



30.8.2011, täydennetty 10.9.2013

**PITÄJÄNMÄEN KORTTELIA 46028 (HIILLOSKUJA 1 JA 5) KOSKEVA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12066**

Hankenro 0563_3
HEL 2011-001867 (Kslk 2010-612)

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä 2.5.–
20.5.2011**

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä 7.10.–7.11.2011

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten lausunnoista ja vastineet
- Muistutus
 - Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine



30.8.2011, täydennetty 10.9.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä 2.5.–20.5.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Pitäjänmäen kirjastossa sekä kaupungintalolla 2.5.–20.5.2011 ja viraston internetsivulla.

Viranomaisyhteistyö

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

Liikennevirastolla ei ole (9.5.2011) huomauttamista kaavamuutosluonnokseen.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan 21.9.2009, että Hiilloskuja 5:ssä sijaitseva punatiilinen rakennus on 1920-luvulta. Se on suunniteltu Tielaitoksen talli- ja korjaamorakennukseksi vuonna 1927. Rakennus edustaa alueen varhaista säilynyttä teollisuusrakennuskantaa ja sillä on paikallishistoriallista arvoa. Rakennuksen yksityiskohtia on harkittu, mm. ikkunoiden ympärillä on kehysmuuraus. Rakennus on ulkoasultaan säilynyt hyvin ja sijaitsee näkyvällä paikalla. Rakennus liittyy mitatakaavaltaan vastapäiseen asemarakennusten kokonaisuuteen. Rakennuksen säilymistä edesauttaa se, että sen tilat ovat käytössä.

Pitäjänmäen teollisuusalueen muutos pienteollisuudesta korkeiden toimistorakennusten alueeksi on viimeisten vuosien aikana ollut huomattava. Alueen paikallishistorian ja kerroksellisuuden säilymisen kannalta on tärkeää, että uudisrakennusten rinnalle jää vanhempaa rakennuskantaa. Kyseessä oleva rakennus edustaa alueella harvinaiseksi käynnätyä punatiilistä teollisuusarkkitehtuuria.

Museolla ei ole ollut käytössään tutkimusta rakennuksen kunnosta tai sen terveellisyydestä. Ulkoasultaan rakennus näyttää hyväkuntoiselta. Museo arvioi rakennusta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja toteaa, että Hiilloskuja 5:ssä sijaitsevaa rakennusta ei tule purkaa ja sen säilyminen tulee turvata asemakaavamerkinnällä.

Vastine

Rakennuksen säilyminen on turvattu asemakaavassa osoittamalla rakennukselle merkintä sr-2.



30.8.2011, täydennetty 10.9.2013

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on 17.5.2011 ilmoittanut, että ympäristökeskus on tehnyt tontin maaperän puhdistustarpeesta päätöksen vuonna 2008. Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine

Päätös tontin maaperän puhdistustarpeesta on huomioitu kaavan valmistelussa.

Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto toteaa 3.5.2011, että suunnittelussa on syytä ottaa huomioon jalankulkuyhteyden järjestämisestä aiheutuvan maaleikkauksen (enimmillään n. 2 m) vaikutukset.

Vastine

Asia on otettu huomioon suunnittelussa. Tontin 46028/3 viitesuunnitelman mukaan Pitäjänmäentien reunassa oleva betoninen tukimuuri puretaan. Tontin pihajärjestelyt jalankulkuteineen, tukimuureineen ja terrasseineen uusitaan kauttaaltaan, mikä edellyttää laajahkoja maansiirtotöitä tontin eteläosassa. Muutostöiden seurauksena suojeltavan tiilirakennuksen eteläkulmassa oleva nuorehko koivu joudutaan poistamaan.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa 17.5.2011, että korttelin 46028 itäreunassa kulkee vesihuoltotunneli, jossa sijaitsee yleinen vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri. Kaavaluonnokseen on merkitty varaukset maanalaiselle tilalle (ma) sekä maanalaisiin tiloihin johtavalle ajoluiskalle (ma-ajo) aivan tunnelin viereen. Tunnelin ja maanalaisten tilojen välissä on oltava vähintään 5 metriä kalliota, jotta maanalaisten tilojen ja ajoluiskan louhinta on mahdollista tunnelia ja siinä sijaitsevia putkia rikkomatta. Tunnelin sijainti on merkitty johtokartalla epävarmaksi, joten sen tarkka sijainti tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä.

Vastine

Tontin 46028/4 osalta voidaan todeta, että ajoluiska tukimuureineen on rakennettu kiinteistön maanlaiseen paikoituskellariin jo 1990-luvulla poiketen nyt voimassa olevasta kaavasta. Kaavamuuotosehdotuksen ma-ajo -merkinnällä sallitaan näin ollen tontilla jo toteutettu tilanne.



30.8.2011, täydennetty 10.9.2013

Tunnelia koskevaan kaavamääräykseen on HSY:n esittämän mielipiteen perusteella lisätty lause: "Tunnelin tarkka sijainti tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä".

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 2 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Alueen asukas (Mi 1) ilmoittaa 20.5.2011, että hanke on kaupunkikuvan kannalta kannatettava. Uusi rakennus eheyttää ja siistii radanvarren aluetta. Tonttien kaavoittaminen KTY-alueeksi on myös kannatettavaa, sillä erilaisten toimintojen mahdollistaminen tonteilla toivottavasti monipuolistaa palveluita asukkaille. Tähän asti paikka on ollut hieman kuollut ja pelottavakin nurkkaus. Rakentamalla tähän saadaan edustavampi sisääntulo Pitäjänmäelle saavuttaessa junalla paikalle. Uusi kevyen liikenteen liittymä Pitäjänmäentieltä Hiilloskujalle on myös hyvä ajatus, koska se tekee Pitäjänmäentien varren avonaisemmaksi ja elävämmäksi kuin se nykyisin suljettuna on. Osa vanhoista sekä uudet Pitäjänmäen teollisuus- ja toimistorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan sangen korkeatasoisia. Toivottavasti myös tämä uusi rakennus rakennetaan julkisivuiltaan vaaleiksi kuten useimmat Pitäjänmäentien varren rakennukset.

Vastine

Alueen kaavoitusperiaatteita noudattaen toimitilatonteille ei ole asemakaavaehdotuksessa määrätty julkisivuille materiaali- tai sävytysrajoitteita.

Asunto Oy Helsingin Pitäjänpuisto (Mi 2) vastustaa 22.5.2011 asemakaavanmuutosta, jossa nostetaan tontin 46028/3 rakennusoikeutta 4 750 k-m²:llä ja myönnetään suunnitelluille uudisrakennuksille 3–4 kerrosta korkeampia rakennuksia verrattuna nyt voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavamuutosta perustellaan yleiskaavalla, joka mahdollistaa kerrostalojen toimitilakäytön. Tontin 46028/3 omistajalla, joka harjoittaa liiketoimintaa mm. toimistokiinteistöjen osakkeilla, on ilmeinen tarve saada mahdollisimman paljon kerrosalaneliöitä pienelle tontille sijoitettaville rakennuksille. Hankkeessa on jätetty huomioimatta näköetäisyydellä asuvat alueen pysyvät asukkaat. Strömbergintien ja Pitäjänmäentien välissä olevien asuinkiinteistöjen asukkaiden monimuotoinen asuinympä-



30.8.2011, täydennetty 10.9.2013

päristö ollaan muuttamassa yksipuoliseksi toimistoympäristössä asu-
miseksi.

Osoitteessa Pitäjänmäentie 12 oleva Asunto Oy Helsingin Pitäjänpuisto kuuluu kaavamuutoksen välittömiin kärsijöihin. Kaavan vaikutus ulottuu myös osoitteissa Strömbergintie 14 ja Strömbergintie 8 oleviin asuntoihin. Suunnitellut massiiviset ja korkeat uudisrakennukset tulevat muodostamaan ns. "Strömbergin muurin", jolla aiotaan erottaa asuinkortteli 46021 rautatien itäpuoleisesta Pitäjänmäen alkuperäisestä asutuskeskuksesta. Kirjoittaja on liittänyt mielipiteeseen valokuvasovituksia havainnollistamaan kaavan vaikutuksia asuntojen näkymiin.

Rakentamisesta johtuva lisääntynyt autoliikenne tulee aiheuttamaan asumista haittaavaa melua ja ympäristösaastetta aamuvarkaisesta yömyöhään. Kaavoittaja on arvioinut, että uudisrakennus toimisi melusuojana rautatieliikenteeltä. Perustelut ontuvat, kun rantaradalla kulkee ainoastaan sähkökäyttöisiä, meluttomia henkilöjunia. Sen sijaan autoliikenteen aiheuttamat haitat tulisi kaavoittajan mielestä asukkaiden ymmärtää ja sietää kaupunkioloihin kuuluvina.

Ehdotetun uudisrakentamisen sijasta Pitäjänmäen alueella tulisi ensisijaisesti purkaa vanhoja, tyhjiä toimistotaloja ja rakentaa niiden tonteille vuokraajille kiinnostavia uusia toimitiloja.

Kaavaluonnoksen mukaiset uudisrakennukset ovat ympäristöön sopimattomia, koska lähistöllä olevat toimistokiinteistöt ovat pääsääntöisesti nelikerroksisia. Koska Teknos-tehdasalueen muutokset ovat ajankohittaisia vuonna 2025, silloin kaikkien Takkatiestä rataa ulottuvien tonttien kaavoitus pitäisi tehdä yhtenäisesti.

Vastine

Tontin 46028/3 suunnittelussa on tontin kerrosala ja massoittelu mitoitettu siten, että tuleva rakennus on sopuinnussa suojeltavan rakennuksen sekä ympäröivän kaupunkirakenteen kanssa. Tontille on suunniteltu 5–6-kerroksinen uudisrakennus. Pitäjänmäentien varteen on jo nyt rakennettu useita 5–7-kerroksisia rakennuksia. Teknoksen maalihtehtaan tontilla ja Takkatien eteläpuoleisilla tonteilla sallitaan nyt voimassa olevissa kaavoissa 16 metriä korkeiden eli 5-kerroksisten rakennusten rakentaminen.

Aluetta ei ole tarkoitus muuttaa kokonaisuudessaan yksipuoliseksi toimistoympäristöksi, vaikka nyt muutetaan yhden korttelin asemakaavaa toimitilakäyttöön. Yleiskaava 2002 sallii rautatien eteläpuolelle ja Pitäjänmäentien länsipuolelle kerrostalovaltaista rakentamista. Yleiskaavan



30.8.2011, täydennetty 10.9.2013

mukaan aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistyksen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Tämä alueellinen muutos ei kuitenkaan tapahdu ainakaan asumisen osalta lähivuosina, koska keskeisesti sijaitsevan Teknoksen maalitehtaan vuokrasopimus päättyy vasta vuonna 2025.

Suunnitellun uudisrakennuksen paikka sijaitsee vähimmillään noin 150 metriä korttelin 46021 asuinrakennuksista. Muutaman asunnon näkyvät Pitäjänmäen aseman suuntaan muuttuvat osittain. Mielenpitemään liitteenä olevat valokuvaset ovat viitteellisesti konstruoituja eivätkä vastaa kaavamuutoksen mahdollistamia todellisia vaikutuksia.

Kaavamuutosehdotuksen mukainen kerrosalamäärä lisää Hiilloskujan nykyistä liikennemäärää (250 ajon/vrk) noin 320 ajoneuvolla vuorokaudessa. Hiilloskujan kokonaisliikennemääräksi tulee noin 570 ajon/vrk. Lisärakentaminen yli kaksinkertaistaa Hiilloskujan liikennemäärät, mutta liikenteen lisäys ympäröivään katuverkkoon ei ole merkittävä. Kaavamuutoksen toteuttamisen ei arvioida aiheuttavan merkittävää meluhäiriötä tai muita häiritseviä muutoksia ympäröivien rakennusten olosuhteisiin. Uudisrakennuksen vaikutuksia ympäristön melusuojana rautatieliikenteeltä ei ole käytetty kaavatyön perusteluna kaavaselostuksen arvioinneissa.

Vanhojen, tyhjen toimistotalojen uudelleenkäyttö tai purkaminen on monitahoinen ongelmakysymys Pitäjänmäen yritysalueella, ja alueen kehittämis- ja elvytyskeinoja on pohdittu eri yhteyksissä alueen yrittäjien, maanomistajien sekä kaupungin eri virastojen edustajien kesken. Tämä kaavamuutos edistää omalta osaltaan Pitäjänmäen yritysalueen kehittämistä, koska sillä monipuolistetaan ja lisätään työpaikkoja ja toimintoja Pitäjänmäen aseman läheisyydessä. Kaupunkikuvalliselta kannalta kaavamuutos mahdollistaa hankkeen, joka tiivistää kaupunkirakennetta Pitäjänmäen pääkadun varressa ja edistää alueella hyvin näkyvän ja paikallishistoriallisesti merkittävän rakennuksen säilymistä.

Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä (MRL 65§)

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.10.–7.11.2011.

Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, kaupunginmuseo, pelastuslaitos, ympäristökeskus, Helsingin Energia, Helsingin Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä vesihuolto. Rakennusvirastos-



30.8.2011, täydennetty 10.9.2013

ta on ilmoitettu, ettei sillä ole lausuttavaa OAS-vaiheessa esitetyn mielipiteen lisäksi.

Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

Muistutuksen tekijä **Asunto Oy Helsingin Pitäjänpuisto (Mu1)** vastustaa (7.11.2011) asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja esittää nykyisen asemakaavan voimaan jättämistä. Säilyttämällä tontilla 46028/3 (Hiilloskuja 5) nykyiset kaavamääräykset ja nykyinen tehokkuusluku $e = 1,2$ saavutetaan muistuttajan mukaan asetetut tavoitteet kehittää kortteli tehokkaaseen työpaikkatoimintaan ja edesauttaa olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. Mikäli tonttia kehitetään nykyisen kaavan mukaisesti, parantuisi korttelin asuinkerrostalonaapureiden asumisympäristö toimistorakennusten seassa nykyisestäään, ja punatiilinen talli- ja korjaamorakennus jäisi alueen varhaisena teollisuusrakennuksena täydentämään asemanseudun arvokasta seutua.

Suunniteltu uudisrakennus koetaan massiivisena ja liian korkeana muurina, joka olennaisesti heikentää asuinkorttelin 46021 kerrostalojen asumisympäristön viihtyvyyttä ja näkymiä Pitäjänmäen kirkonmäen ja asemanseudun suuntaan. Muistutuksessa selostetaan yksityiskohtaisesti mitoin ja valokuvin korttelissa 46021 olevien asuinrakennusten näkymiä ja etäisyyksiä kaavamuutosalueen eri kohtiin. Näkymävaikutukset koskevat useita kymmeniä asuntoja, myös radan toisella puolella. Vuorovaikutusraportissa on muistuttajan mukaan tarkoituksellisesti väheksytty kaavamuutoksen vaikutusta asuinkerrostalojen huoneistoihin, kun on myönnetty vaikutuksen ulottuvan vain muutaman asunnon länsipuolen ikkunoihin.

Tontilla olevan radanpuoleisen kallion louhintaa vastustetaan. Muistutukseen on liitetty valokuvia suojeltavan korjaamorakennuksen lähiympäristöstä, jossa kyseinen kallio näkyy. Tontin korkeuserot huomioiden uudisrakennus tulee todellisuudessa olemaan jopa kahdeksankerroksinen.

Muistuttaja toteaa, että Pitäjänmäen alueella ja kaavamuutosalueen läheisyydessä on tällä hetkellä varovaisesti arvioituna n. 30 000 k-m² tyhjillään olevaa modernia toimistotilaa. Pitäjänmäen radan eteläpuoli muuttuu lisääntyvän toimisto/toimitilarakentamisen myötä toimistorakennusten aavekaupunginosaksi ja jopa hautausmaaksi. Alueelle ei ole todellista tarvetta myöntää lisää kerrosalaneliömetrejä. Sen sijaan alueelle tarvitaan pysyviä, laadukkaita päivittäispalveluita. Alueelta puuttuvat kaikki työyhteisöille tarpeelliset ja välttämättömät oheispalvelut. Mitkään palvelut eivät ole asemakaavaehdotuksen tontin 46028/3 radanvarsityöpaikalta lyhyen kävelyetäisyyden päässä.



30.8.2011, täydennetty 10.9.2013

Lisäksi muistutuksessa esitetään selvityspyyntö kaavaluonnosvaiheessa puoltavan mielipiteensä lähettäneen asukkaan tarkoituksista, koska tämä henkilö toimii virkamiehenä kaupunkisuunnitteluvirastossa, ja hänellä on myös yksityinen suunnittelutoimisto. Muistuttaja epäilee, että kyseisellä asukkaalla voisi olla ammatillisia tai henkilökohtaisia suhteita asemakaavamuutoksen hakijayhtiöön.

Vastine

Nykyinen asemakaava nro 9317 on ollut voimassa alueella yli 25 vuotta (vuodesta 1987). Tässä asemakaavassa ei 1930-luvun makasiinirakennusta ole suojeltu, vaan rakennuksen kohdalle on merkitty 4-kerroksisen toimistorakennuksen rakennusala. Muistuttajan toive, että nykyinen asemakaava jätettäisiin voimaan ja että tonttia kehitettäisiin sen mukaisesti, kuitenkin vanhaa tiilirakennusta säilyttäen, ei ole tänä päivänä realistinen. Vuosikymmenten kuluessa tonttia 46028/3 ei ole kehitetty kaavan silloisten kehitystavoitteiden mukaisesti, vaan tontti on keskeisellä paikalla pysynyt vaatimattomassa käytössä vuodesta toiseen. Nykyistä korkeampi rakentamistehokkuus pääkaupunkiseudun juna-asemien läheisyydessä on kaupungin omien ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Viitaten aikaisempaan vastineeseen (30.8.2011) asemakaavaehdotuksen mukainen viisi–kuusikerroksinen rakennus sijaitsee vähimmillään noin 150 metrin päässä korttelin 46021 lähimpien asuntojen ikkunoista, joten muutos näkyisiin on suhteellisen vähäinen verrattuna siihen rakentamiseen, minkä nyt voimassa oleva asemakaava mahdollistaa tontilla 46028/3. Asemakaavan mukainen ratkaisu on kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukainen eikä sen voi katsoa olennaisesti heikentävän asuinympäristön viihtyvyyttä tai aiheuttavan lähiympäristön asuinolosuhteisiin kohtuutonta haittaa. Pitäjänmäentien varteen on jo nyt rakennettu useita 5–7-kerroksisia rakennuksia.

Muistutuksen johdosta asemakaavan selostuksen kohtaa 5 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset on tarkistettu kuulumaan seuraavasti: "Tontille 46028/3 suunniteltu uudisrakennus muuttaa useiden asuntojen näkymiä Pitäjänmäen aseman suuntaan lähinnä korttelissa 46021 (Strömbergintie 8-14), joskin vähäisessä määrin, koska uudisrakennus sijaitsee vähimmillään noin 150 metriä korttelin 46021 asuinrakennuksista".

Rakentaminen edellyttää avokallion louhimista tontin pohjoisosassa. Uudisrakennuksen kohdalla Pitäjänmäentien puolella tontin reuna louhitaan ja maisemoidaan rinteeksi kohti rakennusta. Muutos tuo lisää



30.8.2011, täydennetty 10.9.2013

valoa nyt melko pimeään ja synkkään katutilaan tunneliaukon vieressä. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa kuuden maanpäällisen kerroksen rakentamisen radan puoleiselle rakennusalueelle ja viiden kerroksen rakentamisen Hiilloskujan varteen. Koska Pitäjänmäentie laskee alas tunneliin junaradan kohdalla, uudisrakennuksen pääty tulee tunneliaukon kohdalta näyttämään korkeammalta kuin mitä rakennuksen julkisivu näyttää Hiilloskujalle tai junaradan suuntaan.

Viitaten yhtiölle aikaisemmin esitettyyn vastineeseen voidaan edelleen todeta, että vanhojen, tyhjiin toimistotalojen uudelleenkäyttö tai purkamisen on monitahoinen kysymys. Asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteena on edesauttaa uusien tilojen ja työpaikkojen rakentamista näkyvälle paikalle Pitäjänmäen aseman läheisyyteen, mikä omalta osaltaan voisi tuoda positiivista nostetta alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa myös uusien lähipalvelujen syntymisen alueelle, koska kaava sallii pienehkön liiketilan rakentamisen suojeltavan tiilirakennuksen maantasokerrokseen.

Kaavaluonnosvaiheessa puoltavan mielipiteensä lähettäneellä asukkaalla on oikeus ilmaista mielipiteensä oman asuntoalueensa kaavamuutoksista siitä huolimatta, että hän on töissä kaupunkisuunnitteluvirastossa. Mielipide on käsitelty ja otettu huomioon samalla tavalla kuin mielipiteet yleensä käsitellään. Muistutuksessa esitetty selvityspyyntö on käsitelty asemakaavan muutosehdotuksesta erillisenä asiana ja selvitys on toimitettu muistuttajalle.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksella (16.11.2011) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä (8.11.2011) ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Pelastuslaitoksella (30.11.2011) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoshakemukseen Pitäjänmäen tontille 46028/3, Hiilloskuja 5.

Rakennusvirastosta on ilmoitettu (14.3.2012), että virasto on hoitanut asian OAS-vaiheessa, eikä lausuntoa ole lähetetty muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan 25.10.2011, että Hiilloskuja 5:ssä sijaitseva punatiilinen rakennus edustaa alueen varhaista säilynyttä teollisuusrakennuskantaa ja sillä on paikallishistoriallista arvoa. Pitäjänmäen rautatieasema-alue on valtakunnallisesti arvokas raken-



30.8.2011, täydennetty 10.9.2013

nettu kulttuuriympäristö. Kaupunkimuseon näkemyksen mukaan kaavamuutos ei uhkaa sen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistövirasto toteaa (30.11.2011), että kaavamuutos korottaa toimitalonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan kanssa on tehty sopimus. Kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa 7.12.2011, että korttelin 46028 itäreunassa kulkee vesihuoltotunneli, jossa sijaitsee yleinen vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri. Kaavaluonnokseen on merkitty varaukset maanalaiselle tilalle (ma) sekä maanalaisiin tiloihin johtavalle ajoluiskalle (ma-ajo) aivan tunnelin viereen. Tunnelin ja maanalaisten tilojen välissä on oltava vähintään 5 metriä kalliota, jotta maanalaisten tilojen ja ajoluiskan louhinta on mahdollista tunnelia ja siinä sijaitsevia putkia rikkomatta. Tunnelin sijainti on merkitty johtokartalla epävarmaksi, joten sen tarkka sijainti tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä.

Vastine

Lausunnossa on täsmälleen sama sisältö kuin HSY:n kaavaluonnosvaiheessa annetussa mielipiteessä, ja viitaten aikaisemmin annettuun vastineeseen voidaan tontin 46028/4 osalta todeta, että ajoluiska tuki-muureineen on rakennettu kiinteistön maanalaiseen paikoituskellariin jo 1990-luvulla poiketen nyt voimassa olevasta kaavasta. Kaavamuutosehdotuksen ma-ajo -merkinnällä sallitaan näin ollen tontilla jo toteutettu tilanne.

Tunnelia koskevaan kaavamääräykseen on HSY:n esittämän mielipiteen perusteella jo kaavaluonnosvaiheessa lisätty lause: "Tunnelin tarkka sijainti tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä".