	83	76	73	67	64	57	80
Sosiaalitilojen poistoilma	88	85	80	78	76	72	65	58	81
Varavoimakoneen pakoputket	96	104	85	70	68	64	57	55	88
IV-konehuone (mitattu 2013)	69	73	86	93	94	91	85	75	98
Poistoilmakanava (mitattu 2013)	68	73	80	86	87	78	69	54	91

Nykyiset rakennukset on mallinnettu kerrosluvun ja harjakorkeuksien mukaan. Tutkittavalle kaava-alueelle suunnitellut rakennukset ja maanpinnan korkeudet on mallinnettu Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipajalta saadun maankäyttöluonnoksen (26.9.2012, kuva 2.1) mukaisesti, rakennusten kerrosluvut ja korkeudet huomioon ottaen. Rakennukset ovat mallissa 3-8 kerroksisia.

Suunnitelmaluonnosta on laskentojen jälkeen päivitetty madaltamalla Z-talo 6-kerroksiseksi, mutta rakennuksen madaltamisella ei tässä tapauksessa ole vaikutusta tontin muiden alueiden ja rakennusten julkisivujen melutasoihin.



Kuva 2.1: Maankäyttöluonnos 26.9.2012

### 3. SOVELLETTAVAT OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutaso-ohjearvoista v. 1992 (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 3.1 esitettyjä arvoja.

Taulukko 3.1. VNP 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), $L_{Aeq}$ , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
<b>ULKONA</b>		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50dB <sup>1) 2)</sup>
Loma-asumiseen käytettävät alueet <sup>4)</sup> , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB <sup>3)</sup>
<b>SISÄLLÄ</b>		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

<sup>1)</sup>Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

<sup>2)</sup>Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

<sup>3)</sup>Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

<sup>4)</sup>Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Ohjearvojen määrittely tarkoittaa melun ekvivalenttitasoa eli keskimelutasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon desibelirajan ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitettua ohjearvon ylitystä, mikäli aikaväli sisältää hiljaisempia jaksoja. Mikäli melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, siihen lisätään 5 dB.

Tarkasteltava kohde katsotaan vanhaksi asuinalueeksi, koska alueella on aiempaa rakennuskantaa sekä asuntoja viereisillä tonteilla.

## 4. MELULASKENNAT

Melulaskennat on tehty nyky- ja ennustetilanteiden liikennemäärien mukaisina huomioiden kaa-vaehdotuksen mukainen rakennusmassoittelu ja pinnantasaus. Julkisivuheijastuksissa on käytetty oletusarvoa -1dB (heijastuva ääni on 1 dB vaimeampi kuin julkisivun kohtaava ääni). Julkisivulaskennoissa heijastukset muualta on myös huomioitu, mutta laskentapisteessä huomioidaan vain julkisivuun kohdistuva äänitaso (ilman julkisivusta takaisin heijastuvaa ääntä).

Melulaskennat on tehty tasaväliseen laskentahilaan, jossa pisteiden välinen etäisyys on ollut 5 m. Laskentakorkeutena on ollut 2 m maanpinnantasosta (kuvat 1-4). Lisäksi on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot eri kerroskorkeuksille, joista kuvissa 5 ja 6 on esitetty kuhunkin julkisivuun kohdistuvat enimmäismelutasot. Kuvassa 7 on esitetty äänitasot rakennusten julkisivuilla 3D-kuvassa idän suunnasta, jolloin nähdään tontin kriittisimpien osien melutasojen vaihtelu kerroskorkeuksittain.

Kuvassa 1 on esitetty päiväajan klo 07–22 nykyliikenteen sekä Elisan ja Stockmannin aiheuttamat meluvyöhykkeet ( $L_{Aeq}$ ) korttelin suunnitellulla maankäytöllä. Kuvassa 2 on esitetty vastaatvat yöajan klo 22–07 meluvyöhykkeet.

Kuvassa 3 on esitetty päiväajan klo 07–22 ennusteliikenteen sekä Elisan ja Stockmannin aiheuttamat meluvyöhykkeet  $L_{Aeq}$  korttelin suunnitellulla maankäytöllä. Kuvassa 4 on esitetty vastaatvat yöajan klo 22–07 meluvyöhykkeet.

Kuvassa 5 on esitetty julkisivuihin kohdistuvat päiväajan (klo 7-22) ennusteliikenteen sekä Elisan ja Stockmannin aiheuttamat melutasot enimmillään. Kuvassa 6 on esitetty vastaavat melutasot yöaikaan (klo 22-7).

Ennustevuoden päivämelutaso on todettu kuvien 1-4 perusteella sisämelutilanteen kannalta merkittävimäksi, minkä vuoksi julkisivulaskennoissa (kuva 5 ja 6) melutasot on esitetty ainoastaan ennustevuoden melutasoilla.

Kuvassa 7 ja 8 on esitetty melutasojen vaihtelu kerroskorkeuksittain 3D-kuvassa ennustetilanteessa päiväaikaan idän ja pohjoisen suunnasta katsottuna.

## 5. TULOKSET JA SUOSITUKSET

Ulkoalueiden melutasoja on verrattu ohjearvoihin ennusteliikenteen tapauksessa, koska kasvavat liikennemäärät aiheuttavat ennustetapauksessa suuremmat melutasot. Ulkoalueilla melutasot ovat ennustetilanteessa päiväaikaan n. 40-53 dB, mikä on alle päiväohjearvon 55 dB. Yöaikana melutasot ulkoalueilla ovat alle 45 dB, mikä on alle yöohjearvon 50 dB.

Liitteenä olevista melutasokuvista 1-4 nähdään, että päiväaikaan melutasot ovat n. 7,5 dB korkeampia kuin yöaikaan. Tämä aiheutuu yleisestä lähtöoletuksesta, että noin 9/10 liikenteestä sijoittuu päiväaikaan ja noin 1/10 yöaikaan. Koska sisämelun päivä- ja yöohjearvojen välillä on vain 5 dB ero, suositus ääneneristävyyden kaavamääräykseksi tehdään päivämelutasojen perusteella. Ulko-alueilla määrävänä tekijänä ovat myös samalla perusteella päivämelutasot.

Stockmannin, Elisan ja Kutomotie 18:n melulähteiden vaikutukset eivät merkittävästi nosta melutasoja asuintontin ulkoalueilla. Valtaosa lastaustoiminnasta sijoittuu kauemmas varastorakennuksen kaakkoispuolelle.

Tarkasteltavan kohteen julkisivuista suurimmalle melukuormalle altistuvat E- ja Z-talon Kutomotien puoleiset julkisivut. Kuvan 5 mukaan korkeimmat melutasot julkisivuilla sijoittuvat olemassa olevan E-talon koillispäätyyn ollen enimmillään 65 dB. Z-talon julkisivuilla melutasot ovat enimmillään 63 dB.

Jotta sisätilojen päiväohjearvo 35 dB saavutetaan, tulee julkisivun kokonaisääneneristävyyden olla mainituilla julkisivuilla 30 tai 28 dB. Alle 30 dB eristävyysvaatimuksia ei yleensä anneta asuinrakennuksissa kaavamääräyksinä, koska riittävän ääneneristyksen katsotaan täyttyvän yleisesti kaikilla Suomessa asuinrakentamiseen käytettävillä rakennusosilla. Kaavoittaja voi kuitenkin harkinnan mukaan esittää E-talon koillispään julkisivuille 32 dB äänitasoerovaatimusta ja Z-talon koillissivulle 30 dB äänitasoerovaatimusta, jolloin tulee huomioitua mallinnusepävarmuus  $\pm 2$ dB.

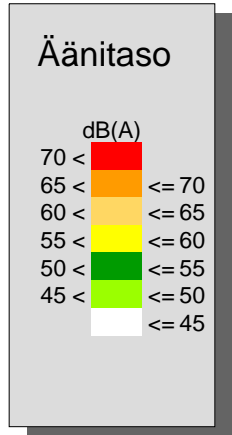
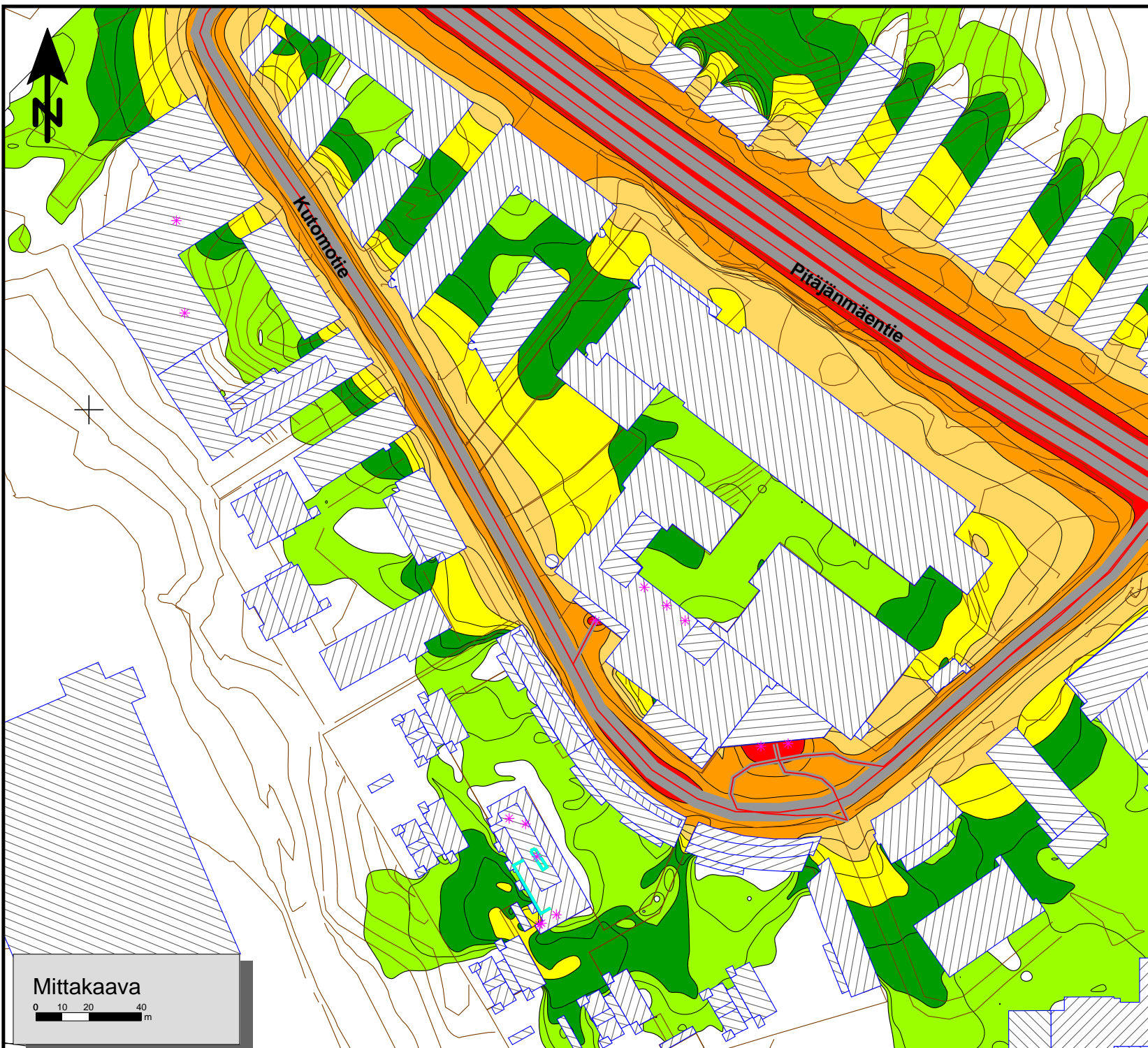
Mikäli yli 55 dB:n päivämelualueelle tai yli 50 dB yömelualueille sijoitetaan huoneistokohtaisia pihvoja, terasseja tai parvekkeita, tulee niiden meluntorjunta toteuttaa siten, että melutaso ei ylitä Vnp 993/92 mukaisia ulkoalueiden ohjearvoja. Asuntokohtaisten ulko-alueiden (esim. parvekkeet) melusuojauksen vaatimusarvot määräytyvät suunnittelukohteessa päiväaikaisten melutasojen perusteella. Parvekkeet sijoittuvat pääsääntöisesti rakennusten etelä-länsijulkisivuille, jotka ovat hyvin suojassa Kutomotien melulta. Kuvan 6 mukaan melutasot suunnitelluilla parvekkeilla ovat yöaikaan alle 45 dB ja päiväaikaan 52 dB tai alle. Kuvan 8 perusteella nähdään, että Kutomotie 18 katolla olevat melulähteet nostavat hieman Y-talon julkisivuille kohdistuvia melutasoja, ja LVI-laitteiden huminan voidaan olettaa kuuluvan ylimmille parvekkeille. Vaikka melutasot ovat alle ohjearvojen, pidetään jatkuvaa LVI-huminaa yleensä häiritsevämpänä kuin liikennemelua, joten on suositeltavaa, että Y-talon parvekkeet lasitetaan, vaikka äänitasoltaan parvekkeet täyttäisivät ohjearvovaatimukset ilman lasitustakin.

Näillä suunnitelmilla ja ohjeistuksilla saavutetaan tehtyjen laskentojen mukaan Vnp 993/92 määritellyt sisätilojen ja ulko-oleskelualueiden ohjearvot.

## LIITTEET

- Kuvat 1-4 Liikenteen melutasokuvat korkeudella mp + 2m  
Kuva 5 Suurimmat päivämelutasot julkisivuilla ennustetilanteessa  
Kuva 6 Suurimmat yömelutasot julkisivuilla ennustetilanteessa.  
Kuva 7 Päivämelutasot julkisivuilla ennustetilanteessa, 3D-esitys itäsuunnasta





Liikennemäärät KAVL:  
 Pitäjänmäentie 16100  
 Kutomotie 5100

Stockmann rekkaliikenne 80

SRV Yhtiöt Oyj: Kutomotie 12-14  
 HELSINKI

MELUSELVITYS  
 Päiväajan melualueet LAeq 07-22  
 Nykyliikenne, lastaus- ja IV-melu

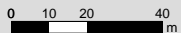
Laskentakorkeus mp +2 m

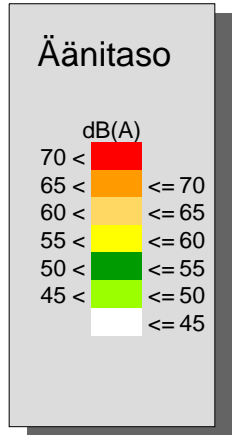
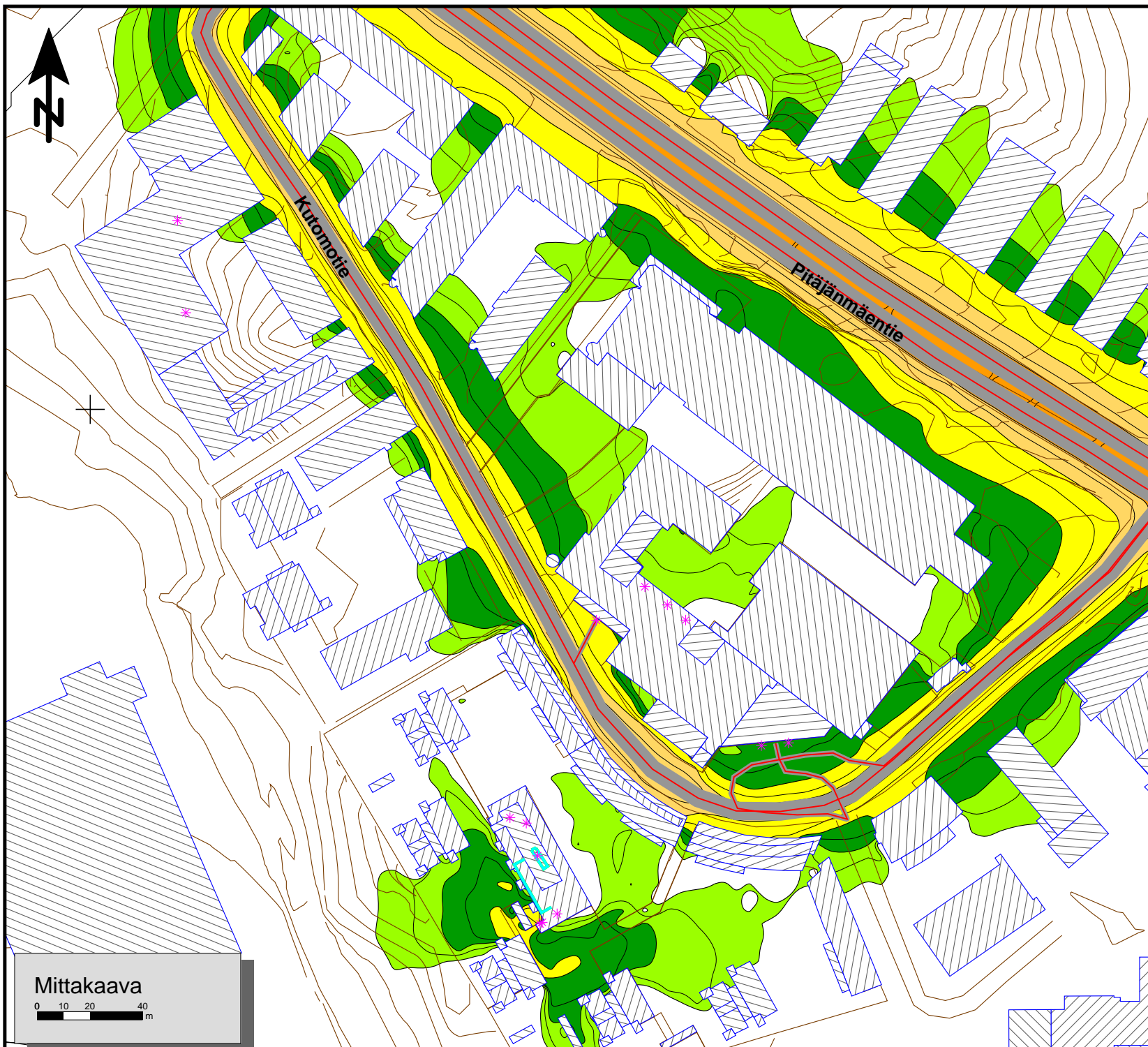
14.1.2013

Petteri Laine



Mittakaava





Liikennemäärät KAVL:  
 Pitäjänmäentie 16100  
 Kutomotie 5100

Stockmann rekkaliikenne 80

SRV Yhtiöt Oyj: Kutomotie 12-14  
 HELSINKI

MELUSELVITYS  
 Yöajan melualueet LAeq 22-07  
 Nykyliikenne, lastaus- ja IV-melu

Laskentakorkeus mp +2 m

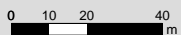
14.1.2013

Petteri Laine

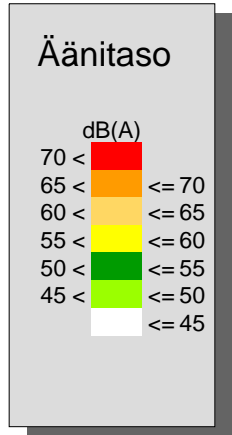
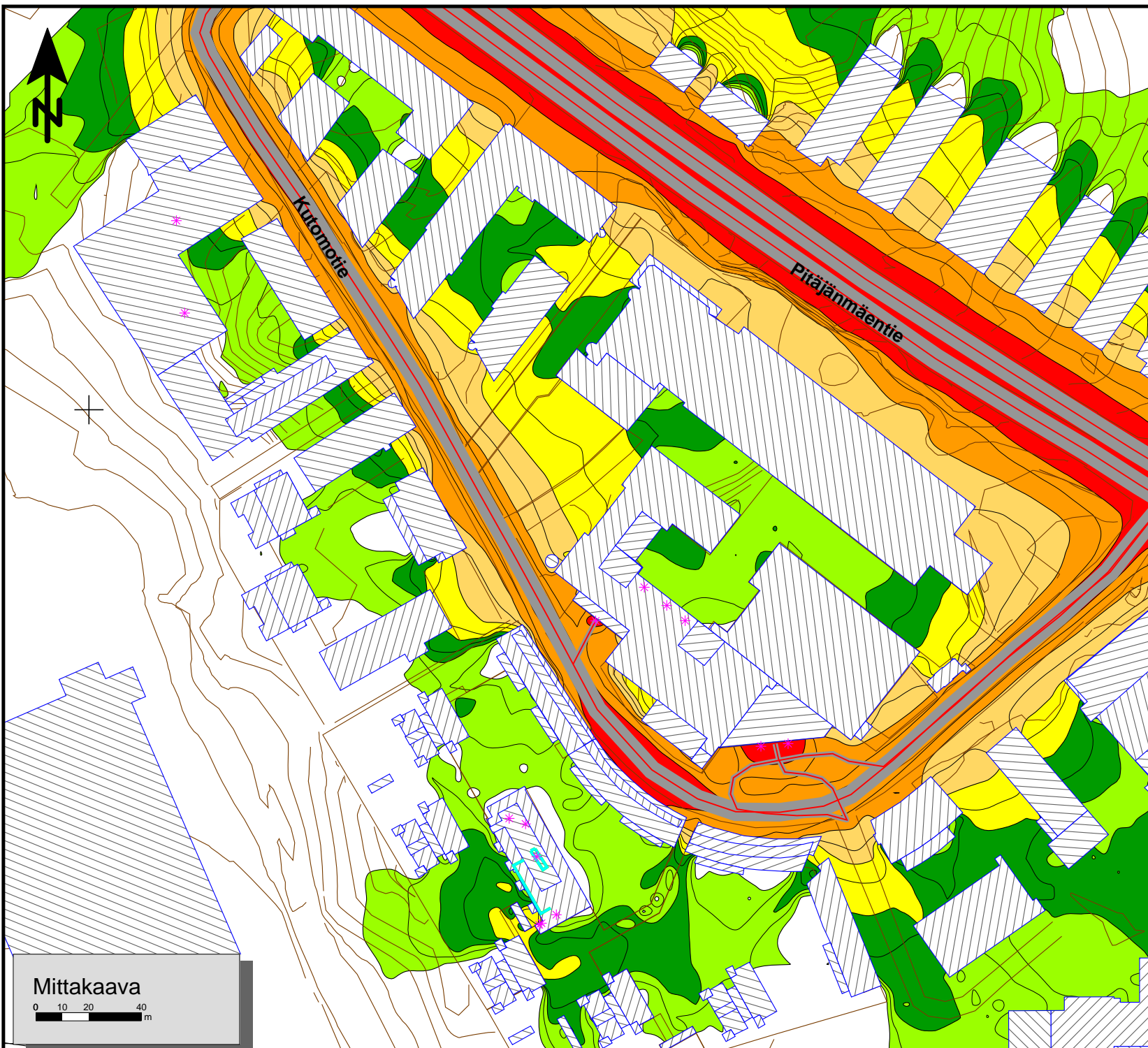


Kuva 2

Mittakaava







Liikennemäärät KAVL:  
 Pitäjänmäentie 27000  
 Kutomotie 7000

Stockmann rekkaliikenne 80

SRV Yhtiöt Oyj: Kutomotie 12-14  
 HELSINKI

MELUSELVITYS  
 Päiväajan melualueet LAeq 07-22  
 Ennusteliikenne, laustaus- ja IV-melu

Laskentakorkeus mp +2 m

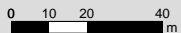
14.1.2013

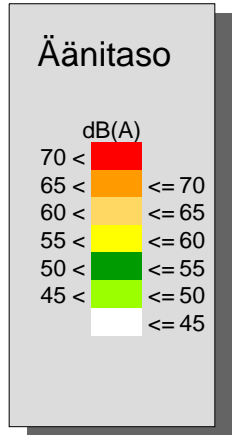
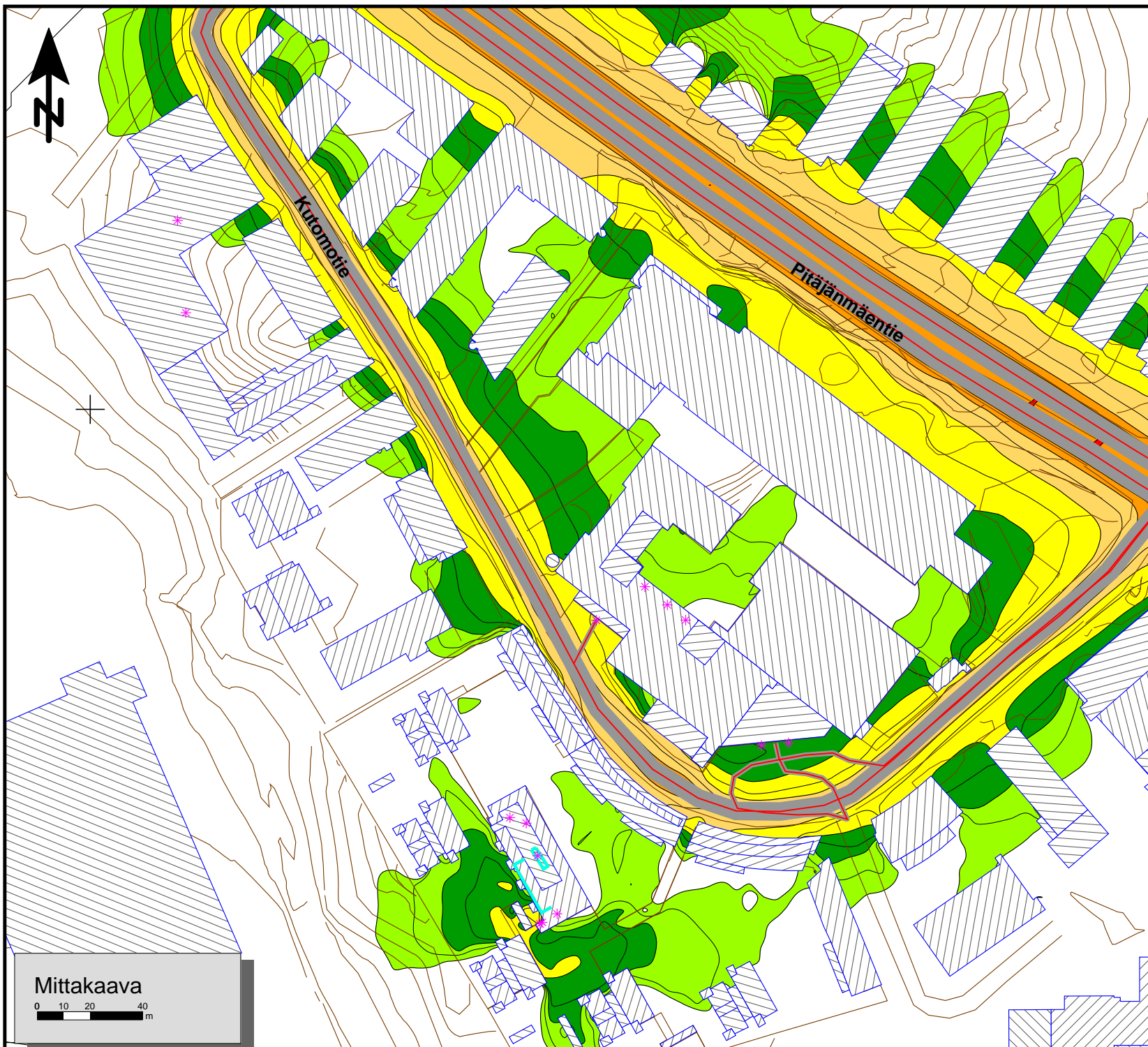
Petteri Laine



Kuva 3

Mittakaava





Liikennemäärät KAVL:  
 Pitäjänmäentie 27000  
 Kutomotie 7000

Stockmann rekkaliikenne 80

SRV Yhtiöt Oyj: Kutomotie 12-14  
 HELSINKI

MELUSELVITYS  
 Yöajan melualueet LAeq 22-07  
 Ennusteliikenne, lastaus- ja IV-melu

Laskentakorkeus mp +2 m

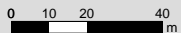
14.1.2013

Petteri Laine

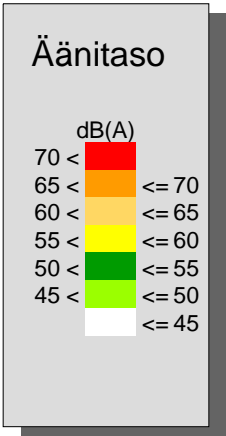


Kuva 4

Mittakaava





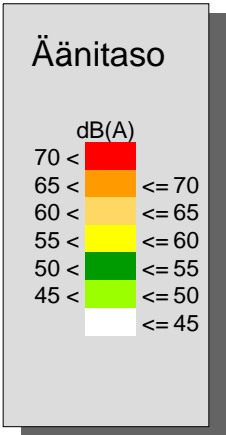


Liikennemäärät KAVL:  
 Pitäjänmäentie 27000  
 Kutomotie 7000  
 Stockmann rekkaliikenne 80

SRV Yhtiöt Oyj: Kutomotie 12-14  
 HELSINKI  
 MELUSELVITYS  
 Päiväajan melualueet LAeq 07-22  
 Ennusteliikenne, laustaus- ja IV-melu  
 Enimmäistasot julkisivuilla

14.1.2013 Petteri Laine  
**RAMBOLL** Kuva 5





Liikennemäärät KAVL:  
 Pitäjänmäentie 27000  
 Kutomotie 7000

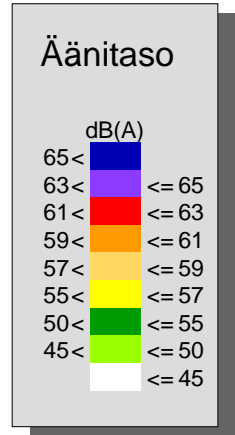
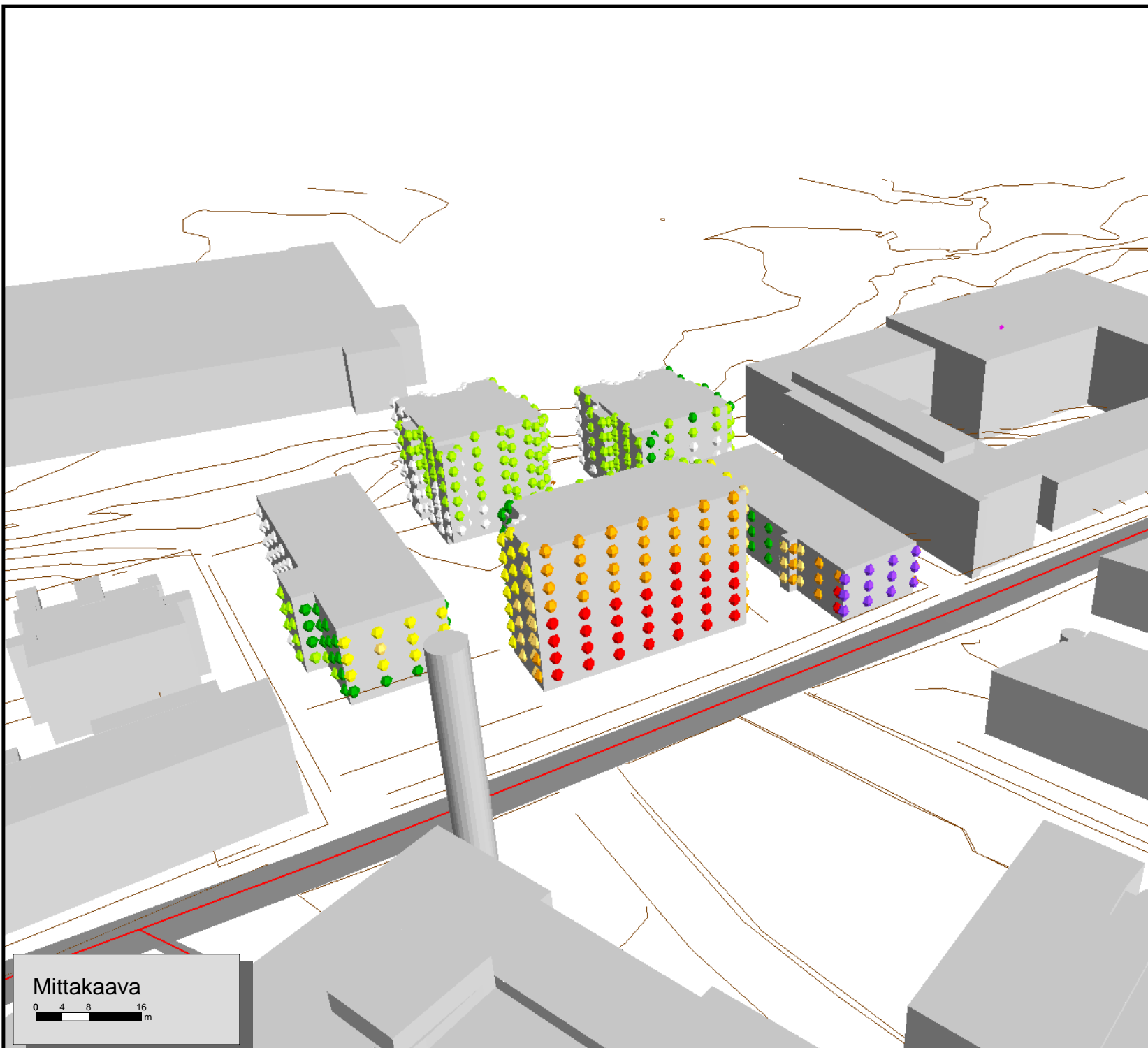
Stockmann rekkaliikenne 80



SRV Yhtiöt Oyj: Kutomotie 12-14  
 HELSINKI

MELUSELVITYS  
 Päiväajan melualueet LAeq 22-07  
 Ennusteliikenne, laustaus- ja IV-melu

Enimmäistasot julkisivuilla



Liikennemäärät KAVL:  
 Pitäjänmäentie 27000  
 Kutomotie 7000  
 Stockmann rekkaliikenne 80

SRV Yhtiöt Oyj: Kutomotie 12-14  
 HELSINKI

MELUSELVITYS  
 Päiväajan melualueet LAeq 07-22  
 Ennusteliikenne, lastaus ja IV-melu

Äänitasot julkisivuilla

14.1.2013

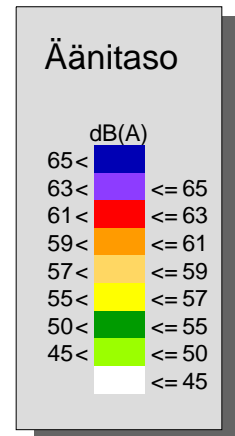
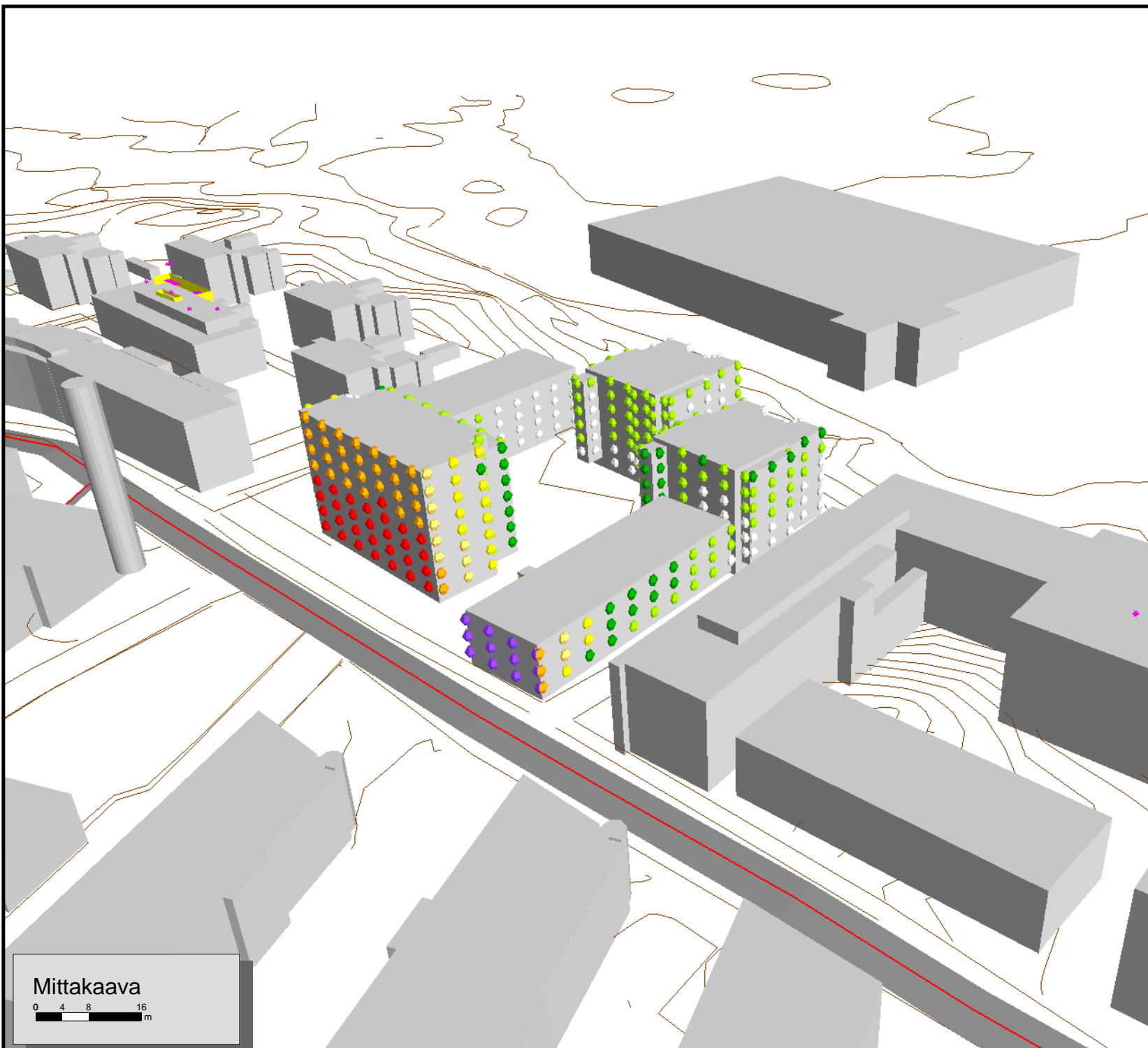
Petteri Laine



Kuva 7

Mittakaava





Liikennemäärät KAVL:  
 Pitäjänmäentie 27000  
 Kutomotie 7000  
 Stockmann rekkaliikenne 80

SRV Yhtiöt Oyj: Kutomotie 12-14  
 HELSINKI

MELUSELVITYS  
 Päiväajan melualueet LAeq 07-22  
 Ennusteliikenne, lastaus ja IV-melu

Äänitasot julkisivuilla

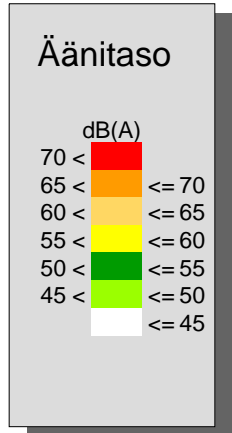
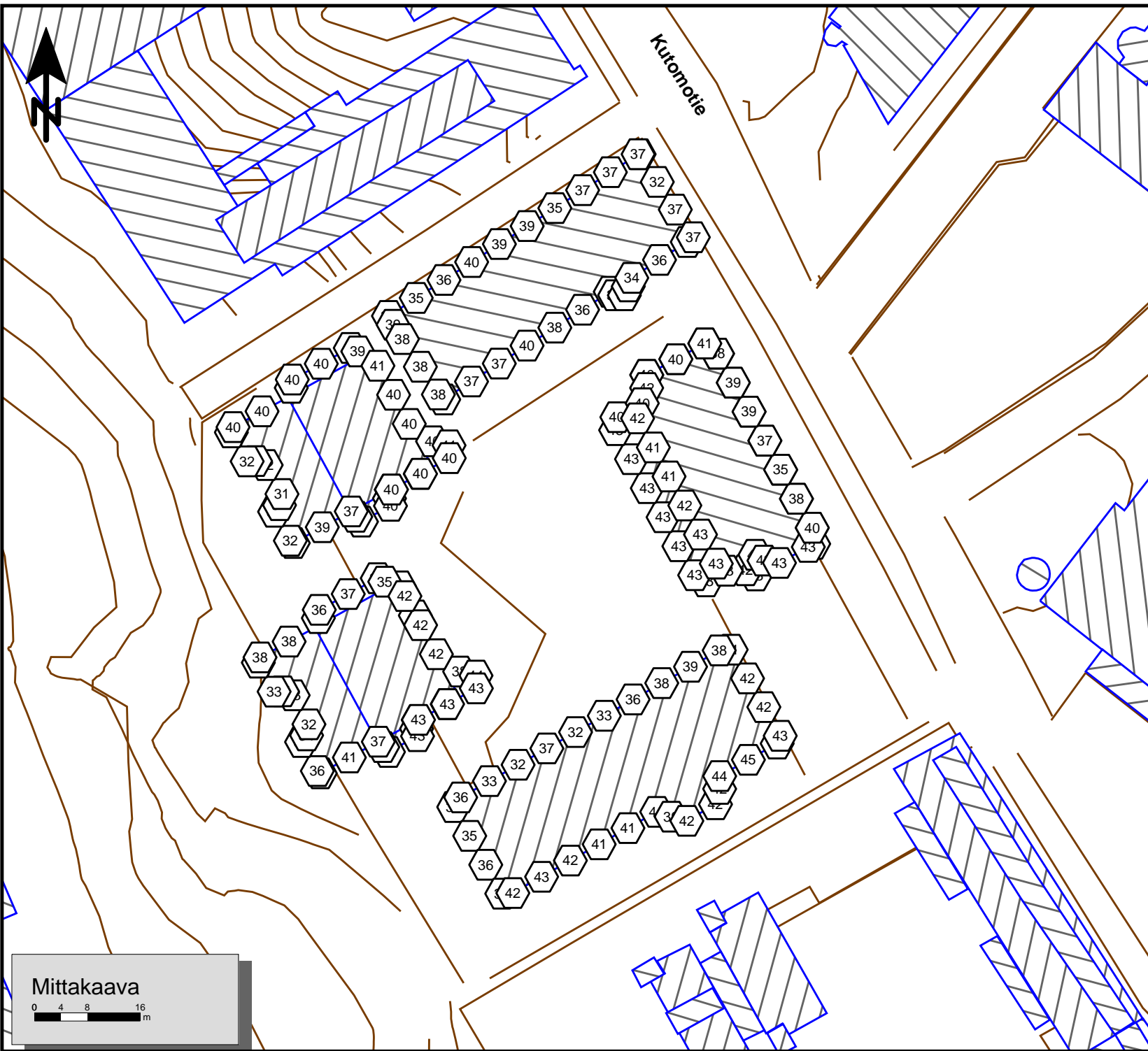
14.1.2013

Petteri Laine



Mittakaava





Lisäkuva liitettäväksi asemakaavan meluselvityksen (28.1.2013) liitteeksi

**SRV Yhtiöt Oyj: Kutomotie 12-14  
HELSINKI**

**MELUSELVITYS**  
Päiväajan melualueet LAeq 07-22  
IV-melu (Elisa, Stockmann, Kutomotie 18)

Enimmäistasot julkisivuilla

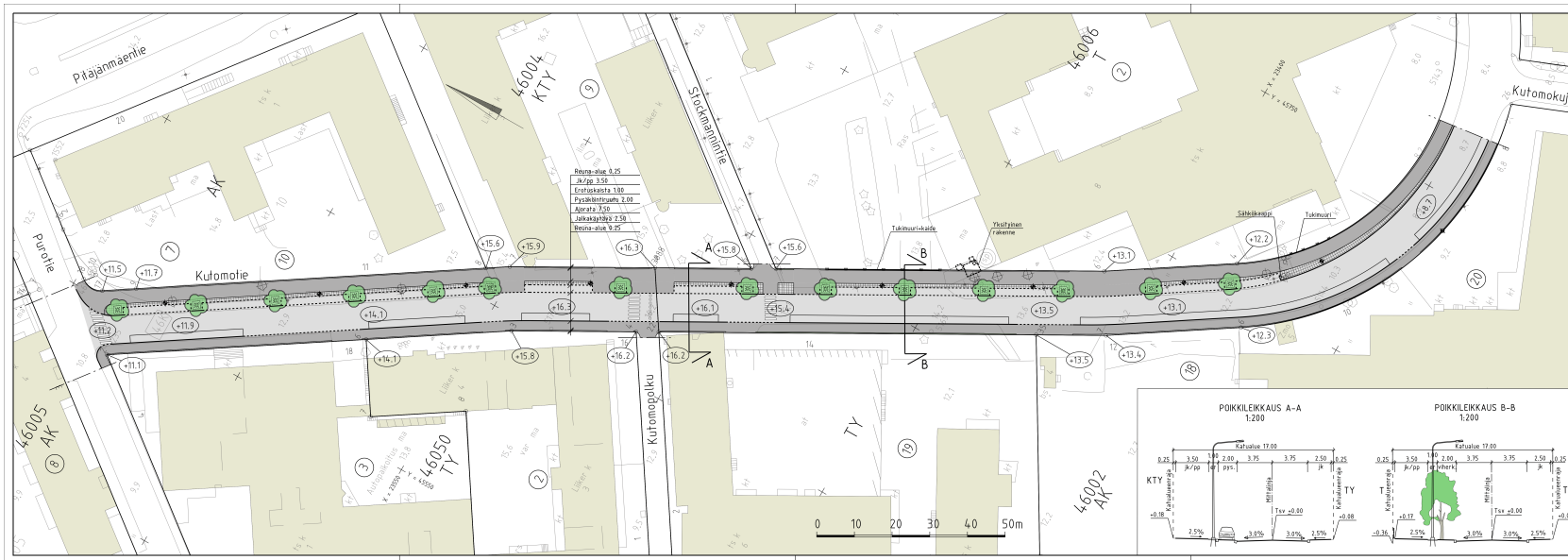
1.2.2013

Petteri Laine



Kuva 5b



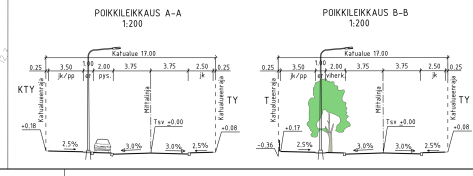


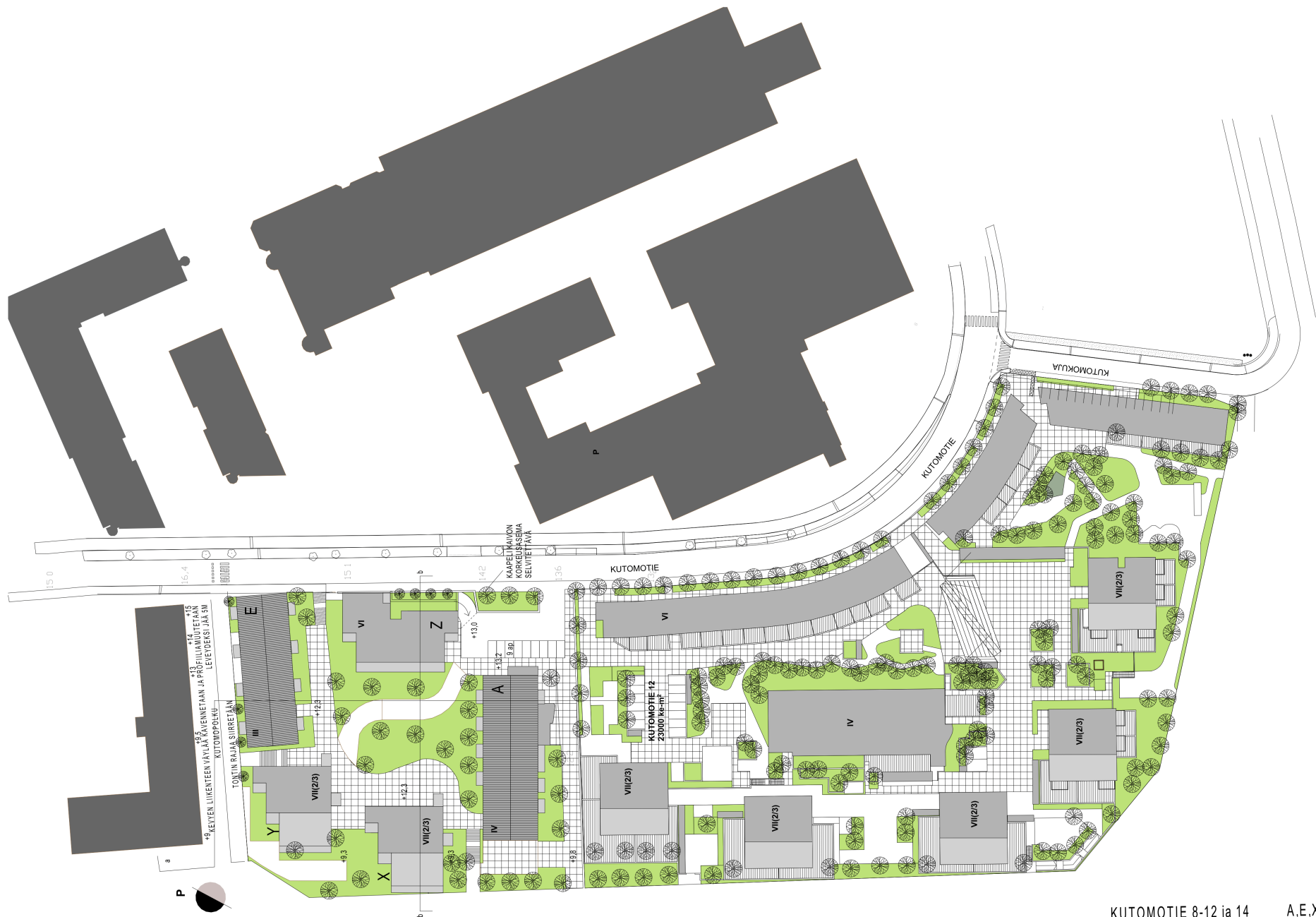
**MERKINNÄT:**

- Asfaltti (grata) / k/p-tiet
- Noppakivey, harmaa
- Pölyttävä paa
- Käytettävä lehtopuu ja juristiverot
- Valaisin
- Tukimuri
- Käyt. liikemäärän korkeusaste
- Reunatuki, luonnetuki, harmaa
- Mallitietu reunatuki, harmaa



<b>HELSINGIN KAUPUNGIN RAKENNUSVIRASTO</b>		PL 1516 Kasarminkatu 21 00100 HELSINKI, SUOMI
Katu- ja puisto-osasto		puh. 020 310 1000 fax 020 310 2000
<b>4.6. Pihäjännäki, 4.65 Pihäjännän teollisuusalue</b>		
<b>KUTOMOTIE</b>		
välillä Purotie - Kutomokuja		
Katusuunnitelma		
K	LITTYVY	ISSY
1.500		<b>28383/1</b>
	OSASTO	PAIK
	AKSIOMAKAIVA	1106, 1039
	BRONNEN	00847
	KORVAUTTU	00847
	LAAT.	12.11.2007
	OHJELEIMA	Äsot 2055
Ramboll Finland Oy PL 5, Päämajantie 5 00241 ESPOO puh. 020 755 613 fax 020 755 6207		





KUTOMOTIE 8-12 ja 14  
 LUONNOS 29.8.2013  
 ASEMAPIIRROS

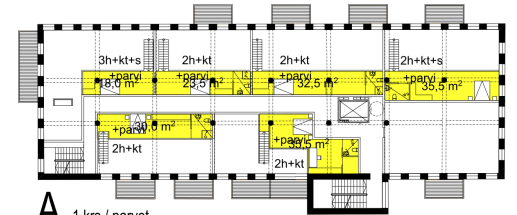
A,E,X,Y,Z  
 1/1000

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPIAJA OY

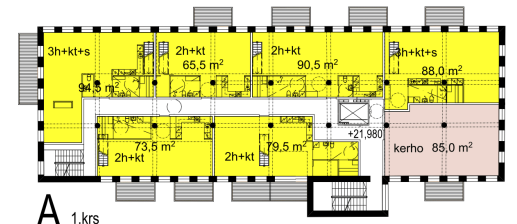


KUTOMOTIE 14 A,E,X,Y,Z  
 LUONNOS 29.8.2013  
 tasot +9,6 ... +10,56 1/500

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY



A 1.krs / parvet



A 1.krs

KUTOMOTIE 14  
 LUONNOS 29.8.2013  
 tasot +12,6 ... +13,48  
 ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY  
 A,E,X,Y,Z  
 1/500

Kutomotie 12 A

Tali A

Tali Z

Tali E

Kutomotie 16



JULKISIVUKAAVIO KUTOMOTIELLE

Kutomotie 16

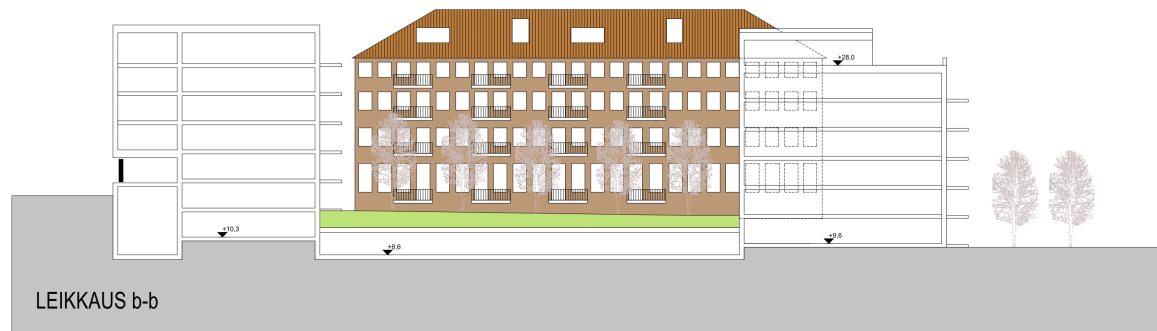
Tali E

Tali A

Kutomotie 12 A



LEIKKAUS a-a



LEIKKAUS b-b

KUTOMOTIE 14 A,E,X,Y,Z  
 LUONNOS 29.8.2013  
 julkisivuja, leikkauksia 1

1/500

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY



Tali X

Tali A

Tali Z

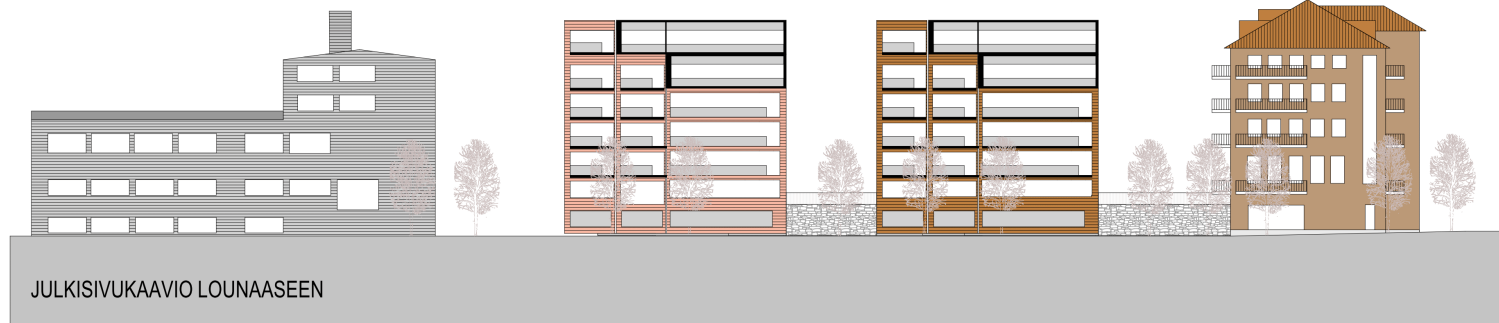


Kutomotie 16

Tali Y

Tali X

Tali A



JULKISIVUKAAVIO LOUNAASEEN

Tali E

Tali Y



KUTOMOTIE 14 A,E,X,Y,Z

LUONNOS 29.8.2013

julkisivuja, leikkauksia 2

1/500

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY



Kuva 1 Entinen kutomotehdas, arkkitehti Erkki Huttunen 1945



Kuva 2 Kutomotehtaan porrashuoneesta



Kuva 3 Entinen pukutehdas, arkkitehti Eero Syvälahti 1945



Kuva 4 Pukutehtaan porrashuoneesta