



## VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

### Strömbergintie 4:n asemakaavan muutos (nro 12455)

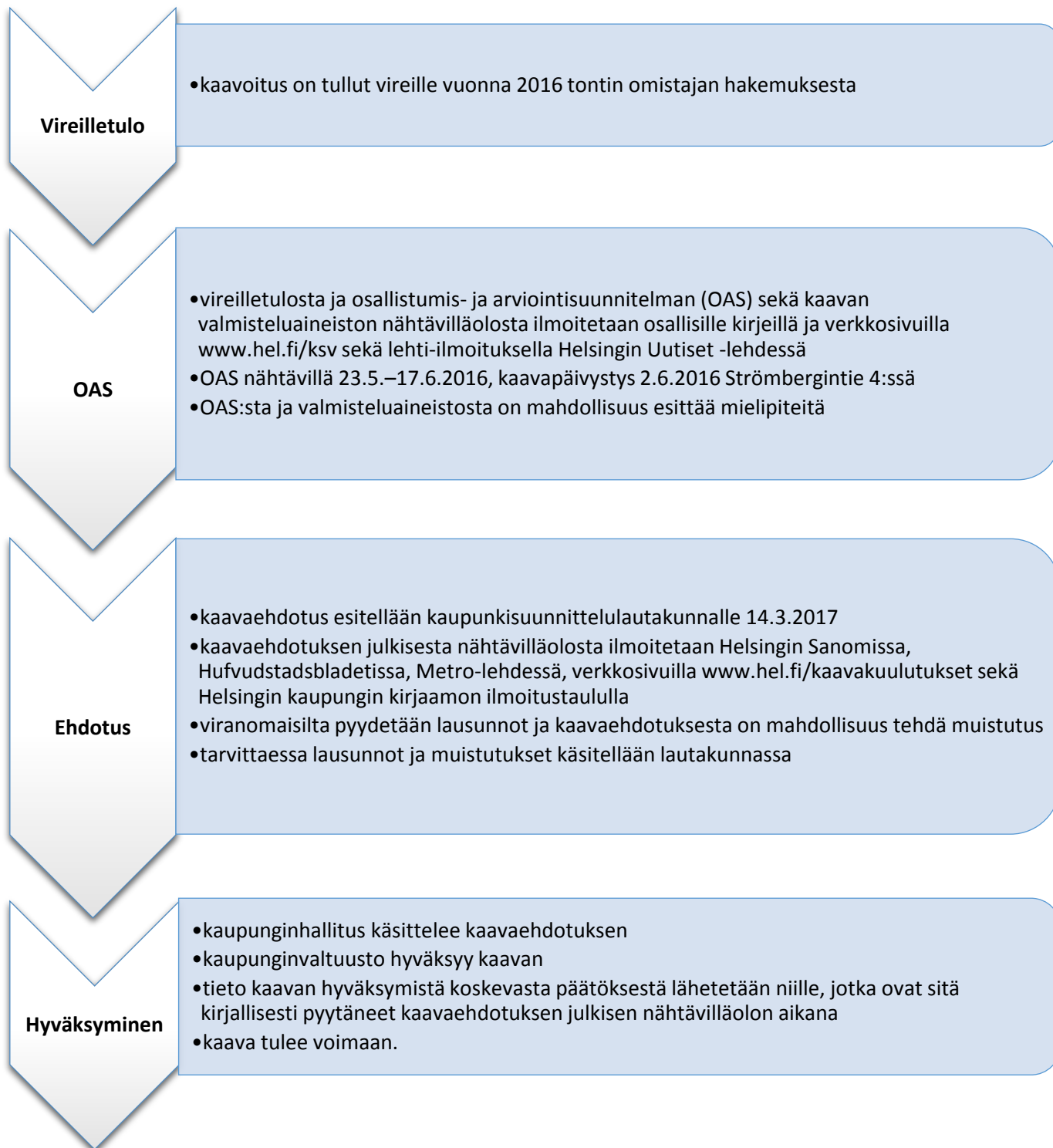


### Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

## Kaavoituksen eteneminen



## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo  
23.5.–17.6.2016

### Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusviraston kannanotto kohdistui rakennusten korkeusaseman suunnitteluun, jossa tulee huomioida Mätäjoen mahdollinen tulviminen.

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui niin ikään Mätäjoen tulvariskiin. Heidän kannanotossaan tuotiin esiin hulevesien hallinta ja niiden johtaminen Mätäjokeen. Ympäristökeskus toi esiin alle kilometrin etäisyydellä sijaitsevan Teknos Oy:n maalitehtaan. Ympäristökeskus toteaa, että kaavamuutoksen toteuttaminen kasvattaa suuronnettomuusriskille altistuvien henkilöiden lukumäärää, ja että jatkosuunnittelussa on selvitettävä tuotantolaitoksen toimintaan liittyvät riskit onnettomuusvaaran kannalta. Tulokset on raportoitava kaavaselostuksessa ja tarvittaessa antaa kaavamääräys haitallisten vaikutusten vähentämiseksi. Lisäksi ympäristökeskus näkee Tukesin ja pelastusviranomaisten lausunnot tarpeellisiksi.

Kaupunginmuseo koki harmillisena seikkana, että osa Pitäjänmäen teollista historiaa katoaa. Se esitti, että tontin vanhin osa eli porttirakennus tulee säilyttää ennallaan ja merkitä asemakaavaan suojelumääräyksellä (sr-2). Kaupunginmuseo piti tärkeänä, että puiston reunaan rajautuvan uudisrakennuksen kaupunkikuvallisessa ilmeessä ja julkisivumateriaaleissa on viitteitä paikalla sijainneeseen teollisuusarkkitehtuuriin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) totesi, että vesihuollon linjat ja tilavaraukset tulee huomioida kaavoituksessa. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma tulee esittää kaavaselostuksen osana.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

---

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tulvariski huomioon ottaen kaavassa on merkitty tontin alueen osalle alin maanpinnan korko länsireunaan. Lisäksi kaavaan on merkitty alin sallittu rakentamisen korkeusasema.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt Pitäjänmäen maankäytön suunnittelua varten Teknoksen tehtaan toimintojen onnettomuusvaarojen vaikutusten arvioinnin (Pöyry, 2015) ja sen tuloksia on käytetty asemakaavan valmistelussa riittävän turvallisuuden varmistamiseksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Tukesilta ja pelastuslaitokselta, sillä kaava-alue sijaitsee alle kilometrin päässä Teknos Oy:n maalitehtaasta, eli laitoksen konsultointivyohtyhykkeellä.

Porttirakennukselle on merkitty suojelumerkintä (sr-2).

Rakennusten julkisivumateriaaleista ja parveketyypistä määrätään kaavamääräyksiin.

Vesihuollon linjoille kaavassa on tilavaraus tontin itäreunalta.

## **Vastineet viranomaisten kannanottoihin**

### **Vastine rakennusviraston kannanottoon**

Kaavassa on huomioitu Mätäjoen mahdollinen tulviminen asettamalla kaavan piha-alueelle korkeusasemamerkintä. Lisäksi kaavaan on merkitty rakennusten lattiapinnan alin korkeusasema. Korkeasemien suunnitteluun on käytetty rakennusviraston teettämää Pitäjänmäentien alkukuun ja Strömbergin puiston tulvariskin hallintaan liittyvää selvitystä. Suunnittelussa on tehty yhteistyötä rakennusviraston kanssa.

### **Vastine ympäristökeskuksen kannanottoon**

Hulevesien hallinnasta on määrätty kaavamääräyksiin. Alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkialueina tai pysäköimiseen, on istutettava. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontilla ja ne tulee johdattaa Strömbergin puistoon. Lisäksi hulevesiä vähennetään kaava-alueella minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla. Kaavamääräyksissä mainitaan myös, että rakentamisen aikana tulee huolehtia, ettei Mätäjokeen kulkeudu kiintoainesta.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Tukesilta ja pelastuslaitokselta, sillä kaava-alue sijaitsee alle kilometrin päässä Teknos Oy:n maalitehtaasta, eli laitoksen konsultointivyohtyhykkeellä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt Pitäjänmäen maankäytön suunnittelua varten

Teknoksen tehtaan toimintojen onnettomuusvaarojen vaikutusten arvioinnin (Pöyry, 2015) ja sen tuloksia on käytetty asemakaavan valmistelussa riittävän turvallisuuden varmistamiseksi. Tiedot Teknoksen laitoksen turvallisuusvaikutuksia koskevasta selvityksestä ja vaikutuksista asemakaava-alueeseen on kirjattu selostuksen kohtaan "Ympäristöhäiriöt".

Tukesilta ja pelastusviranomaisilta pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta.

### **Vastine kaupunginmuseon kannanottoon**

Tontin vanhin rakennusosa eli porttirakennus säilytetään ennallaan ja sille on merkitty kaavassa suojelumääräys (sr-2). Puiston länsireunaan rajautuvan uudisrakennuksen kaupunkikuvallisessa ilmeessä on kaavamääräyksissä viittauksia paikalla sijainneeseen teollisuusrakennukseen. Rakennuksen viisikerroksisen päämassan julkisivut tulee olla paikallamuurattua punatiiltä kuten nykyisessä tehdasrakennuksessa. Parvekkeet puiston suuntaan tulee integroida tiiliverhouksen taakse. Rakennuksen kahden ylimmän sisäänvedetyn kerroksen julkisivumateriaali on vapaammin valittavissa.

### **Vastine HSY:n kannanottoon**

Alueella sijaitseva käytössä oleva jätevesiviemäri siirretään tontin itälaitaan ja sille on esitetty kaavassa johtokuja-aluevaraus. Viemäriin vaatima pumppaamo sijoitetaan Strömbergin puiston puolelle kaava-alueen pohjoispuolelle. Suunnittelu on toteutettu yhteistyössä HSY:n ja rakennusviraston kanssa. Alustava vesihuollon kustannusarvio on esitetty kaavaselostuksessa. Hankkeen toteuttaja maksaa jätevesiviemäriin siirrosta aiheutuvat kulut.

## **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 5 kpl.

Mielipiteet kohdistuivat asuinrakennusten sijaintiin ja rakentamisen tehokkuuteen. Lisäksi mielipiteet kohdistuivat rakennusten julkisivujen materiaaleihin ja rakennusten korkeuteen. Koska kaava-alue sijaitsee keskellä puistoa, uusien rakennusten liittyminen puistoon ja viherympäristöön nousi myös esille. Puisto haluttiin säilyttää. Tehdasrakennusten säilyttämistä toivottiin. Pitäjänmäen yritysalueen läpi kulkeva Strömbergintie koetaan tärkeänä läpiajoväylänä ja yritysten huoli kohdistui erityisesti tulevan tontin asukaspysäköintiin ja liikenteen sujuvuuteen.

---

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tonttitehokkuus on sama kuin mitä Pitäjänmäellä on vastaavilla asuintonteilla. Alue sijoittuu tulevan Raide-Jokerin läheisyyteen ja Valimon juna-asema on kävelyetäisyydellä. Koska alue on hyvien kulkuyhteyksien äärellä, on järkevää rakentaa tehokkaasti. Rakennusten korkeus on pääsääntöisesti sama kuin alueen muilla asuinrakennuksilla. Esimerkiksi Strömbergintie 8:n rakennukset ovat kahdeksankerroksisia ja Strömberginpolun asuinrakennukset ovat kerrosluvultaan kuudesta kahdeksaan kerrosta.

Puistoalue säilyy entisellään ja kaavaratkaisu keskittyy pelkästään tontin 46019 suunnitteluun. Kaupunkikuvallisesti kaavassa on huomioitu vanha tehdasmiljöö rakennusten julkisivujen käsittelyssä, jotka määrätään kaavassa. Etenkin läntisin rakennus, joka reunustaa Strömbergin puistoa, on kaupunkikuvallisesti tärkeä rakennus. Uudisrakennuksen massoittelu ja julkisivujen käsittely viittaavat paikalla olevaan vanhaan teollisuusrakennukseen, jonka konvertointi asumiseen todettiin kaavaprosessissa liian vaikeaksi toteuttaa.

Asukaspysäköinti on ratkaistu tontilla. Pysäköinti on sijoitettu pääsääntöisesti kahteen maanalaiseen kerrokseen. Liikennemäärä ei tule merkittävästi muuttumaan Strömbergintien osalta.

## **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

### **Asuinrakennusten sijainti**

Uusien asuntojen rakentamista pidettiin hyvänä asiana ja paikkaa ihanteellisena ja viihtyisänä juuri asuinrakentamiseen. Mielipiteissä tuli esiin kuitenkin huoli Pitäjänmäen palvelutarjonnasta ja palveluasumisesta. Toivottiin yhteisöllisempää asumismuotoa ja ikääntyneiden palveluasumista.

### **Vastine**

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinrakentamisen. Kaava ei sulje pois mahdollisuutta yhteisölliseen asumisratkaisuun. Kaavan mukaan tontille voidaan rakentaa myös palveluasumista, joka ei vaadi ympärivuorokautista hoivaa. Tämä tarkoittaa esim. erilaisia senioriasumisen vaihtoehtoja ja vastaavia ratkaisuja, joissa autopaikat tulee kaavamääräysten mukaan löytyä tontilta.

Pitäjänmäkeen ollaan kaavoittamassa uutta palvelu- ja liiketoimintaa, joka tulee sijaitsemaan Raide-Jokerin varrella saavutettavuudeltaan paremmassa paikassa kuin tämä kaavatontti.

## **Rakennusten korkeus ja rakentamistapa**

Mielipiteissä ilmaistiin huoli rakennusten korkeudesta. Mielipiteissä toivottiin, että uudet rakennukset olisivat huomattavasti esitettyä matalampia, esim. 3-kerroksisia.

Kaava-alueen sijainti maisema-arvoiltaan merkittävän puiston sisällä herätti niin ikään huolia. Mielipiteissä toivottiin, että rakennuksissa huomioidaan niiden suhde arvokkaaseen puistoon ja viherympäristöön. Mielipiteissä toivottiin teollisuusmiljöön hengen säilyttämistä.

## **Vastine**

Rakennusten korkeudessa on noudatettu ympärillä olevien rakennusten kerroslukua ja tonttitehokkuus on sama kuin mitä Pitäjänmäellä on vastaavilla asuintonteilla. Alue sijoittuu tulevan Raide-Jokerin läheisyyteen ja Valimon juna-asema on kävelyetäisyydellä. Koska alue on hyvien kulkuyhteyksien äärellä, on järkevää rakentaa tehokkaasti. Tämä on myös kaupungin strategian mukaista rakentamista. Rakennusten korkeus on pääsääntöisesti sama kuin alueen muilla asuinrakennuksilla. Esimerkiksi Strömbergintie 8:n rakennukset ovat kahdeksankerroksisia ja Strömberginpolun asuinrakennukset ovat kerrosluvultaan kuudesta kahdeksaan kerrosta. Kaavatontti sijoittuu maastossa alemmaksi kuin sitä ympäröivät alueet. Näin ollen tontin rakennukset eivät nouse olemassa olevasta rakennuskannasta vaan pikemminkin jäävät korkeudeltaan paikoin alemmaksi kuin tonttia ympäröivät rakennukset.

Kaavaa suunniteltaessa tutkittiin itäreunan osalta pistetalojen lisäksi myös muita massoittelevaihtoehtoja, kuten esim. lamellitaloa. Tämä koettiin kuitenkin sulkevan näkymiä etenkin Strömberginpolun suunnalta. Pistetalot koettiin mm. näkymien perusteella paremmaksi ratkaisuksi.

Puistoalue säilyy entisellään ja kaavaratkaisu keskittyy pelkästään tontin 46019 suunnitteluun. Kaupunkikuvallisesti kaavassa on huomioitu vanha tehdasmiljöö rakennusten julkisivujen käsittelyssä, jotka määrätään kaavassa. Etenkin läntisin rakennus, joka reunustaa Strömbergin puistoa, on kaupunkikuvallisesti tärkeä rakennus. Uudisrakennuksen massoittelevaihtoehto ja julkisivujen käsittely viittaavat paikalla olevaan vanhaan teollisuusrakennukseen, jonka konvertointi asumiseen todettiin kaavaprosessissa liian vaikeaksi toteuttaa.

## **Tehdasrakennuksen säilyttäminen**

Tehdasrakennusten purkaminen nähtiin mielipiteissä huonona ratkaisuna. Mielipiteissä toivottiin, että teollisuusrakennuksia hyödynnettäisiin huomattavasti enemmän kuin mitä suunnitelmassa esitetään.

---

## Vastine

Kaavaratkaisua laadittaessa tutkittiin vaihtoehtoa, jossa teollisuusrakennus olisi säästetty ja kunnostettu asuinkäyttöön. Tutkimuksissa kävi kuitenkin ilmi, että rakenteissa on terveydelle haitallisia mikrobeja. Lisäksi rakenteista löytyi vaurioita. Tutkimusten mukaan täysin terveellistä ja turvallista rakennusta ei pystytty merkittävien kunnostustenkaan jälkeen takaamaan. Lisäksi kunnostuskustannukset olisivat nousseet korkeiksi. Nämä seikat huomioon ottaen päädyttiin ratkaisuun, jossa rakennus puretaan. Porttirakennus on rakenteeltaan hyvässä kunnossa ja se on suojeltu kaavassa. Läntisen uudisrakennuksen osalta haluttiin kuitenkin säilyttää muistuma tehdasmiljööstä, joten kaavassa on laadittu määräyksiä, jotka määrittelevät rakennuksen hahmoa, julkisivumateriaaleja ja parvekeratkaisuja. Kaavaa on valmisteltu yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

## Liikenne ja pysäköinti

Mielipiteissä on ilmaistu huoli yritysalueen liikenteestä. Yritysalueella toimiva yritys kokee Strömbergintien läpiajoliikenteen aiheuttavan jo nyt vaaratilanteita tavaratoimituksissaan. Tavarankuljetukset lähtevät liikkeelle läheltä kaava-aluetta. Jokapäiväisen kuljetusten häiriötön toiminta on tärkeä elinehto Pitäjänmäen yritysalueen toimijoille. Tästä syystä sille ei saa tulla esteitä uusien asuntojen myötä. Esille nousi myös asukaspysäköinti ja sen sijoittuminen tontille. Asukaspysäköintiä ei mielipiteen mukaan saa sijoittaa vähimmässäkään määrin kadunvarsille. Lisäksi mielipiteissä on toivottu vaihtoehtojen tarkastelua Strömbergintie 4:n ajoyhteyksille: Pitäjänmäen kalliosuojan kautta tai alikulkuna Taimistontien kautta Pitäjänmäentien alitse.

## Vastine

Strömbergintien liikennemäärä on 2016 tehdyn laskennan mukaan noin 3200 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä ei viittaa kovin laajamittaiseen läpiajoon Vihdintieltä Pitäjänmäentielle. Strömbergintien liikennemäärä on myös laskenut yli 1000 ajoneuvolla 1990-luvun alusta.

Tontin aiempi tehdastoiminta on aiheuttanut arviolta noin 150 auton vuorokausiliikenteen ja kaavan mukainen asumisen kerrosala tuottaa noin 200 automatkaa vuorokaudessa. Lähikatujen liikennemäärän lisäys on siis noin 50 autoa vuorokaudessa. Lisäyksellä ei ole merkittävää vaikutusta lähikatujen liikennemääriin.

Kaavan mukaisten uusien asuinkiinteistöjen kaikki autopaikat on sijoitettu tontille, joten Strömbergintien kadunvarsipysäköintiin ei ole tulossa muutoksia.



Strömbergintie 4:n tonttiliittymä säilytetään nykyisellä paikallaan eli valitseva tilanne ei tule muuttumaan. Tonttiliittymän siirtäminen ehdotettuihin paikkoihin aiheuttaisi huomattavia lisäkustannuksia tontin rakentajalle.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.3.–2.5.2017

### **Kirjeet**

Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Kirjeessä pidettiin positiivisena sitä, että alueelle tulee asuntorakentamista erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Siinä nostettiin esiin huoli teollisuusrakennuksen ja porttirakennuksen säilyttämisestä. Tontilla sijaitsevaan puutaloon toivottiin asukastiloja tai tiloja yrityksen käyttöön. Lisäksi kirjeessä tuotiin esiin tontin itäosaan sijoitettujen uudisrakennusten arkkitehtuuri. Kirjeessä otettiin myös esille Mätäjoen mahdollinen tulvariski.

### **Vastine**

Tehdasrakennuksen säilyttämisen edellytyksiä koskeviin kysymyksiin on vastattu kohdassa Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin / Tehdasrakennuksen säilyttäminen.

Kaupunginmuseon OAS-vaiheessa antamassa lausunnossa esitettiin porttirakennuksen suojelua. Puutalon osalta ei esitetty suojelutarpeita ja tontin jatkosuunnittelussa sitä ei ole edellytetty säilytettäväksi. Asukkaille tarkoitetut yhteistilat on osoitettu uudisrakennusten yhteyteen. Porttirakennukseen, joka sijaitsee lähimpänä Strömbergintietä ja on siten helposti asiakkaiden saavutettavissa, on osoitettu työ-, toimisto- tai liiketilaa.

Kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä julkisivujen käsittelyyn. Itäpuoleisissa rakennuksissa julkisivu- ja parvekemääräykset ovat samat kuin länsipuoleisen rakennuksen sisäpihan suuntaan avautuville julkisivuille kolmen alimman kerroksen osalta. Julkisivumääräyksiä laadittaessa on tehty yhteistyötä rakennuslupalvelun kanssa. Rakennusten arkkitehtuuri tarkentuu rakennussuunnitteluvaiheessa.

Mätäjoen tulvariski on otettu huomioon siten, että kaavaan on merkitty tontin alueen osalle alimmat maanpinnan korot. Korkomerkintöjen asettamisessa on huomioitu nykyiset maanpinnan korot ja tontin sijoittumien puistoon. Lisäksi kaavaan on merkitty alin rakentamisen korkeusasema.

## Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomiot kohdistuivat eri viranomaisten kanssa tehtävään yhteistyöhön jatkosuunnittelun aikana.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Viranomaisilla ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa. HSY kuitenkin totesi, että johtosiirron ja pumppaamon suunnitelmat tulee tehdä yhteistyössä ja ne tulee hyväksyttäväksi HSY:llä. Kaupunginmuseo piti tärkeänä, että puiston reunaan rajautuvassa uudisrakennuksen kaupunkikuvallisessa ilmeessä säilyy viitteitä teollisuusrakennuksesta. Pelastuslautakunta toi esiin, että pelastusjärjestelyissä on huomioitava nostolavan mitoitustarpeet. TUKES totesi, että asuinrakennusten evakuointisuunnitelmissa ja teknisissä ratkaisuihin on otettava Teknos Oy:n ja Valio Oy:n onnettomuusmahdollisuudet huomioon.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, kiinteistölautakunta, rakennusvalvontavirasto, yleisten töiden lautakunta ja ympäristökeskus.