



HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO

2017:12455

46. KAUPUNGINOSA PITÄJÄNMÄKI

KORTTELI 46019

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12455
PÄIVÄTTY 14.3.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue)
korttelia 46019

Kaavan nimi:
Strömbergintie 4

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 9.5.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 14.3.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 31.3.–2.5.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: selostusta täydennetty 19.9.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:** Tytti Wiinikka, arkkitehti**Liikenne:** Taina Toivanen, insinööri**Teknistaloudelliset asiat:** Jarkko Nyman, insinööri**Teknistaloudelliset asiat (rakenteet):** Mikko Juvonen, diplomi-insinööri**Julkiset ulkotilat, maisema:** Niina Strengell, maisema-arkkitehti**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti**Vuorovaikutus:** Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija**Kaavapiirtäminen:** Marketta Takamäki, suunnitteluavustajaRakennusvalvontavirasto

Helena Koski, arkkitehti

Rakennusvirasto

Jere Saarikko, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto

Kirsi Federley, tonttiasiamies, DI

Helsingin ympäristökeskus

Anu Haahla, ympäristötarkastaja

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Saara Neiramo, aluepäällikkö

Hakijataho

Kalevala Kartano Oy

Hankesuunnittelu

SRV yhtiöt Oyj

Miia Ajo, asiakkuusjohtaja

Anne Tiainen, hankesuunnittelupäällikkö

Arkkitehtisuunnittelu

Mika Päivärinne, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	7
Esteettömyys.....	8
Luonnonympäristö.....	8
Ekologinen kestävyys.....	9
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	11
Ympäristöhäiriöt	12
Vaikutukset.....	15
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	18
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	21

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
 - Havainnekuva
 - Maaperäkartta
 - Kuvaliite suojelukohteesta
- 4 Tie- ja raitioliikenteen meluselvitys, Akukon 2.10.2015
- 5 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet, Kslk:n päätös 17.6.2014
 - Pitäjänmäentien alikulut ja tulvariskien hallinta Strömbergin puiston kohdalla, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2016:9
 - Mätäjoen valuma-alueen hulevesiselvitys ja suunnitelma, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2014:3
 - Kosteus- ja mikrobitekninen tutkimus, Wise Group 11.2.2016 SRV Yhtiöt Oyj, Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Strömbergintie 4, Helsinki, Vahanen Environmental Oy, 2.6.2016
 - SRV Yhtiöt Oyj, Riskinarvio, Strömbergintie 4, SRV, Vahanen Environmental Oy, 22.8.2016
 - SRV yhtiöt Oyj, lisätutkimukset, kartta ja tulostaulukko YMP 941, Vahanen Environmental Oy, 12/2016
 - Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Teknos Oy:n Pitäjänmäen tehtaan onnettomuuksien vaikutusten arviointi, Pöyry Finland Oy, 7.12.2015
 - Teknos Oy, Liuotemaalituotannon laajennushanke, Ympäristövaikutusten arviointiselostus, Viatek Oy, 19.5.2000
 - Uudenmaan ympäristökeskus, Ympäristölupapäätös No 1233 Teknos Oy:n Helsingin Pitäjänmäen tehtaan toiminnasta, Dnro UUS-2004-Y-831-111, 6.9.2006
 - Helsingin kaupungin ympäristölautakunta, ABB sähkökoneiden ympäristölupa-asia, Ymk 2000–2736, 156 §, Pöytäkirja 28.4.2009
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Strömbergintie 4:n tonttia.

Tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa kolmen uuden asuinkerrostalon rakentaminen tontille. Tontilla olevat vanhat tehdasrakennukset puretaan lukuun ottamatta ns. porttirakennusta, joka on esitetty suojeltavaksi merkinnällä sr-2.

Kaavaratkaisu on kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.6.2014 hyväksymien Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteiden mukainen. Periaatteiden mukaan tontti on "toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittunutta aluetta, jolle voidaan osoittaa sekä työ- tai toimitiloja että asumista jatkosuunnittelun yhteydessä. Alueelle voidaan osoittaa asumista, mikäli alueelle kohdistuvat teollisuuden ympäristöhäiriöt poistuvat".

Tontin kerrosala on 11 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 290. Työ-, toimisto- ja liiketilaa kerrosalasta on 250 k-m². Tonttitehokkuus on 1,6.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se edistää asuntojen täydennysrakentamista tulevan Raide-Jokerin lähialueella.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja sen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen. Puiston reunaan rajautuvan rakennuksen kaupunkikuvallisessa ilmeessä halutaan säilyttää viitteitä vanhasta tehdasrakennuksesta, jotka joudutaan purkamaan huonokuntoisina. Vanha porttirakennus lähellä Strömbergintietä suojellaan ja se on osoitettu työ- ja liiketiloille.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntojen täydennysrakentamista. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä asuntorakentamismahdollisuuksia hyvien joukkoliikenneyhteyksien, palvelutarjonnan sekä ulkoilumahdollisuuksien läheisyydessä. Asumisen sijoittaminen työpaikkatonttien yhteyteen on ratkaistu siten, ettei olemassa olevalle elinkeinotoiminnalle aiheuteta vaikeuksia ja että asumiselle voidaan turvata riittävän hyvät ympäristöolosuhteet.

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta: alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata. Taajamia kehitetäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 7 035 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala pysyy samana, mutta käyttötarkoitus muuttuu. Tontin kerrosala on 11 500 k-m², josta liiketilaa tontilla on 250 k-m². Tonttitehokkuus $e = 1,6$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Pitäjänmäen yritysalueella. Tonttia ympäröi Strömbergin puisto. Tontilla sijaitsee nykyisin tehdasrakennus, porttirakennus ja pientalo. Tehdasrakennuksen ensimmäinen osa on ollut toiminnassa jo 1940-luvulla. Sitä on sittemmin laajennettu ja muutettu kulloisenkin käytön tarpeisiin aina 2000-luvulle saakka. Tehtaassa on toiminut mm. Teräs-köysi Oy, Sanoma Oy, Päivälehdien Arkistosäätiö ja nykyinen toimija Kalevala Koru Oy. Rakennukset ovat pääasiassa puhtaaksi muurattuja tiilirakennuksia lukuun ottamatta Pitäjänmäentien puolella sijaitsevaa puuverhoilua pientaloa. Rakennukset sijaitsevat Mätäjoen tuntumassa Strömbergin puiston keskellä. Tontin itäpuolella nousee jyrkkä kallio, jonka koilliskulmalla on suojeltu muinaisjäänös. Tontin pohjoispuolelta alkaa Pitäjänmäen yritysalue, muutoin tontin läheisyydessä on lähinnä asuinkerrostaloja.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus pysyy samana eli 11 500 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 1,6$. Tehdasrakennukset porttirakennusta lukuun ottamatta puretaan huonokuntoisina. Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa kerrosalan lisäksi rakentaa enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula. Vähintään yhteen uudisrakennukseen tulee ylimpään kerrokseen sijoittaa talosauna, jonka yhteydessä on kattoterassi. Tontille saa rakentaa talousrakennuksia rakennusalojen ulkopuo-

lelle. Erillisissä talousrakennuksissa on oltava viherkatto. Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Rakennusten kellaria ei saa rakentaa +6,7 m alemmaksi.

Puiston reunaan tontin länsiosaan on merkitty rakennusala seitsemän kerroksiselle rakennukselle. Viisi alinta kerrosta tulee olla puhtaaksimuurattua punatiiltä puiston puoleisilta julkisivuilta. Parvekkeet on myös integroitava näiden julkisivujen osalta tiiliverhouksen taakse eivätkä ne saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Lisäksi rakennuksen arkkitehtonisessa ilmeessä tulee olla viitteitä paikalla olleesta tehdasrakennuksesta. Kaksi ylintä kerrosta (kuudes ja seitsemäs) on sisäänvedettyjä ja julkisivumateriaaliltaan ja arkkitehtoniselta ilmeeltään muusta rakennuksesta poikkeavia. Läntisen rakennuksen sisäpihan julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikallamuurattu tiili tai tiilen päälle tehty rappaus/slammaus. Parvekkeet saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä ja niitä ei saa tukea maasta umpinaisin sivuseinin.

Tontin itäosaan on varattu kaksi rakennusala uudisrakennuksille, jotka ovat kahdeksankerroksisia. Ylin kerros on sisäänvedetty. Julkisivujen pääasiallinen materiaali on paikallamuurattu tiili tai tiilen päälle tehty rappaus/slammaus. Parvekkeita koskevat samat määräykset kuin läntisimmän rakennuksen sisäpihaa koskevat.

Porttirakennus suojellaan suojelumääräyksellä (sr-2). Rakennukseen tulee sijoittaa työ- ja työpajatyypisiä liiketiloja.

Liikenne

Lähtökohdat

Pitäjänmäentie on katuluokaltaan pääkatu. Sen nopeusrajoitus Pajamäentien risteyksestä pohjoiseen päin on 40 km/h ja Pajamäentiestä etelään 50 km/h Strömbergintie on puolestaan paikallinen kokoojakatu, jonka nopeusrajoitus on 40 km/h. Strömbergintien liikennemäärä on nykyisin noin 3 200 ajon./vrk ja liikennemäärä Pitäjänmäentiellä Strömbergintie 4 kohdalla on noin 15 300 ajon./vrk.

Palvelut

Lähtökohdat

Pitäjänmäen yritysalueen sekä Talinlehdon ja Strömbergin asuntoalueen kaupalliset palvelut ovat Pitäjänmäentien ja Takomotien kulmauksessa. Kaupan vieressä on Strömbergin leikkipuisto, alasteen koulu on Valimomestarinpuiston itäpuolella ja päiväkotikoulu on Kornetintien varressa noin 400 metrin päässä tontista. Tontti on

hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä. Jokeri-bussin pysäkillä on 200 metriä ja Valimon juna-asemalle on alle noin 500 metriä.

Kaavaratkaisu

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

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

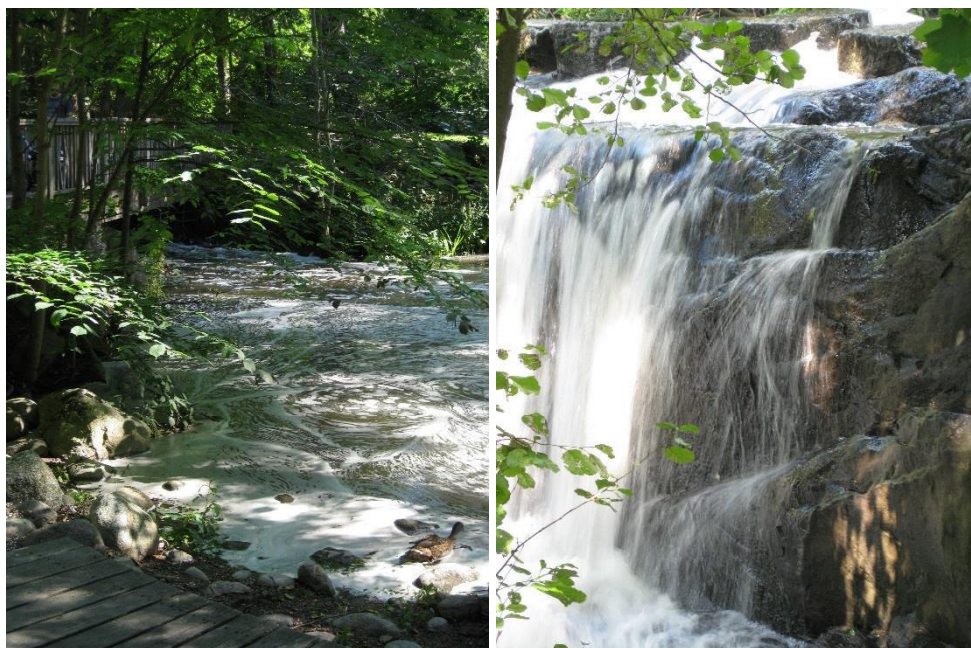
Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei ole luontotietojärjestelmän arvokkaita luontokohteita.

Tontilla on nykyisellään hyvin vähän kasvillisuutta, vain muutama koivu ja pieni nurmialue. Tontti sijaitsee kuitenkin hyvin vihreässä ympäristössä, koska se on Strömbergin puiston ympäröimä.

Strömbergin puisto on osa Läntistä vihersormea ja yksi sen hienoimmista puistoista. Strömbergin puisto on vihreä ja puustoinen puisto, jonka keskeinen elementti on sen läpi virtaava Mätäjoki. Puiston erikoisuus on Mätäjoen pieni vesiputous, joka on Helsingin komein koski.



Mätäjoki luo Strömbergin puiston tunnelman.

Kaavaratkaisu

Tuleva asuinkorttelin läntisen asuinrakennuksen asunnot tulevat avautumaan Strömbergin puiston vehreään maisemaan.

Asemakaavassa on osoitettu puilla ja pensaille istutettavia tontin osia, mikä lisää tontin kasvullista alaa verrattuna nykyiseen. Pelastustie on toteutettava tontin puolella, joten tontin toiminnot eivät leviä Strömbergin puistoon. Jos tontille rakennetaan erillisiä talusrakennuksia, niissä on oltava viherkatto.

Hulevesien määrää vähennetään kaava-alueella minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontilla ja johtaa puistoalueelle. Mätäjoessa esiintyy taimenia, joten rakentamisen aikana tulee huolehtia, ettei Mätäjokeen kulkeudu kiintoainesta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Nykyisellään kaava-alue on lähes kokonaan rakennettua ja hulevesiä läpäisemättömä pinta ilman mainittavaa kasvillisuutta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu edistää ekologista kestävyttä tiivistämällä kaupunkirakennetta.

Kaavaratkaisussa rakentaminen on sijoitettu siten, että sen peittävä maapinta-ala on aikaisempaa pienempi, jolloin läpäisevän pinnan määrä lisääntyy ja kaavassa on myös nykyistä enemmän kasvullista aluetta; nämä edistävät hulevesien imeytystä tontilla.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla sijaitsevista rakennuksista vanhin on tehdasrakennuksen itäsiipi, johon liittyy punatiilinen ns. porttirakennus. Rakennus on rakennettu 1930-luvulla. Kaupunginmuseo on lausunnossaan todennut, että porttirakennus tulee säilyttää ennallaan ja merkitä asemakaavaan suojelumääräyksellä (sr-2).

Strömbergintie 4, ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Pitäjänmäen alueen teollisuuden historia ulottuu 1900-luvun ensimmäisille vuosikymmenille saakka. Strömbergin teollisuuskiinteistön (Strömbergintie 1, ensimmäisessä vaiheessa Gottfried Strömbergin konepaja) vanhimmat osat ovat peräisin vuodelta 1916. Osa rakennuksesta ja sen lähiympäristöstä on suojeltu asemakaavassa (sr-1).

Pitäjänmäentien eteläpuolella tontista lounaaseen sijaitseva Talin siirtolapuutarha (perustettu vuonna 1935) on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Strömbergin puiston itäosassa on muinaismuistolain suojaama Helsingin vuosien 1915–1918 maalinnoituksen läntisen puolustuslohkon tukikohta XXXV:10 (muinaisjäännösrekisterin n:o 1000013915). Tukikohdan rakenteista on säilynyt suurehko betoni- ja kivirakenteinen suoja-huone, jota on käytetty puhelinkeskusena. Rakenteet ovat osin sortuneet ja ne on verhottu maalla.

Kaavaratkaisu

Tontin vanhin rakennusosa eli porttirakennus tullaan säilyttämään ja sille merkitään kaavassa suojelumääräys (sr-2). Tämä tarkoittaa, että 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. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Rakennuksen sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Tontin tehdasrakennukset ovat huonossa kunnossa eikä niiden peruskorjaaminen ole mahdollista. Tontin länsireunalla oleva rakennus on katsottu kaupunkikuvallisesti tärkeäksi rakennukseksi. Kaavassa määritellään, että rakennuksen arkkitehtuurissa tulee olla viitteitä paikalla olleesta tehdasrakennuksesta. Tämän lisäksi rakennuksen julkisivut puiston suuntaan viiden alimman kerroksen osalta tulee olla puhtaaksimuurattua punatiiltä. Parvekkeet on integroitava tiiliverhouksen taakse eikä ne saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä. Korttelin 46019 tontilla 2 sijaitsee johtokuja, jolle on rakennettu 250/300 mm jätevesiviemäri.

Kaavaratkaisu

Kaavan toteuttaminen edellyttää jätevesiviemärin korvaamista paineellisella jätevesiviemärillä. Tämä edellyttää uutta pumppaamoja, joka voisi sijoittua AK-korttelin 46019 pohjoispuoliselle puistoalueelle. Viemärin linjaukselle varataan johtokuja-alue tontin itä-laidalta. Linjaukset tutkitaan tarkemmin rakennusvaiheessa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijoittuu enimmäkseen kitkamaa-alueelle, jossa maakerroksen paksuus on arviolta yli metrin. Tontin itäreunan eteläosa sijoittuu kallioiselle alueelle. Tontin länsipuolella sijaitseva Mätäjoki tulvii ajoittain ja nykyinen maanpinnan taso tontilla aiheuttaa paikoin tulvariskin.

Alue on ollut teollisessa käytössä noin 1940-luvulta lähtien. Tontilla on toiminut muun muassa painotalo ja metallituotteiden valmistusta. Painotalossa on ollut käytössään liuottimia, väriaineita, voiteluaineita ja poltonesteitä. Öljyä, bensiiniä ja spritiä on varastoitu maanalaisissa säiliöissä. Käytöstä poistetut säiliöt on mahdollisesti täytetty hiekalla. Painotoiminnan jälkeen kemikaalien käyttö alueella on ollut pienimuotoisempaa. Nykyisestä toiminnasta aiheutuu pieniä määriä raskasmetalleja sisältäviä jätevesiä, jotka käsitellään laitoksella ennen johtamista jätevesiviemäriin. Lähialueella toimii ja on toiminut useita kohteita, joissa on puhdistettu maaperää.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Rakennukset ovat perustettavissa maan- tai kallionvaraisesti.

Kaavamuutosalueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia vuonna 2016. Maaperässä on todettu pilaantumista kolmessa kohdassa. Tontin länsireunassa on raskailla ja keskiraskeilla öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata, luoteisosassa on raskasmetalleilla pilaantunutta maata ja pohjoisosassa raskailla öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata. Tontin täyttömaassa havaittiin

jätetäyttöä useassa kohdassa. Täytössä oli mm. puuta ja lasia. Pilaantuneisuuden selvittämistä on täydennetty alueen ulkopuolelle. Lisätutkimuksissa havaittiin, että pilaantuneisuus jatkuu Strömbergin puistoon länteen sekä tontin ulkopuolelle pohjoiseen.

Alue on muuttumassa asumiskäyttöön, mikä edellyttää maaperän puhdistamista käyttötarkoitukseen soveltuvaksi. Haitta-aineilla on merkitystä myös rakentamisen aikaiseen massojen käsittelyyn ja käyttömahdollisuuksiin. Rakennusten purkuvaiheissa tulee kiinnittää erityistä huomiota pilaantuneisuuden esiintymismahdollisuuden rakennusten alapuolella, kuten myös alueilla, joilla on maahan jätettyjä rakenteita, kuten säiliöitä tai altaita. Alueilla, joissa on merkittäviä määriä orgaanista jätettä, kuten puuta, tulee ottaa huomioon hajoamisen mahdollisesti aiheuttama painumisriski ja kaasujen tuotanto, mikäli jätettä sisältävää täyttöä on tarkoitus jättää alueelle.

Asemakaavassa on annettu määräys: "Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä."

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Strömbergin puistossa on sattunut tulva vuonna 1998 Mätäjoen Pitäjänmäentien alittavan rumpusillan tukkeutumisesta johtuen. Tällöin vedenpinta puistoalueella nousi niin voimakkaasti, että Strömbergintie 4:ssä sijaitsevan teollisuusrakennuksen pohjakerroksen lattialla oli arvioitu olevan jopa metrin verran vettä. Tulva on yksittäinen tapaus, joka johtui vioittuneesta rumpusillasta. Mätäjoessa ei ole havaittu toistuvia tulvia Strömbergin puiston kohdalla.

Teollisuuslaitokset

Asemakaava-alue rajoittuu Pitäjänmäen teollisuusalueeseen. Pitäjänmäellä toimii kaksi laitosta, joille Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes on määrännyt maankäytön suunnittelua koskevan konsultointivyöhykkeen. Pitäjänmäen laitokset ovat Teknos Oy, jonka konsultointivyöhyke on 1 km ja Valio Oy, jonka konsultointivyöhyke on 0,5 kilometriä. Asemakaava-alueen etäisyys Teknokseen on lähimmillään alle 0,5 kilometriä ja Valioon lähimmillään noin 0,6 kilometriä. Suunnittelualue on Teknos Oy:n konsultointivyöhykkeellä. Konsultointivyöhykkeellä on kaavoituksessa kiinnitettävä erityistä huomiota riskeihin ja huolehdittava riittävästä etäisyyksistä riskejä aiheuttavan toiminnon ja laitoksen ulkopuolisen toiminnon välillä. Kaavoitusta koskee myös lausunnotmenettely, jossa suunnitelmista on pyydettävä lausuntoa Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Maalitehdas valmistaa liuotinhenteisiä, niukkaliukoisia ja liuotteettomia maaleja, lakkoja ja ohenteita. Tehdas on käyttämiensä kemikaalien perusteella luokiteltu vaarallisten kemikaalien laajamittaista varastointia harjoittavaksi laitokseksi. Laitoksen käyttämistä kemikaaleista merkittävien ryhmä ovat liuottimet. Laitoksen kemikaaliviranomainen on kemikaaliturvallisuusvirasto Tukes.

Teknos Oy:n tehtaan normaalitoimintojen vaikutukset laitoksen ulkopuoliseen ympäristöön ovat vähäisiä. Tuotannossa syntyvistä liuotinpäästöistä valtaosa kerätään ja käsitellään erillisessä yksikössä. Ilmaan pääsee haihtuvia orgaanisia yhdisteitä (VOC-yhdisteitä) höyryjen käsittely-yksiköstä ja hajapäästöinä. Orgaanisilla liuottimilla on tyypillistä pienenäkin pitoisuutena tuntuva ominainen haju. Hajun esiintyminen satunnaisesti on mahdollista erityisesti tehtaan alueella ja sen välittömässä läheisyydessä. Laitoksen toiminnan päästöjä säädellään ympäristöluvalla.

Asemakaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee ABB Oy:n sähkölaitteita valmistava tehdas. Tehtaalla käytetään sekä vesi- että liuotinhenteisiä maaleja. Maaleista vesiohenteisiä on valtaosa. Muita laitoksella käytettäviä kemikaalityyppejä ovat mm. hartsit ja kovettimet. Tehtaalla varastoidaan nesteytettyjä kaasuja (hiilidioksidi, Mison (argon) ja happi) 5 m³ säiliössä. Lisäksi varastoidaan pulloissa nestekaasua, hitsaus- ja suojakaasuja, happea ja typpeä. Kaasuvarastot sijaitsevat tehtaan radan puoleisella osalla yli 200 metrien etäisyydellä asemakaava-alueesta. Tehtaan toiminnasta aiheutuu ilmaan VOC-päästöjä. Toiminnan päästöjä säädellään ympäristöluvalla.

Kaavaratkaisu

Kaavatyön aikana tehtiin "Pitäjänmäentien alikulut ja tulvariskien hallinta Strömbergin puiston kohdalla" -selvitys HKR:n tilaamana. Selvityksessä suositellaan, että nykyinen rumpu uusittaisiin leveämpänä alituspaikkana, joka mahdollistaisi virkistysreitit toteuttamisen samassa tunnelissa. Uusi, leveämpi tunneli myös pienentäisi merkittävästi tulvariskiä sekä parantaisi joen ekologista tilaa. Mätäjoen alituskohta ei kuulu kaava-alueeseen, mutta kyseisen kohdan uudistaminen suunnitellaan tarkemmin Raide-Jokeriin liittyvässä Patterimäen kaavassa ja toteutettaneen Raide-Jokerin rakentamisen yhteydessä.

Kaavassa alin rakentamiskorkeus on merkitty (+6,7 m) ja piha-alueelle tontin länsireunaan alin koko (+6,5 m), jota alemmaksi piha-aluetta ei saa rakentaa. Korkomerkinnät on asetettu Mätäjoen mahdollista tulvimista varten.

Teollisuuslaitokset

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijakonsultilla Teknos Oy:n maalitehtaasta onnettomuusvaarojen kartoituksen ja vaikutusten arvioinnin. Selvityksessä lähtökohtina ovat olleet laki vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta (390/2005 ja lain muutos 358/2015), asetukset kemikaalien teollisen käytön ja varastoinnin valvonnasta (VnA 856/2012 sekä asetuksen muutos VnA 686/2015) sekä Tukesin ohje "Tuotantolaitosten sijoittaminen, 2015". Laitoksen toimintaan on perehdytty mm. laitoskäynnein. Lähtötietoja työhön on antanut Teknos Oy, joka myös on osoittanut työssä tarvittavat tehtaan toiminnan asiantuntijat: tehdaspäällikön, turvallisuuspäällikön ja ympäristöasiantuntijan.

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

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

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

Pisimmälle ulottuvia vaikutuksia olisi tuotantolaitoksen tulipalossa, jossa haitallisia hiilimonoksidin (häkä) pitoisuuksia voisi ulottua reilun 150 metrien etäisyydelle laitoksesta tarkasteltuna 20 m päästökorkeudella. Asemakaava-alueen etäisyys Teknoksen tuotantolaitoksesta on lähimmilläänkin yli 400 metriä.

ABB:n toiminnasta aiheutuu ympäristöön haihtuvien yhdisteiden (VOC) päästöjä. Laitoksella on VOC-päästöjen vähentämisohjelma. Laitoksen toiminnasta ei ympäristölupapäätöksen perusteiden mukaan aiheudu merkittävää ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa, terveyshaittaa tai kohtuutonta rasitusta naapureille. Ympäristökeskuksen tietoon ei ole tullut valituksia toiminnan aiheuttamista häiriöistä. Satunnaisesta liuottimen hajun esiintymisestä on raportoitu, mutta hajun alkuperää ei ole voitu todeta.

Asemakaava-alue sijaitsee lähimmillään yli 200 metrin etäisyydellä nesteytettyjen kaasujen varastosta, mikä täyttää eristysalueen vaatimukset mahdollisessa nesteytettyjä kaasuja uhkaavassa tulipalotilanteessa (OVA-ohjeet, Työterveyslaitos 2016).

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaan liittyvät seuraavat selvitykset, joiden vaikutusta kaavaratkaisuun on selostettu kohdassa "Ympäristöhäiriöt".

Pitäjänmäentien alikulut ja tulvariskien hallinta Strömbergin puiston kohdalla, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2016:9

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Teknos Oy:n Pitäjänmäen tehtaan onnettomuuksien vaikutusten arviointi, Pöyry Finland Oy, 7.12.2015.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Jätevesipumppaamon ja uuden paineviemärin rakentaminen maksaa arviolta 150 000 euroa. Tästä kustannuksesta vastaa asemakaavan muutoksen hakija.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää Pitäjänmäen asuinalueita. Yhdyskuntarakenteen kannalta kaavan mahdollistama asuntorakentaminen valmiin kaupunkirakenteen ja kunnallisten verkostojen piirissä edesauttaa monipuolisten palvelujen säilymistä alueella.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisulla ei ole suoria vaikutuksia luonnonoloihin. Uudisrakentaminen tapahtuu jo olemassa olevan tontin alueella. Asuntontin piha-alueen viherrakentaminen lisää alueen vehreyttä aikaisempaan tilanteeseen verrattuna.

Maisemallisesti kaavaratkaisu vaikuttaa Strömbergin puistoon siten, että vanhan tiilisen teollisuusrakennuksen tilalle tulee asuinrakennus.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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. Lisäys jakaantuu Strömbergintielle ja Pitäjänmäentielle, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta lähikatujen liikennemääriin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Uudisrakentaminen on sovitettu tontille ottaen huomioon tontin sijainti paikallisesti tärkeän Strömbergin puiston keskellä. Kaava edistää paikallishistoriallisesti merkittävien porttirakennuksien säilymistä alueella ja rikastaa siten myös kaupunkikuvaa.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Suunnittelussa on huomioitu urbaani resilienssi erityisesti rankkasateiden ja Mätäjoen tulvimisen suhteen. Tähän on varauduttu mm. edellyttämällä vettäläpäiseviä materiaaleja piha-alueelle. Tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkialueina tai pysäköimiseen, on kaava-alueella istutettava. Lisäksi kaava edellyttää talousrakennuksiin viherkatot. Nämä toimet auttavat myös pienilmaston viilentämiseen.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavamääräyksellä varmistetaan, että maaperän pilaantuneisuus puhdistetaan ennen alueen ottamista uuteen käyttötarkoitukseen. Pilaantuneisuudesta ei siten aiheudu haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle.

Lähiympäristön teollisuuslaitosten normaalitoiminnan vaikutukset alueella ovat vähäiset. Maalitehtaan poikkeustilanteissa ei tunnistettujen riskien ja mallinnettujen tilanteiden perusteella todettu

asemakaava-alueelle ulottuvia vaikutuksia. Viereisen sähkölaitteita valmistavan tehtaan nesteytettyjen kaasujen varasto on riittäväällä etäisyydellä myös mahdollisessa tulipalotilanteessa.

Suurten tuotantolaitoksissa tai muissa paljon palokuormaa sisältävissä toiminnoissa mahdollisten tulipalojen savukaasuvaikutukset voivat tunnetusti levitä erittäin pitkälle palopaikalta. Suuri tulipalo esimerkiksi maalitehtaalla saattaisi aiheuttaa suojautumistarpeen myös asemakaava-alueella. Riittävä etäisyys mahdollistaa turvallisen siirtymisen pois alueelta tai suojautumisen sisätiloihin. Uudet rakennukset on Rakentamismääräyskokoelman D2 mukaisesti varustettava siten, että ilmanvaihto voidaan hälytystilanteessa pysäyttää kokonaan porrashuoneeseen tai muuhun saavutettavaan paikkaan sijoitettavasta kytkimestä.

Kaava luo terveellisyydelle ja turvallisuudelle riittävät edellytykset.

Vaikutukset yritystoimintaan

Tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavaratkaisu pohjautuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.6.2014 hyväksymiin Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteisiin, joiden mukaan tontti on "toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittunutta aluetta, jolle voidaan osoittaa sekä työ- tai toimitiloja että asumista jatkosuunnittelun yhteydessä. Alueelle voidaan osoittaa asumista, mikäli alueelle kohdistuvat teollisuuden ympäristöhäiriöt poistuvat".

Tontilla toimii tällä hetkellä Kalevala Koru Oy, joka työllistää noin 120 henkilöä. Kalevala Koru Oy on myös kaavamuutoksen hakija. Yritys on katsonut, että nykyiset korjaustarpeessa olevat tilat eivät jatkossa vastaa yrityksen tarpeita. Uuden kaavan vahvistumisen jälkeen tontilla oleva nykyinen yritystoiminta tulee siirtymään muualle. Kalevala Koru Oy on etsimässä toiminnalleen sopivampia toimitiloja ensisijaisesti Helsingin alueelta. Yritykselle sopivien tilojen kartoittamisen yhteydessä on käyty keskusteluja myös kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa. Mikäli sopivat tilat löydetään, vaikutukset yritystoimintaan tai työpaikkoihin Helsingin alueella ovat vähäiset.

Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteiden ja uuden yleiskaavan keskeisinä tavoitteena on varmistaa, että Helsingissä olisi tulevaisuudessa sopivia kiinteistöjä ja tontteja myös teollisuudelle ja yritysten laajentumiselle sekä uusien sijoittumiselle. Vaikka nykyinen toimitilatontti muuttuu kaavaratkaisussa pääasiassa asumiseen, on Pitäjänmäen yritysalueen tarkoitus kehittää myös lähivuosisikymmeninä merkittävänä helsinkiläisenä elinkeinoalueena. Alueella on kuitenkin tällä vuosikymmenellä ollut varsin paljon toimitilojen vajaakäyttöä. Tämän vuoksi on aluetasolla ollut

tarkoituksenmukaista luoda konversioille toimitiloista asumiseen edellytyksiä erityisesti nykyisiin asuinalueisiin rajautuvilla tonteilla, joihin myös Strömbergintie 4:n tontti kuuluu. Samalla pyritään edistämään sekä alueen asukkaita ja yrityksiä palvelevan viihtyisän ja toiminnoiltaan monipuolisen kaupunginosan kehittymistä. Kaavaratkaisussa tontti muuttuu pääasiassa asumiseen, suojeltavaan porttirakennukseen on varattu työ-, toimisto- tai liiketilaa noin 250 k-m².

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kaksi erityistavoitetta:

- alueiden käytössä on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle eikä uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja tule sijoittaa melualueille varmistumatta riittävää meluntorjuntaa.
- asemakaava muutosta koskee erityisesti Helsingin seutua koskeva erityistavoite, jonka mukaan alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa "Asemakaavan kuvaus".

Lisäksi kaavaratkaisua koskevat seuraavat tavoitteet:

- alueidenkäytön suunnittelussa pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamisiin.
- haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.

Maaperän pilaantuneisuutta ja terveyshaittoja tai onnettomuusriskejä sisältävää toimintaa käsitellään kohdassa "Ympäristöhäiriöt".

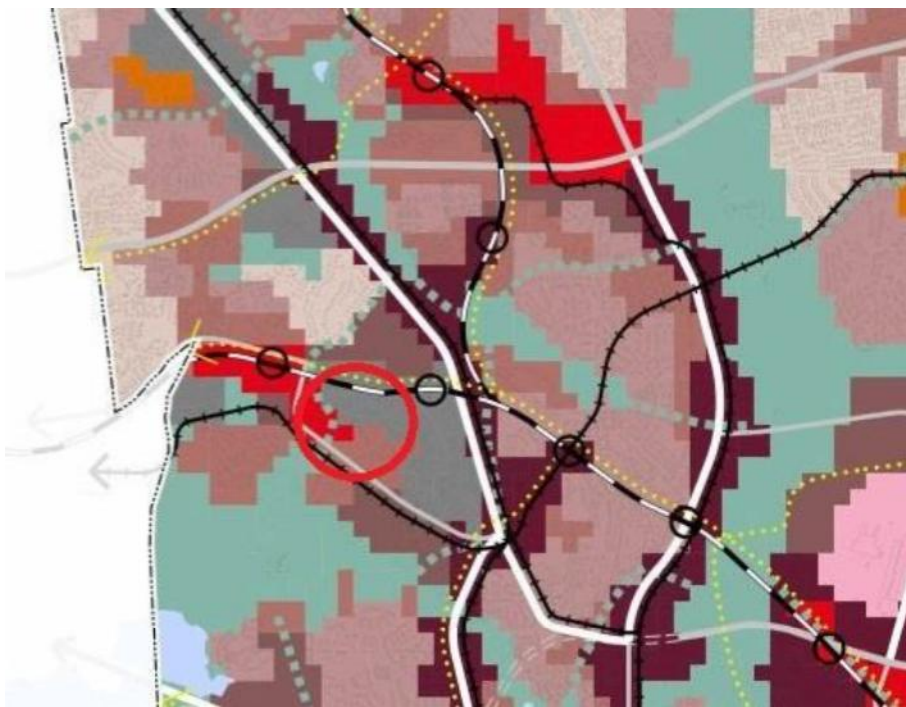
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Ote yleiskaava 2002:sta

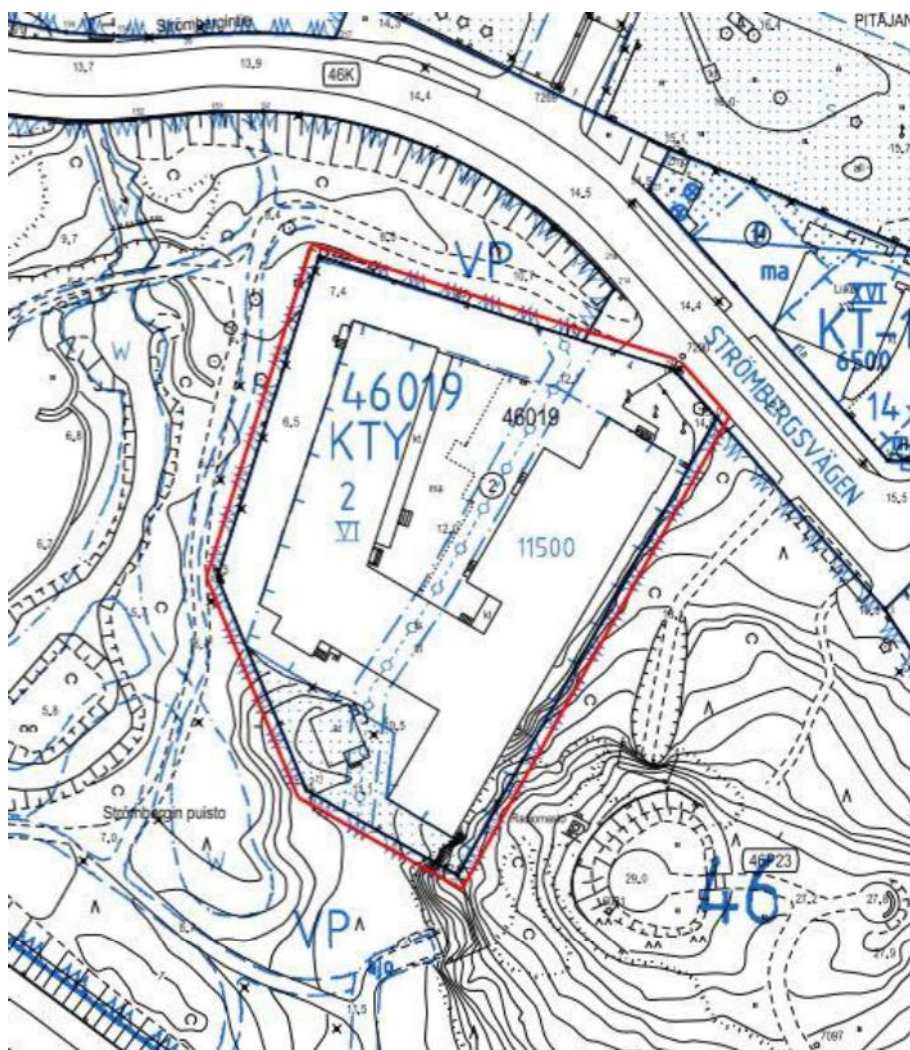
Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on toimitilavaltaisena kehitettävää, kerrostalovaltaista aluetta (T). Lisäksi alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on liike- ja palvelukeskusta-alueita, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaavat



Ote ajantasa-asemakaavasta

Alueella on voimassa asemakaava nro 10987 (tullut voimaan 22.3.2002). Kaavan mukaan alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Asemakaava sallii kuuden kerroksen rakennukset ja rakentamista 11 500 k-m².

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 31.5.2016.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 23.5.–17.6.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Pitäjänmäen kirjastossa, Jousipolku 1
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavapäivystys pidettiin 2.6.2016 Strömbergintie 4:n tiloissa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusviraston kannanotto kohdistui rakennusten korkeusase-
man suunnitteluun, jossa tulee huomioida Mätäjoen mahdollinen
tulviminen.

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui niin ikään Mätäjoen tul-
variskiin. Heidän kannanotossaan tuotiin esiin hulevesien hallinta
ja niiden johtaminen Mätäjokeen. Ympäristökeskus toi esiin alle
kilometrin etäisyydellä sijaitsevan Teknos Oy:n maalitehtaan. Ym-
päristökeskus toteaa, että kaavamuutoksen toteuttaminen kasvat-
taa suuronnettomuusriskille altistuvien henkilöiden lukumäärää, ja
että jatkosuunnittelussa on selvitettävä tuotantolaitoksen toimin-
taan liittyvät riskit onnettomuusvaaran kannalta. Tulokset on ra-
portoitava kaavaselostuksessa ja tarvittaessa antaa kaavamää-
räys haitallisten vaikutusten vähentämiseksi. Lisäksi ympäristö-
keskus näkee Tukesin ja pelastusviranomaisten lausunnot tar-
peellisiksi.

Kaupunginmuseo koki harmillisena, että osa Pitäjänmäen teollista
historiaa katoaa. Se esitti, että tontin vanhin osa eli porttirakennus
tulee säilyttää ennallaan ja merkitä asemakaavaan suojelumää-
räyksellä (sr-2). Kaupunginmuseo piti tärkeänä, että puiston reu-
naan rajautuvan uudisrakennuksen kaupunkikuvallisessa il-
meessä ja julkisivumateriaaleissa on viitteitä paikalla sijainnee-
seen teollisuusarkkitehtuuriin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) totesi,
että vesihuollon linjat ja tilavaraukset tulee huomioida kaavoituk-
sessa. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma tulee esittää kaava-
selostuksen 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 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.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Tukesilta ja pelastuslaitokselta, sillä kaava-alue sijaitsee alle kilometrin päässä Teknos Oy:n maalitehtaasta, laitoksen konsultointivyöhykkeellä. 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.

Porttirakennukselle on merkitty suojelumerkintä (sr-2).

Rakennusten julkisivumateriaaleista ja parvekkeiden käsittelystä on määrätty kaavamääräyksiä.

Vesihuollon linjoille varataan kaavassa tila tontin itäreunalta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

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

Mielipiteet kohdistuivat asuinrakennusten sijaintiin ja 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. Pitäjänmäen yritysalueen läpi kulkeva Strömbergintie koetaan tärkeänä läpiajoväylänä ja yritysalueen huoli kohdistui erityisesti tulevan tontin asukaspysäköintiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tonttitehokkuus on sama kuin mitä Pitäjänmäellä on vastaavilla asuinalueilla nyt ja tulevissa kaavoissa. Alue sijoittuu tulevan Raide-Jokerin välittömään läheisyyteen ja Valimon juna-asema on myös 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 kahdeksan kerroksisia ja Strömberginpolun asuinrakennukset ovat kerrosluvultaan kuu-desta kahdeksaan kerrosta.

Puistoalue säilyy entisellään ja kaavaratkaisu keskittyy vain tontin 46019 suunnitteluun. Kaupunkikuvallisesti kaavassa on huomioitu vanha tehdasmiljöö rakennusten julkisivumateriaaleissa, jotka määrätään kaavassa.

Asukaspysäköinti on ratkaistu tontilla. Pysäköinti on sijoitettu pääsääntöisesti kahteen maanalaiseen kerrokseen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.3.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

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.

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.

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostusta on täydennetty kohdassa ”Suojelukohteet”
- kaavakartan nimiö on päivitetty.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 19.9.2017 kaupunginhallitukselle 14.3.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12455 hyväksymistä.

Helsingissä 19.9.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	15.03.2017
Kaavan nimi	46.kaupunginosa Pitäjänmäki, Strömbergintie 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	14.03.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.05.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112455
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7035	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7035

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7035	100,0	11500	1,63	0,0000	0
A yhteensä	0,7035	100,0	11500	1,63	0,7035	11500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,7035	-11500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	250	1	250

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7035	100,0	11500	1,63	0,0000	0
A yhteensä	0,7035	100,0	11500	1,63	0,7035	11500
AK	0,7035	100,0	11500	1,63	0,7035	11500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,7035	-11500
KTY					-0,7035	-11500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	250	1	250
Asemakaava	1	250	1	250

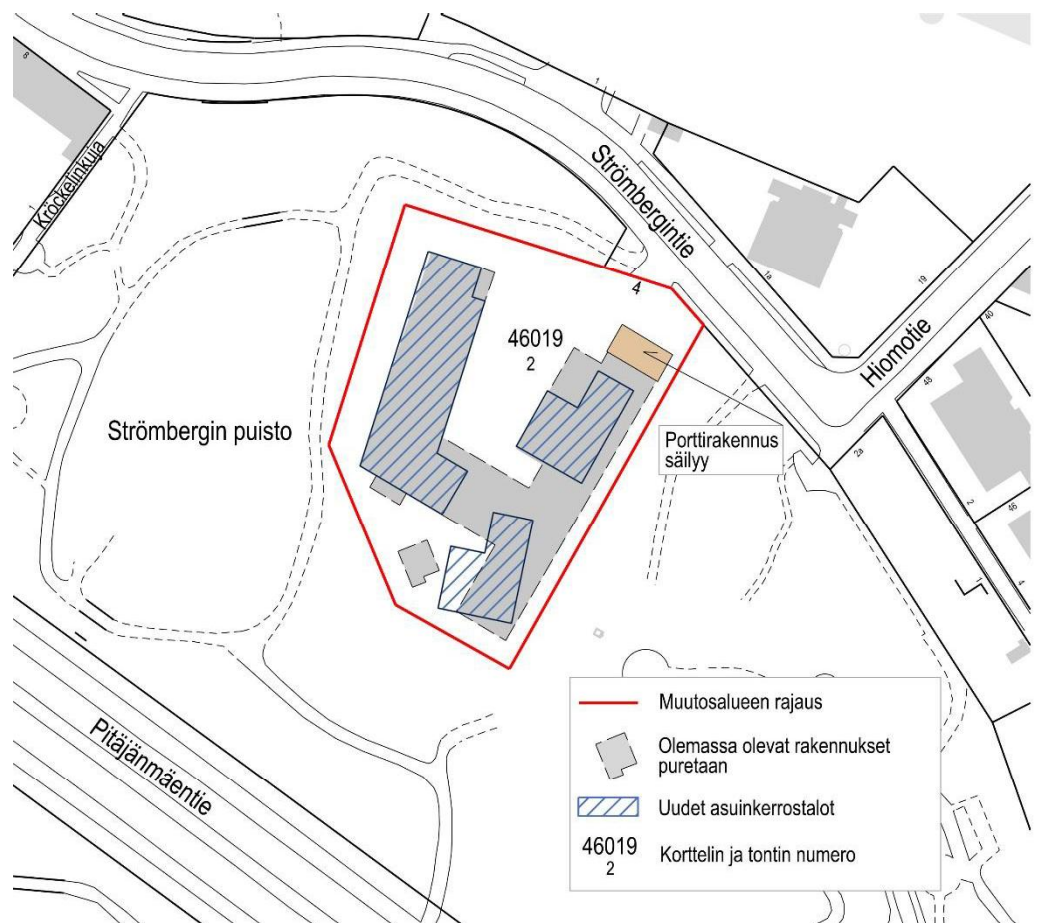


PITÄJÄNMÄKI, STRÖMBERGINTIE 4, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Strömbergin puiston itälaidalle suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Tontilla olevat vanhat teollisuusrakennukset puretaan ja niiden tilalle on mahdollista rakentaa uusia asuintaloja. Vanha porttirakennus säilyy. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Strömbergintie 4 C:n kokoustiloissa torstaina 2. kesäkuuta klo 17.30–19.30.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Strömbergintie 4:n tonttia. Tehdasrakennukset ovat huonossa kunnossa eikä niiden peruskorjaaminen ole mahdollista. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen. Puiston reunaan rajautuvan rakennuksen kaupunkikuvallisessa ilmeessä halutaan säilyttää viitteitä vanhasta tehdasrakennuksesta.



Osallistuminen ja aineistot

Esittely- ja infotilaisuus pidetään Strömbergintie 4:n tiloissa 2.6.2016 klo 17.30–19.30.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 23.5.–17.6.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Pitäjänmäen kirjastossa, Jousipolku 1
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 17.6.2016**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Pitäjänmäki-seura
 - Talin Siirtolapuutarhayhdistys
 - Pitäjänmäen Teollisuusyhdistys
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto



- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutuksia arvioivat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2002) alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty toimitilavaltaisena kehitettäväksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (2015) alue on merkitty liike- ja palvelukeskusta-alueeksi.

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä:

- Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 17.6.2014). Aineisto löytyy Helsingin kaupungin karttapalvelusta: kartta.hel.fi/suunnitelmat → Muut suunnitelmat.

Tontilla sijaitsee nykyisin tehdasrakennus, porttirakennus ja pientalo. Tehdasrakennuksen ensimmäinen osa on ollut toiminnassa jo 1940-luvulla. Sitä on sittemmin laajennettu ja muutettu kulloisenkin käytön tarpeisiin aina 2000-luvulle saakka. Tehtaassa on toiminut mm. Teräsköysi Oy, Sanoma Oy, Päivälehdien Arkistosäätiö ja nykyinen toimija Kalevala Koru Oy. Rakennukset ovat pääasiassa puhtaaksi muurattuja tiilirakennuksia lukuun ottamatta Pitäjänmäentien puolella sijaitsevaa puuverhoiltua pientaloa. Rakennukset sijaitsevat Mätäjoen tuntumassa Strömbergin puiston keskellä. Tontin itäpuolella nousee jyrkkä kallio, jonka koilliskulmalla on suojeltu muinaisjäännös. Kallio on osa Strömbergin puiston leikkialuetta. Tontin pohjoispuolelta alkaa Pitäjänmäen yritysalue, muutoin tontin läheisyydessä on lähinnä asuinkerrostaloja.



Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Tytti Wiinikka, arkkitehti, p. (09) 310 37300, tytti.wiinikka@hel.fi

Liikenne

Taina Toivanen, insinööri, p. (09) 310 37433, taina.toivanen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

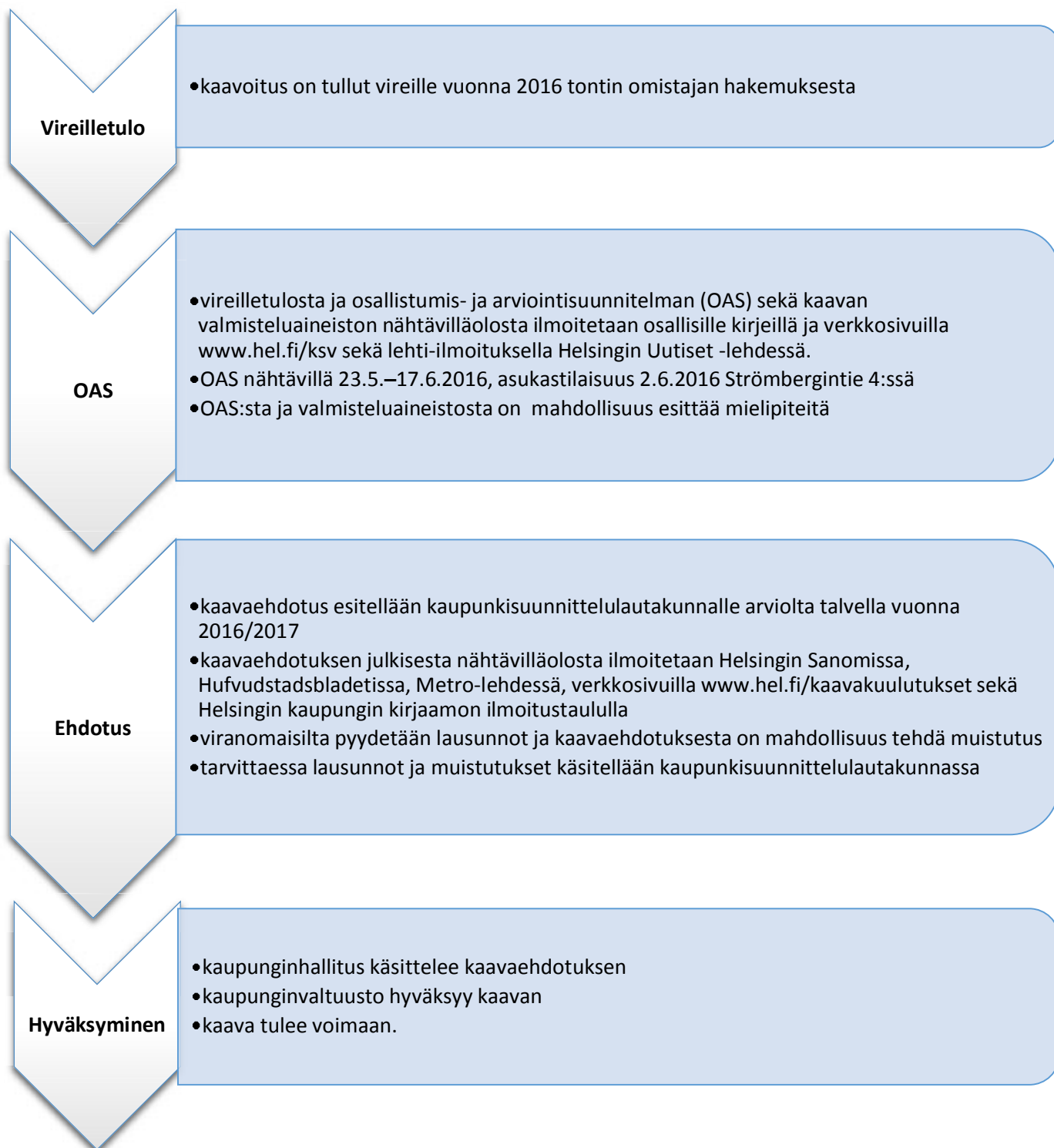
Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094, jarkko.nyman@hel.fi

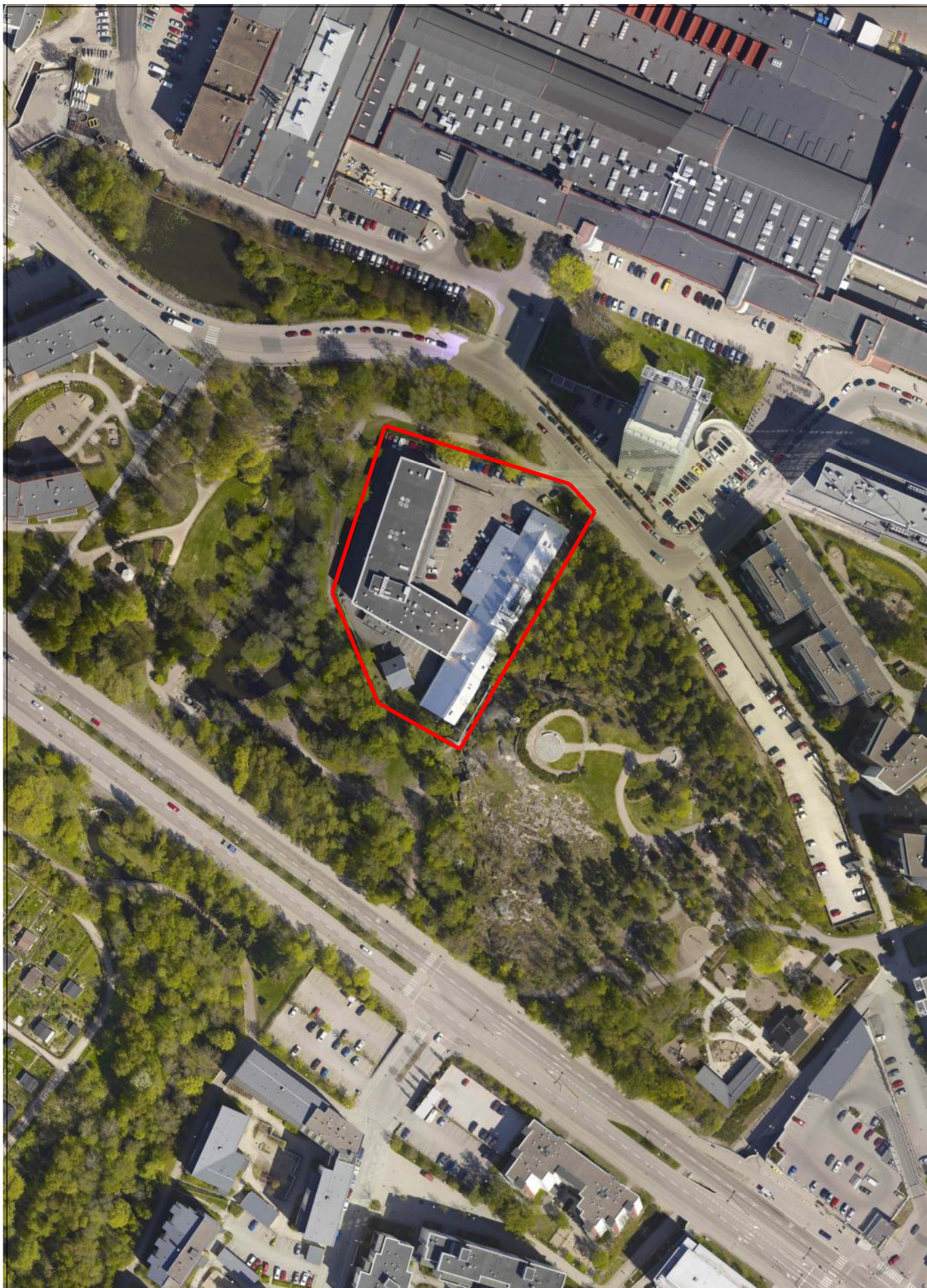


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa ([facebook.com/helsinkisuunnittelee](https://www.facebook.com/helsinkisuunnittelee), twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



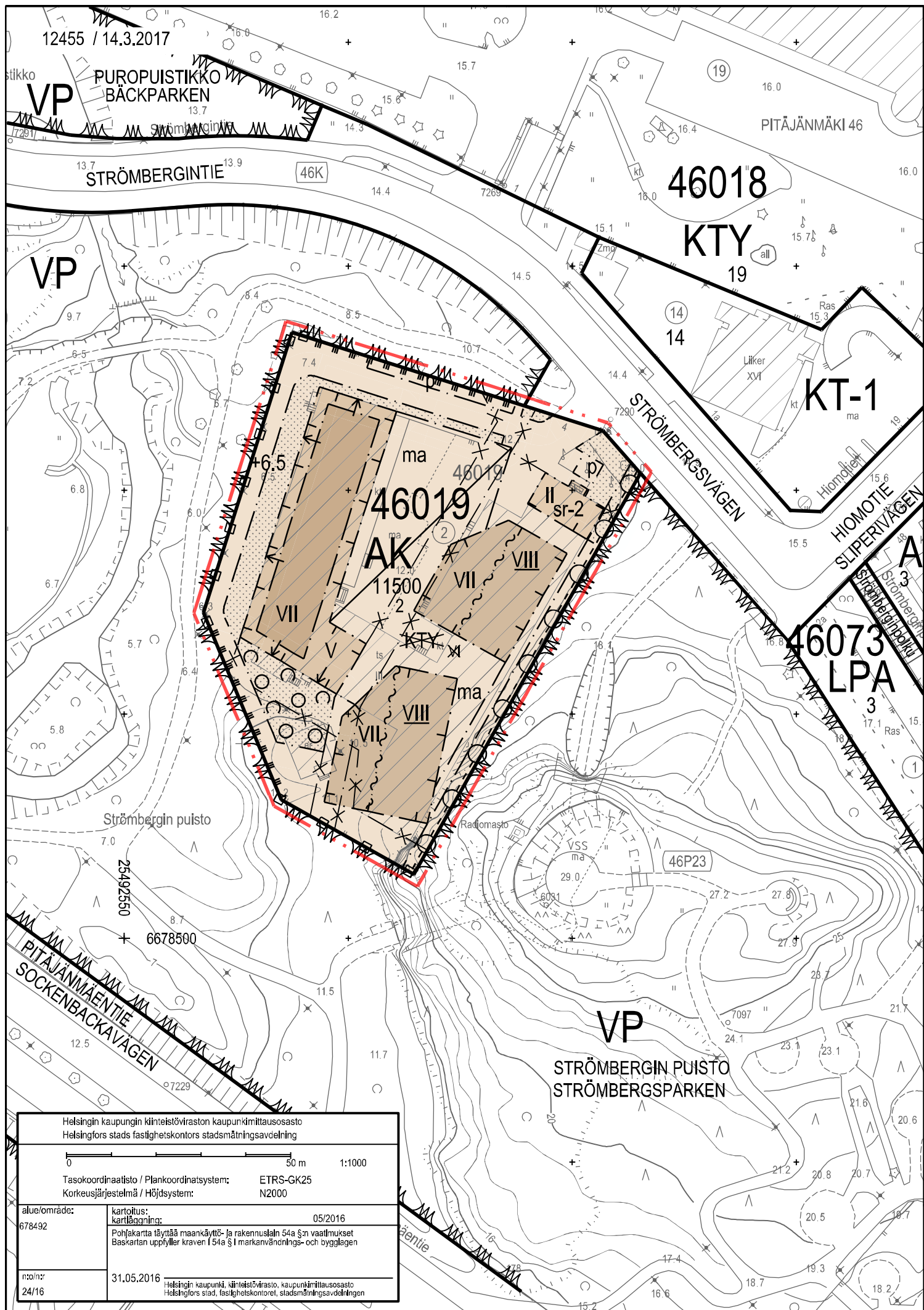
Kaavoituksen eteneminen





ILMAKUVA
Strömbergintie 4, Pitäjänmäki
Kaava-alueen nro 12455 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto



12455 / 14.3.2017

PUROPUUSTIKKO
BÄCKPARKEN

46018
KTY
19

PITÄJÄNMÄKI 46

STRÖMBERGINTIE

46K

VP

14

KT-1

46019
AK
11500

STRÖMBERGSVÄGEN

HIOMOTIE
SLIPERIVÄGEN

46073
LPA
3

Strömbergin puisto

Radiomasto

46P23

VP

STRÖMBERGIN PUISTO
STRÖMBERGSPARKEN

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

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

alue/område:
678492

karttoitus:
kartläggning: 05/2016

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i marknärings- och bygglagen

n:o/nr
24/16

31.05.2016
Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto
Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
- MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
- BESTÄMMELSER



Asuinkerrostalojen korttelialue. Sr-2-merkittyy rakennukseen tulee sijoittaa työ-, toimisto- tai liiketiloja.

Kvartersområde för flervåningshus. I byggnaden med sr-2 -beteckning ska placeras arbets-, kontors- eller affärsutrymmen.



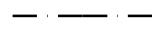
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



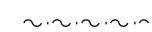
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



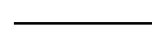
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



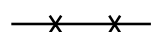
Likimääräinen rakennusalan raja.

Ungefärligt läge för byggnadsyta.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

46019

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

2

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

11500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

VII

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

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

+6.5

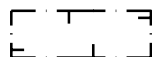
Maanpinnan alin sallittu korkeusasema.

Lägsta tillåtna markhöjd.

VIII

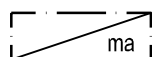
Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen ska iakttas.



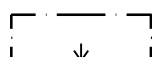
Rakennusala.

Byggnadsyta.



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

Underjordiskt utrymme för bilparkering som får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. I utrymmet eller under det får placeras tekniska utrymmen och skyddsrum samt förrådsutrymmen som betjäna 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.



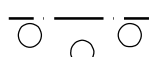
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



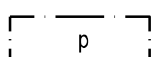
Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Puiden tulee olla vähintään 3 m korkeita.

Del av område som ska planteras med träd och buskar. Träden ska vara minst 3 m höga.

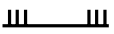


Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



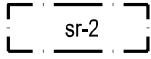
Johtoa varten varattu alueen osa.



Enintään 0,8 m korkea metallisäleaita, johon liittyy pensasaita.



Enintään 0,8 m korkea tiilimuuri.



Suojeltava rakennus.

Kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus.

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

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Rakennuksen sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten yksityiskohtien säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

AK-KORTTELIALUE

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa enintään 15% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Vähintään yhteen uudisrakennukseen tulee ylimpään kerrokseen sijoittaa talosauna, jonka yhteydessä on kattoterassi.

Tontille saa rakentaa talousrakennuksia rakennusalojen ulkopuolelle.

Talousrakennuksissa on oltava viherkatto.

För ledning reserverad del av område.

Maximalt 0,8 m högt metallstaket med buskhäck.

Maximalt 0,8 m hög tegelmur.

Byggnad som bör skyddas.

Stadsbildsmässigt och arkitektoniskt värdefull byggnad.

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

Utgångspunkten för reparationsarbeten ska vara bevarandet av byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner och byggnadsdelar samt deras detaljer, material och färger.

I byggnadens interiörer är utgångspunkten för reparationsarbeten bevarandet av de ursprungliga detaljerna.

I fall ursprungliga byggnadsdelar måste förnyas av tvingande skäl, ska dessa göras i enlighet med originalutförandet.

AK-KVARTERSOMRÅDE

Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.

För invånarna anvisade, utanför bostaden belägna förråd och bastur samt tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen, skyddsrum, hobby-, samlings- och motsvarande gemensamma utrymmen får till sin yta vara högst 15% av den i detaljplanen angivna våningsytan. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga ska byggas för invånarna.

I minst en av nybyggnadernas översta våning ska placeras en husbastu som ansluter till en takterrass.

På tomten får byggas ekonomibyggnader utanför byggnadsytorna.

Ekonomibyggnader ska ha gröntak.

Rakentaminen ja kaupunkikuva

Rakennusten kellaria ei saa rakentaa korkeusasemaa +6,7 m alemmalle tasolle.

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivussa tulee olla ikkunoita. Julkisivu ei saa antaa umpinasta vaikutelmaa.

Julkisivumääräykset lännen puoleisen rakennuksen puiston suuntaan viiden alimman kerroksen osalta:

- materiaali on paikallamuurattu punatiili
- arkkitehtuurissa tulee olla viitteitä paikalla olleesta tehdasrakennuksesta
- parvekkeet on integroitava tiiliverhouksen taakse eikä ne saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle
- parvekkeet tulee lasittaa.

Julkisivumääräykset lännen puoleisen rakennuksen sisäpihan suuntaan kolmen alimman kerroksen osalta ja itäpuolella olevien uudisrakennusten osalta:

- pääasiallinen materiaali on paikallamuurattu tiili tai tiilen päälle tehty rappaus/slammaus.
- parvekkeita ei saa tukea maasta
- parvekkeet tulee lasittaa
- parvekkeita saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä.

Julkisivumääräykset länsipuoleisen rakennuksen kuudennelle ja seitsemännelle kerrokselle:

- materiaali on muu kuin tiili
- kerrosten arkkitehtoninen ilme on muusta rakennuksesta poikkeava.

Piha-alueet ja ulkotilat

Tontin raja tulee aidata pohjois-, länsi- ja eteläpuolelta matalalla tiilimuurilla ja metallisäleaidalla, johon liittyy pensasaita.

Ensimmäisessä kerroksessa jokaiseen asuntoon on liityttävä oleskelupiha tai terassi. Asuntopihat tulee aidata matalalla pensasaidalla.

Tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkialueina tai pysäköimiseen, on istutettava.

Hulevesien määrää tulee vähentää tontilla minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontilla ja johtaa puistoalueelle.

Rakentamisen aikana tulee huolehtia, ettei Mätäjokeen kulkeudu kiintoainesta.

Maaperä

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

Byggnad ja stadsbild

Byggnadernas källare får inte byggas på en lägre höjdnivå än +6,7 m.

Fasaden i byggnads första våning ska ha fönster. Fasaden får inte ge ett slutet intryck.

Fasadbestämmelser för de fem nedersta våningarna mot parken i byggnaden på tomtens västra sida:

- materialet är på platsen murat tegel
- arkitekturen ska referera till den byggnad som funnits på platsen
- balkongerna ska integreras bakom tegelfasaden och de får inte sträcka sig utanför byggnadsgränsen
- balkongerna ska inglasas.

Fasadbestämmelser för de tre nedersta våningarna mot innergården i byggnaden på tomtens västra sida och för nybyggnaderna på tomtens östra sida:

- materialet är huvudsakligen på platsen murat tegel eller rappning/slamning på tegel
- balkongerna får inte stödas från marken
- balkongerna ska inglasas
- balkonger får byggas utan hinder av den i detaljplanen angivna byggnadsytan.

Fasadbestämmelser för den sjätte och sjunde våningen i byggnaden på tomtens västra sida:

- materialet är annat än tegel
- våningarnas arkitektoniska uttryck avviker från byggnaden i övrigt.

Gårdar och uterum

Tomten ska inhägnas på norra, västra och södra sidan med en låg tegelmur och ett metallstaket med buskhäck.

I anslutning till varje bostad i första våningen ska byggas en gård eller terrass. Bostadsgårdarna ska ingärdas med en låg buskhäck.

Tomtdelar som inte används för gångvägar, lekrområden eller parkering ska planteras.

Dagvattnets volym ska minskas på tomten genom att minimera mängden ogenomsläppliga ytor i mån av möjlighet och genom att använda genomsläppliga beläggningar på gång- och utevistelseområden.

Dagvatten ska i mån av möjlighet fördröjas på tomten och ledas till parkområdet.

I byggnadsskedet ska förhindras att Rutån belastas av fast material.

Jordmån

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

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot 1 ap / 130 k-m²
- työ-, toimisto- tai liiketilat 1 ap / 200 k-m²
- vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m².

Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos toteutetaan yli 200 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 15 %.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaalle yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaisuudesta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Jos kerrostalo-yhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 % autopaikkojen kokonaisuudesta.

Autopaikat on sijoitettava maanalaisiin pysäköintitiloihin ja istutusten avulla jäsenöiden asemakaavassa osoitetuille pysäköintipaikoille sekä tarvittaessa autotalleihin rakennusten pohja- ja/tai kellarikerroksiin.

Maanpäälliset autopaikat on suunniteltava niin, ettei rakennus- tai puistoympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähene. Pihajärjestelyt on suunniteltava ympäristön tyyliin sopivalla tavalla.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai pihan pyöräsuojiin.
- työ-, toimisto- tai liiketilat 1 pp / 90 k-m².

Kerrostaloissa sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden pyöräpaikkojen että vieraspyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Trafik och parkering

Bilplatsernas minimiantal:

- flervåningshus 1 bp / 130 m² vy
- arbets-, kontors- och affärslokaler 1 bp / 200 m² vy
- gästparkering 1 bp/1000 m² vy.

Ifall minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser får det totala antalet platser minskas med 10 %. Ifall över 200 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser kan det totala antalet platser minskas med 15 %.

Ifall tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuder motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock maximalt 10 %.

Ifall husbolaget påvisar en bestående planeringslösning för cykelparkering som är större och bättre till sin kvalitet än minimikravet kan bilplatsernas minimiantal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock högst 5 % av bilplatsernas totala mängd.

Bilplatserna ska placeras underjordiska parkeringsutrymmen eller på i detaljplanen angivna parkeringsplatser som indelats med planteringar samt vid behov i garage i byggnadernas botten- och/eller källarvåningar.

Bilplatserna ovan jord ska planeras så att byggnads- eller parkmiljöns arkitektoniska eller kulturhistoriska värde inte minskar. Gårdsfunktionerna ska anpassas till den omgivande miljön.

Minimiantal cykelplatser:

- flervåningshus 1 cp / 30 m² vy. Minst 75 % av dessa ska placeras i byggnader eller i cykelskydd på gården.
- arbets-, kontors- och affärslokaler 1 cp / 90 m² vy.

Invånarnas cykelplatser i flervåningshusen och utomhus samt gästernas cykelplatser ska ha ramlåsningsmöjlighet.

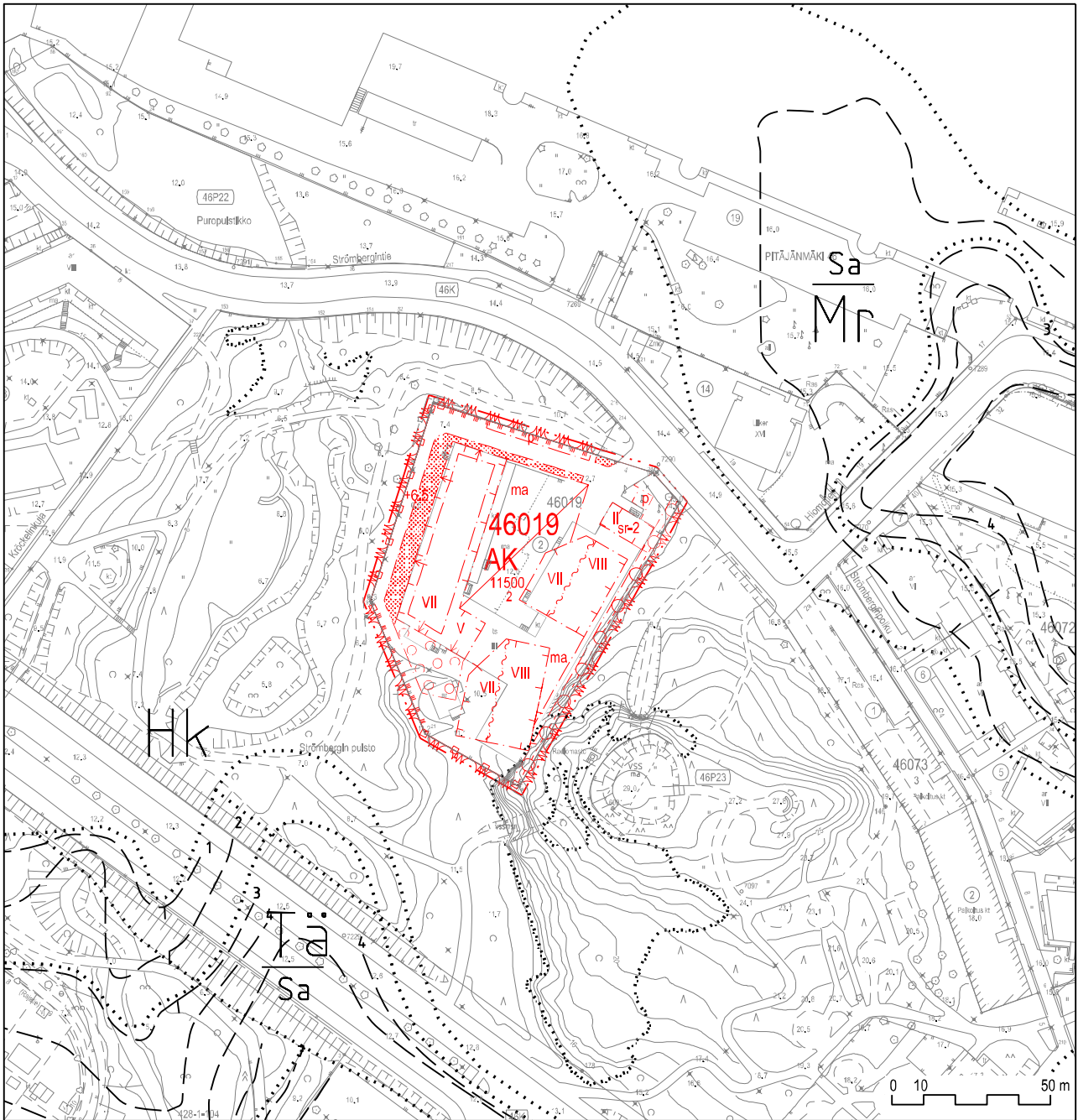
På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.



- Muutosalueen rajaus
- VII Uusi asuinkerrostalo ja kerrosluke
- Suojeltava rakennus

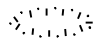
HAVAINNEKUVA
 Strömbergintie 4, Pitäjänmäki
 Kslk 14.3.2017 / 12455

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto, Läntinen toimisto
 Tytti Wiinikka, Marketta Takamäki



Strömbergintie 4 Maaperä

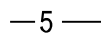
1 : 2000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA

Hk

HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m

Tā
Sa

TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m

Sa
Mr

SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m

Kuvaliite suojelukohteesta



STRÖMBERGINTIE 4, porttirakennus

Strömbergintie 4

Tilaaaja: SRV Yhtiöt Oyj
Yhteyshenkilö: Anne Tiainen

TIE- JA RAITIOLIIKENTEEN MELUSELVITYS

1 Tausta

Helsingin Pitäjänmäkeen ollaan suunnittelemassa mahdollisia asuinrakennuksia kohteeseen Strömbergintie 4. Suunnittelukohde koostuu uudisrakennuksista sekä kahdesta vanhasta teollisuusrakennuksesta, joita ollaan muuntamassa asuinkäyttöön. Kohteesta ollaan tekemässä kaavaluonnosta.

Kohteeseen kantautuu liikennemelua Pitäjänmäentieltä ja Strömbergintieltä.

Tässä raportissa on esitetty kohteen meluselvitys, jonka tuloksena tarkastellaan asuintilojen julkisivuilta edellytettäviä äänitasoeroituksia ΔL_A ja oleskelualueille kantautuvia melutasoja. Äänitasoerotukset on laskettu melulaskennan tulosten perusteella käyttäen asuintilojen ohjearvoa 35 dB päiväaikaan ja 30 dB yöaikaan (Valtioneuvoston päätös 993/1992 [1]). Oleskelualueiden ulkomelutasojen tulee täyttää VNp ohjearvot: 55 dB päiväaikaan ja 50 dB yöaikaan.

Selvitys tehtiin kahdelle eri massoittelevaihtoehdolle; vaihtoehto A käsitti suojeltujen rakennusten lisäksi kaksi pistetaloa ja vaihtoehto B kolme pistetaloa.

2 Melulaskenta

2.1 Laskenta- ja maastomalli

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik CADNA/A 4.5 -tietokoneohjelmalla käyttäen pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia [2].

Kolmiulotteinen tietokonemalli sisältää alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot.

Rakennusten korkeustiedot ja sijainnit syötettiin malliin käyttäen lähtötietoina arkkitehdilta saatuja asemapiirustuksia seuraaviin massoitteeluihin:

- Ve A: kaksi samansuuntaista pistetaloa ja lisäkerros suojellun rakennuksen päällä (aineisto saatu 9.9.2015)
- Ve B: kolme pistetaloa ja lisäkerros suojellun rakennuksen päällä (aineisto päivätty 11.9.2015).

Maastokäyrät ja liikenneväylien sijainnit saatiin Maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistosta (2015).

2.2 Laskentasuureet ja -pisteet

Laskentasuureena on melun A-keskiäänitaso L_{Aeq} päiväaikaan klo 7-22 ja yöaikaan klo 22-7. Selvityksen tulokset, eli lasketut melutasot, esitetään sekä julkisivuihin kohdistuvina että piholla esiintyvänä päiväajan keskiäänitasoina.

Pihojen äänitasot ovat kokonaismelutasoja siinä mielessä, että ne sisältävät kaikki heijastukset kovista pystypinnoista, kuten talojen ulkoseinistä. Tällainen laskentatulokset edustaa ulkotilojen, kuten oleskelualueiden, melua.

Seinän heijastusta ei oteta huomioon rakennuksen julkisivuun kohdistuvaa melutasoa arvioitaessa. Siten aivan seinän lähellä ohjearvoihin verrattava äänitaso on n. 3 dB pienempi kuin mitä melukartta näyttää. Sen sijaan julkisivujen laskentapisteen tuloksissa äänitaso on suoraan julkisivulle kohdistuva melutaso.

Melukartan laskenta tehtiin käyttäen 1 x 1 m suuruisia laskentaruutuja. Laskentapisteen sijainti oli 2 m korkeudella maanpinnasta.

2.3 Tieliikenne

Laskennassa otettiin huomioon Pitäjänmäentien ja Strömbergintien liikenne. Junarata sijaitsee kaukana, teollisuusrakennuksen takana, jolloin junamelua ei kantaudu kohteeseen.

Laskennassa käytetyt keskimääräisen vuorokausiliikenteen ennusteliikennemäärät KAVL2025 on esitetty *taulukossa 1*. Liikennemäärät saatiin Helsingin Kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosastolta (saatu 31.8.2015 ja 10.9.2015).

Lisäksi laskentaan sisällytettiin raitioliikennettä Raidejokerin hankesuunnitelman mukaan (päivätty 17.8.2015). Raidejokerin vuorovälit mallinnettiin *taulukon 2* mukaisesti.

Raidejokerista aiheutuva melutaso johtaa 0,6 dB suurempiin melutasoihin pelkkään tieliikenteeseen verrattuna.

Todettakoon, että melutasot eivät ole herkkiä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaa melutasoon 1,8 dB lisäyksen.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

tie	KAVL2025	raskas-%	päivän %-osuus	nopeus, km/h
Pitäjänmäentie	21 060	6,5	90	50
Strömbergintie/Hiomotie	5 780	6,0	"	40

Taulukko 2. Raidejokerin liikenne.

klo	vuoroväli/suunta	yhteensä/suunta	nopeus
00-02	15 min	8 kpl	
02-05	30 min	6 kpl	
05-07	10 min	12 kpl	
07-22	5 min	180 kpl	
22-00	10 min	12 kpl	
<i>päiväaika</i>		<i>180 kpl</i>	50 km/h
<i>yöaika</i>		<i>38 kpl</i>	50 km/h

3 Tulokset

3.1 Tulokset oleskelualueilla

Oleskelu- ja piha-alueiden lasketut päiväajan melutasot on esitetty melukarttoina *liitteissä A1 ja A2* molemmille laskentavaihtoehdoille.

Koska päiväajan liikenne muodostaa 90 % koko vuorokauden liikenteestä, päiväajan melutasot ovat noin 7 dB suurempia yöajan melutasoihin verrattuna. Päiväajan ohjearvojen ollessa vain 5 dB suurempia kuin yöajan ohjearvojen, on päiväaika määräävä ohjearvojen suhteen.

Liitteissä keltaisella ja vihreällä merkityillä oleskelualueilla liikennemelun keskiäänitaso alittaa ohjearvon 55 dB.

Parvekkeiden melutasoja käsitellään *kohdassa 3.3*.

3.2 Tulokset julkisivuilla

Liitteessä A1 on esitetty julkisivuille kohdistuvat päiväajan melutasot kunkin rakennuksen julkisivuille merkityssä ympyrässä. Kuten *kohdassa 3.1* todettiin, päiväaika on julkisivujen äänieristysmitoituksen kannalta määräävä.

Taulukossa 3 on esitetty yhteenveto tuloksista, sekä niiden mukaan lasketut äänitasoerotukset kunkin rakennuksen julkisivuille. Äänitasoerotus lasketaan julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sisätilan ohjearvon erotuksena, esim. $\Delta L_A = 60 \text{ dB} - 35 \text{ dB} = 25 \text{ dB}$. Tarkemmat äänitasoerotussuosituksia on esitetty *liitteessä B*.

Taulukko 3. Julkisivuille kohdistuvat suurimmat melutasot ja äänitasoerotus yhdellä luvulla ilmaistuna.

rakennus	suurin kohdistuva melutaso päivällä	äänitasoerotus ΔL_A	huom.
Ve A			
eteläisin rakennus	60 dB	≤ 25 dB	ei vaadi erillistä mitoitusta
suojeltu rakennus	59 dB	≤ 25 dB	"
Ve B			
eteläisin rakennus	60 dB	≤ 25 dB	"
suojeltu rakennus	59 dB	≤ 25 dB	"

3.3 Parvekkeet

Parvekkeille sovelletaan tavanomaisesti oleskelualueiden ohjearvoja (55 dB päivällä ja 50 dB yöllä).

Niillä uudisrakennusten julkisivuilla, joille kohdistuva päiväajan melutaso vaihtelee välillä 52...60 dB, tulee parvekkeet lasittaa liikennemelua vastaan. Parvekelasituksen tulee näillä julkisivuilla tuottaa äänitasoerotus $\Delta L_{A,parveke} = 1...8$ dB. Tämä saavutetaan tavallisilla parvekelaseilla.

Julkisivuille, joille kohdistuu päiväajan melutaso 52 dB tai alle, voidaan sijoittaa parvekkeita ilman lasitusta.

Parvekkeiden vaatimuksissa on huomioitu julkisivulle kohdistuvaan melutasoon lisättävä julkisivun ääniheijastusvaikutus (+3 dB).

Suojellun rakennuksen etelä- ja länsijulkisivuille on suunniteltu pinnaparvekkeita, joita ei ulkonäöllisistä syistä voida lasittaa. Kyseisille julkisivuille kohdistuvat päiväajan liikennemelutasot ovat välillä 56...59 dB, joten parvekkeilla esiintyvät melutasot olisivat 59...62 dB. Laskennan perusteella todetaan, että 55 dB meluohjearvo ei täyty näillä lasittamattomilla parvekkeilla. Tämä tulee huomioida kyseisten parvekkeiden sijoittelussa tai suunnittelussa.

Liisa Kilpi

Nuorempi konsultti, DI

Timo Peltonen

Johtava konsultti, DI

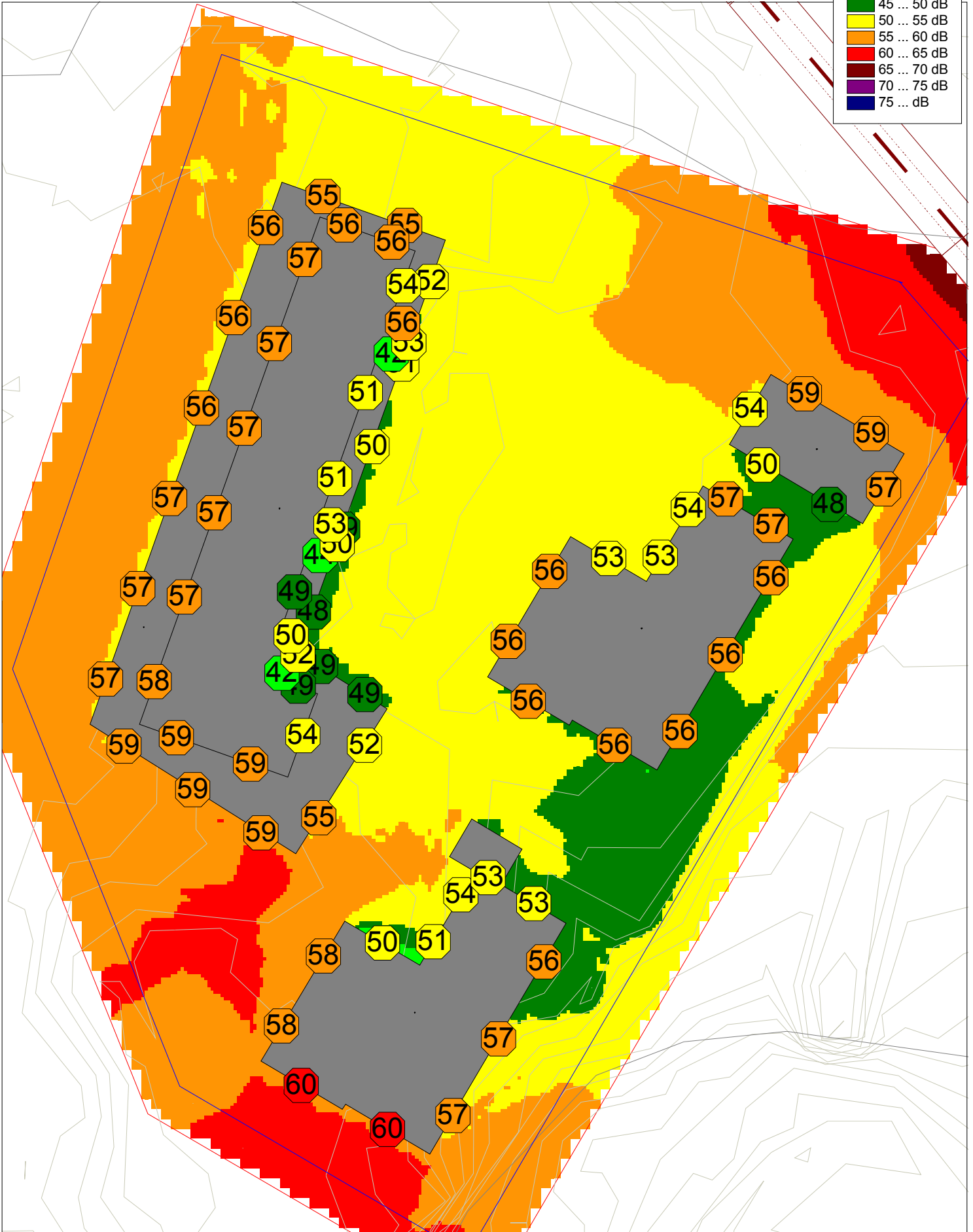
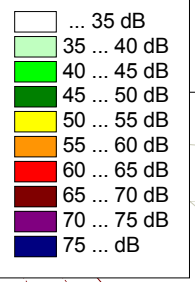
Viitteet

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Helsinki, 29.10.1992.
2. Road traffic noise – Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:525. Nordic council of ministers. 110 s. Tieliikennemelun laskentamalli. *Ohje 6/1993*. Ympäristöministeriö, Helsinki 1993.
3. Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen. Ympäristöministeriö, *Ympäristö-opas 108*, Helsinki 2003.

Strömbergintie 4
Liikennemeluselvytys, ve A

Pihoilla esiintyvät ja
julkisivuille kohdistuvat melutasot

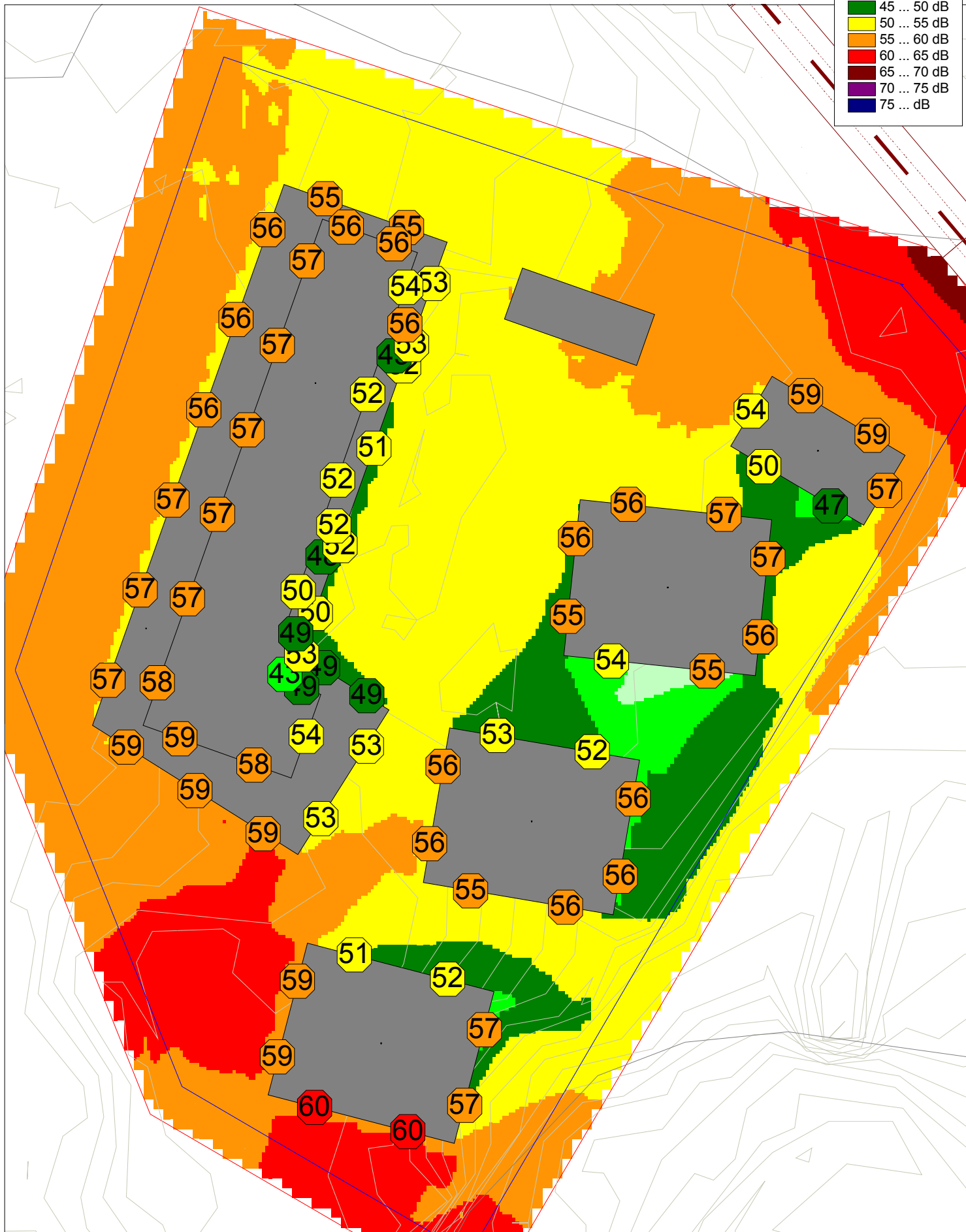
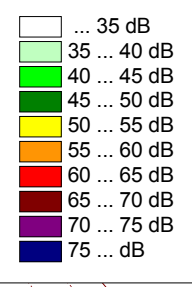
Päivä (klo 7-22)
Keskiäänitaso L_{Aeq}



Strömbergintie 4
Liikennemeluselvytys, ve B

Pihoilla esiintyvät ja
julkisivuille kohdistuvat melutasot

Päivä (klo 7-22)
Keskiäänitaso L_{Aeq}







Kortteli katsottuna lounaasta