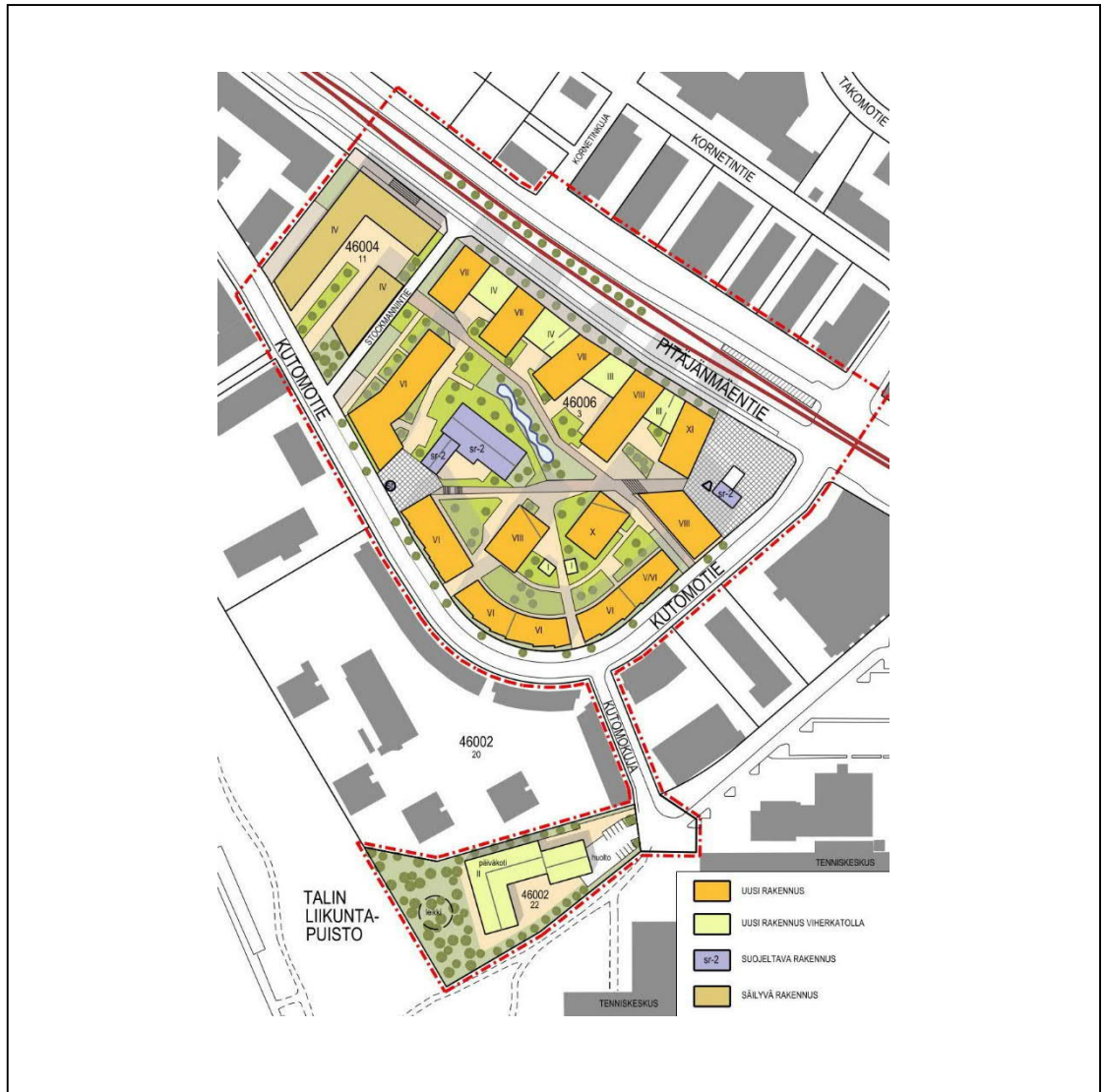


KUTOMOTIE 1 JA 9 LÄHIYMPÄRISTÖINEEN

30. KAUPUNGINOSA (MUNKKINIEMI, MUNKKIVUORI), 46.
KAUPUNGINOSA (PITÄJÄNMÄKI, PITÄJÄNMÄEN YRITYSALUE)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12516
PÄIVÄTTY 3.12.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori)
urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta
46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue)
korttelin 46004 tonttia 9, korttelin 46006 tonttia 2 sekä katualueita
ja kaupunginosan rajaa

Kaavan nimi:
Kutomotie 1 ja 9 lähialueinen

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.4.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: 3.12.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.1.–5.2.2020
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 9.6.2020
Asemakaavoituspalvelu: muutettu 8.2.2021
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Siv Nordström, arkkitehti, Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Anne Ojala, suunnitteluavustaja, Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, liikenneinsinööri, Taneli Nissinen, tiimipäällikkö

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, Jere Saarikko, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat: Mikko Juvonen, projektipäällikkö, Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, Jarkko Nyman, insinööri, Mikko Haanperä, insinööri, Kati Immonen, insinööri, Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri

Yleiskaavoitus: Elina Luukkonen, suunnittelija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, tiimipäällikkö

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut)

Tilapalvelut: Marjut Rantapuro, asiakaspäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Markku Lehtinen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja, Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Markku Holopainen, palomestari, Juha Rintala, palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: Carola Harju, erityissuunnittelija, (varhaiskasvatuksen tilapalvelut)

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Sanna Granbacka, kaupunginmuseo, Mika Riihola, liikuntapaikat, Jyrki Inkinen, liikuntapaikat

Kaupunginkanslia: Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Risto Seppänen, Tero Korhonen, projektipäällikkö

Helen Sähköverkko Oy: Esko Juhani Rantanen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo, aluepäälikkö

Raidejokerin allianssihanke: Juha Lahti, lohkopäälikkö, Sitowise Oy

Hakijataho

Tontin 46006/2 (Kutomotie 1) hakija on Keskinäinen työeläkevaikutusyhtiö Varma

Tontin 46004/9 (Kutomotie 9) hakija on Keskinäinen työeläkevaikutusyhtiö Ilmarinen

Hankesuunnittelu

Huttunen – Lipasti Arkkitehdit (Kutomotie 1), Risto Huttunen, Marcel Ulmer

Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy (Kutomotie 9), Tuomo Repo

Rakennuttajakonsultti: Ramboll Group/ Eeva Kyläkoski, Sirpa Lindholm

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
Tavoitteet	8
Mitoitus.....	9
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne.....	13
Palvelut	14
Esteettömyys.....	14
Luonnonympäristö.....	15
Ekologinen kestävyys.....	15
Suojelukohteet	16
Yhdyskuntatekninen huolto	18
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	20
Ympäristöhäiriöt	21
Pelastusturvallisuus.....	23
Nimistö	24
Vaikutukset.....	24
TOTEUTUS.....	28
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	28
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	32

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Seurantalomake

Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta määräyksineen (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Maaperä
- Vesijohto
- Hulevesi ja jätevesi
- Sähkö ja energiahuolto
- Tietoliikenne
- Meluselvitys
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 6938)
- Liikennesuunnitelman havainnekuva
- Kuvaliite suojelukohteista

Viitesuunnitelmat

- Kutomotie 1
- Kutomotie 9

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Pitäjänmäen yritysalueen suunnitteluperiaatteet Kslk 10.6.2014
 - Kutomotie 1 – 3, Suppea rakennushistoriaselvitys 2016. Arkkitehtitoimisto Okulus
 - Stockmann Auto, korjaamorakennus, korjaustarveselvitys. Sweco asiantuntijapalvelut Oy 4.1.2017
 - Stockmann Auto, ateljeerakennus ja asunnot, korjaustarveselvitys. Sweco asiantuntijapalvelut Oy 12.1.2017
 - Kutomotie 9, Hulevesiselvitys, Insinööritoimisto Entalcon Oy 4.6.2018
 - Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Kutomotie 1, Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sitowise Oy, 14.2.2020
 - Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Kutomotie 1, Ympäristötekniinen perusselvitys, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 29.8.2018
 - Kutomotie 1, Helsinki, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, 26.1.2018
 - Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Pohjavesitason arvioiminen Kutomotie 1, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 3.10.2019
 - Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Kutomotie 1, Helsinki, Rakennettavuusselvitys, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy 21.9.2018
 - OY Stockmann AB, Stockmann Pitäjänmäki, Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Suomen IP-Tekniikka Oy, 5.8.2002
-

- Viitesuunnitelmia:
 - Kutomotie 1, täydennysrakentamisen viitesuunnitelma 25.10.2019 Huttunen Lipasti Arkkitehdit
 - Kutomotie 9 /viitesuunnitelma, Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy 22.8.2017
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee kahta työpaikkatonttia (KTY ja T) osoitteissa Kutomotie 1 ja 9 sekä niiden läheisyydessä olevia liikenne- ja urheilupuistoalueita. Kaava-alue sijaitsee Pitäjänmäessä keskeisellä paikalla alueen pääkadun (Pitäjänmäentien) varressa tulevan Raide-Jokerin pysäkin yhteydessä. Työpaikkatontit muutetaan pääosin asutuskäyttöön kuitenkin siten, että Pitäjänmäentien varren uudisrakennuksiin sekä säilytettäviin rakennuksiin varataan tiloja myös liike- ja toimitiloille.

Tontilla Kutomotie 1 Pitäjänmäentien varsi suunnitellaan kerrostaloin urbaanisti. Pitäjänmäentien ja Kutomotien risteuksen kohdalle on suunniteltu uusi liiketiloin reunustettu aukio. Alueen eteläosan rakennusten korkeudet on sopeutettu nykyiseen korttelirakentamiseen Kutomotien varressa. Tontilla Kutomotie 9 nykyiset 1990-luvun toimitilarakennukset on esitetty muutettaviksi pääosin asutuskäyttöön. Pitäjänmäentien varteen sijoitetaan myös tälle tontille liike- ja toimistotiloja.

AL-tonteilla (Kutomotie 1 ja 9) uutta asuntokerrosalaa on yhteensä 49 050 k-m² ja liike-, toimitila- sekä julkisen palvelutilan kerrosalaa on yhteensä vähintään 7 950 k-m². Tonttien kokonaiskerrosala on 57 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 1 200 henkilöä.

Talin liikuntapuiston alueella olevan paikoitusalueen kohdalle on kaavoitettu tontti uudelle 240 lapsen päiväkodille Kutomokujan päähän. Autopaikat olivat aikaisemmin alueelta jo pois muuttaneen Stockmann Oy:n henkilökunnan käytössä.

Osa nykyisestä rakennuskannasta on tarkoitus säilyttää. Entiselle Stockmann Oy:n ja Oy VeHo Ab:n tontille (Kutomotie 1) on tehty rakennushistoriallinen selvitys ja rakennusten kuntokartoituksia. Selvitysten perusteella entinen huoltoasemarakennus ja siihen liittyvä mainostorni sekä nk. ateljeerarakennus asutuksiin suojellaan. Myös lämpökeskuksen tiilinen savupiippu suojellaan kaupunkikuvallisena maamerkinä ja muistona alueen historiasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, jonka mukaan Kutomotien varteen on suunniteltu jalkakäytävät, kadunvarsipaikat ja katupuuistutukset. Kutomokujan risteuksen kohdalle on suunniteltu korotettu suojatie. Kutomokujan päähän on suunniteltu uusi käänköpaikka ja sen läntiseen reunaan päiväkotitontille johtava jalkakäytävä. Stockmannintie on muutettu jalankululle varatuksi kaduksi, jolla huolto- ja pelastusajo sallitaan.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kutomotien ympäristö muuttuu entisestä työpaikka-alueesta asuntovaltaiseksi alueeksi, jossa on myös työ- ja liiketiloja. Stockmannin päävaraston ja autokaupan aiheuttamat liikennehaitat poistuvat Kutomotieltä. Uudet asunto-, liike-, lähipalvelu- ja toimitilat muodostavat yhdessä urbaanin kokonaisuuden.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa katu- ja virkistysalueet. Kaavaratkaisu on tehty kahden tontin hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa. Päiväkotitontin osalta kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetty huomautus kohdistui säilytettävän savupiipun länsipuolelle suunniteltuun rakennukseen tontilla Kutomotie 1. Muistutuksessa esitettiin, että kyseisen kerrostalon korkeutta rajattaisiin enintään 3-4 kerrokseen ja että rakennusta lyhennettäisiin kadun varressa.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. HSY:n lausunnossa esitettiin kaavaselostuksen kustannusarvion tarkentamista vesijohtotöiden osalta.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 3.12.2019 päivätyn ja 9.6.2020 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12516 hyväksymistä.

Asemakaavoituspalvelu esitti 8.2.2021 kaupunginhallitukselle kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin ja muuhun kaava-aineistoon asemakaavoituksen ja tontin 46006/2 omistajan välisten neuvottelujen sekä jatkosuunnittelun perusteella vähäisiä muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda Pitäjänmäen yritysalueen keskeisen katuristeyksen ja Raide-Jokerin pysäkin kohdalle paikallinen keskus liiketiloineen ja kerrostaloasuntoineen. Tavoitteena on myös korostaa Pitäjänmäentien katu ympäristön merkitystä alueen keskeisenä puistokatuna ja edesauttaa entisten Si-

belius-Akatemian rakennusten hyödyntämistä asunto-, liike- ja toimitiloina. Lisäksi kaavaratkaisulla mahdollistetaan kaupungin uuden päiväkodin rakentaminen uuden asuinalueen ja urheilupuiston palvelujen viereen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunginosa kehitetään monipuolisina ja täydennysrakentamista edistetään.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 66 135 m². Tästä asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttien (AL) osuus on 35 640 m², päiväkotitontin (YL) 6 375 m², ja katualueen osuus on 24 120 m². AL-tonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä $e=1,56$ – $e=1,61$. YL-tontin tehokkuus on $e=0,38$.

Kaavaratkaisun myötä maanpäällistä toimitilakerrosalaa poistuu alueelta 10 397 k-m² ja maanpäällistä teollisuus- ja varastokerrosalaa 51 880 k-m². AL-tonteille (Kutomotie 1 ja 9) tulee rakennusoikeutta yhteensä 57 000 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on yhteensä enintään 49 050 k-m² ja liike-, toimitila- sekä julkisen palvelutilan kerrosalaa on yhteensä vähintään 7 950 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 1 200 henkilöä. Päiväkotitontille (YL) tulee rakennusoikeutta 2 400 k-m².

Asukasmäärän lisäys on noin 1 200 henkilöä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.6.2014. Periaatteiden mukaan tontit Kutomotie 1 ja 9 ovat toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittunutta aluetta. Alueelle osoitetaan sekä työ- ja toimitiloja että asumista jatkosuunnittelun yhteydessä.

Alun perin teollisuusalueena toiminut Kutomotien alue on vähitellen muuttunut asuntovaltaisemmaksi. Kutomotien ja Talin liikuntapuiston välisessä korttelissa rakennetaan uudet Talinreunan asuinkerrostalot entisille Elisan teollisuustonteille. Lähialueella Purotien asuntohankkeet ovat valmistuneet 2000-luvun alkupuolella. Kutomotien korttelien muut asuntokaavat ovat tulleet voimaan vuosina 2004, 2007 ja 2014.

Kutomotien alueen identiteettiä vahvistava tekijä on vanhojen tehdasrakennusten säilyttäminen uudisrakennusten lomassa. Tämä on omiaan muodostamaan rikasta ja paikan historiasta kertovaa

urbaania ympäristöä. Aiemmissa asemakaavoissa alueella on suojeltu viisi entistä teollisuusrakennusta. Historiallinen kerroksellisuus on otettu huomioon suunnittelussa edistämällä asemakaavoissa suojeltavien rakennusten käyttömahdollisuuksia.

Stockmannin ja Oy Veho Ab:n toiminnot ovat siirtyneet pois Kutomotie 1:n tontilta 46006/3 kesällä 2016. Rakennukset ovat nyt tyhjillään. Tontilla sijaitsee 1950- ja 60-luvulta peräisin olevia autohuollon ja -myynnin hallitiloja sekä tavaratalotoimintaan liittyviä rakennuksia, kuten vaateneulomo (nk. ateljeerakennus) asuntosiiplineen ja toimisto- sekä tukkumyyntitiloja. Tontin etelä- ja länsireunoilla on tehty varasto- ja automyyntitilojen laajennusrakennuksia 1980-luvulla.

Tontilla Kutomotie 9 on kaksi 1990-luvun tuotanto- ja toimistorakennusta. Rakennuksissa on sittemmin toiminut mm. Sibelius-Akatemia ja majoitustoimintaa.

Talin liikuntapuistossa on käyttämätön paikoitusalue Kutomokujan päässä. Autopaikat olivat aikaisemmin pois muuttaneen Stockmann Oy:n henkilökunnan käytössä. Alueen vieressä kulkee ja-lankulkureitti tenniskeskuksen suuntaan. Paikoitusalueen eteläpuolella on luonnonmukaista metsäaluetta.

Kaavaratkaisu

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Kaavaratkaisun mukaiset AL-tontit sijaitsevat vierekkäin keskeisellä paikalla alueen pääkadun, Pitäjänmäentien, varrella ja tulevien Raide-Jokerin pysäkkien läheisyydessä. Tontit soveltuvat hyvin sekä asumiseen että työntekoon, koska alue on hyvin saavutettavissa, asuntoja on mahdollista avata edullisiin ilmansuuntiin ja liiketiloja voi sijoittaa näkyville paikoille. Alueen palvelut kuten koulut, päiväkodit, kaupat, urheilukentät ja lukuisat yritykset sijaitsevat kaikki kävelyetäisyydellä kortteleista.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus on asunnoille 1 ap/130 k-m² ja liike- ja toimitiloille 1 ap/100 k-m². Vieraspaiikkoja on varattava 1 ap/1 000 k-m². Uudisrakennuksissa tulee asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keitto-tilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Määräys ei koske vuokra-asuntotuotantoa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille myös rakentaa asuntojen aputiloja ja muita yhteistiloja.

Tontti 46006/3 (Kutomotie 1)

Nykyinen teollisuustontti (T) 46006/2 muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tonttia laajennetaan sen pohjoisreunalla liittämällä siihen Pitäjänmäentien katualuetta 660 m². Muutoksen jälkeen tontin 46006/3 pinta-ala on 29 564 m². Uudisrakennukset muodostavat puoliavoimen umpikorttelin. Pitäjänmäentien varteen sijoittuu pitkä asuin-, toimitila- ja liikerrakennus (nk. hybriditalo) ja Kutomotien varteen sijoittuvat 6–8-kerroksiset maaston mukaan porrastuvat viisi lamellitaloa. Korttelin sisäosaan sijoittuu suojeltavan ateljeerakennuksen lisäksi yksi 8-kerroksinen ja yksi 10-kerroksinen asuinpistetalo. Entinen huoltoasemarakennus otetaan käyttöön liikerakennuksena ja nk. ateljeerakennus säilytetään asuntosiipineen. Käyttötarkoitus mahdollistaa korttelin keskellä sijaitsevan ateljeerakennuksen moninaisen käytön. Rakennukseen saa asumisen lisäksi sijoittaa liike- ja toimitilaa, julkista lähipalvelutilaa, palvelu-asumista tai muuta rakennuksen suojelutavoitteita tukevaa toimintaa. Rakennukset suojellaan merkinnällä sr-2. Kutomotien varressa oleva vanha tiilinen savupiippu säilytetään kaupunkikuvallisena maamerkkinä ja muistona alueen historiasta alueen eteläisen sisääntulon kohdalle. Korttelialueen itä- ja länsikulmaan on osoitettu aukiomaisesti käsiteltävät alueen osat. Aukiutilojen tulee liittyä luontevasti viereisiin katualueisiin, Pitäjänmäentiehen ja Kutomotiehen, ja ne tulee jäsenellä korkeatasoisin kiveyksin ja istutuksin. Korttelin sisäiseen korttelipuistoon avataan luonteeltaan julkisia ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti toteutettavia jalankulkureittejä, joiden yhteyteen sijoittuvat alueen yhteistilat ja kohtaamispaikat.

Tontin rakennuksille on merkitty rakennuskohtaiset kerrosalat. Tontin kokonaiskerrosala on 47 550 k-m². Liike-, toimisto- ja julkista palvelutilaa tulee tontilla maanpäällisiin kerroksiin rakentaa yhteensä vähintään 6 000 k-m². Näitä tiloja voi sijoittaa kaavakarttaan merkityistä liikekerrosaloista poiketen kyseisiin rakennuksiin, kuitenkin niin, että vähittäisvaatimus 6 000 k-m² tontilla täyttyy ja että vähintään 4 400 k-m² tiloista sijoitetaan kadun Pitäjänmäentien varren hybridirakennukseen. Vähintään kaksi liiketilaa on varustettava rasvahormilla.

Nk. hybriditalon katutasoon aukion yhteyteen saa sijoittaa enintään 450 k-m² päivittäistavarakaupan liiketilaa. Päivittäistavarakaupan asiakaspysäköinti on kellarissa.

Tontin pysäköinti sijoittuu kolmeen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksiin ajetaan Kutomotieltä ajoramppien kautta. Tontin sisäosan pihakannet on istutettava siltä osin kuin niitä ei käytetä kulkuun. Korttelipihalle on merkitty hulevesien johtamiseen ja viivytämiseen varattu istutettava osa sekä kahden yksikerroksisen piharakennuksen rakennusalat. Pitäjänmäentien

varteen on tontin puolella merkitty istutettava puurivi osana alueen pääkadun kehittämistä puistokatuna.

Tontti 46004/11 (Kutomotie 9)

Nykyinen toimitilatontti (KTY) 46004/9 muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tonttia laajennetaan sen pohjoisreunalla liittämällä siihen Pitäjänmäentien katualuetta 312 m². Muutoksen jälkeen tontin 46004/11 pinta-ala on 6 076 m².

Tontilla olevat kaksi 1990-luvulla rakennettua toimitilarakennusta on tarkoitus muuttaa pääosin asutokäyttöön siten, että rakennusrungot säilyvät mutta rakennusten julkisivut ja tekniset ratkaisut uusitaan. Tontille saa rakentaa enintään 7 500 k-m² asutokerrosalaa. Asuntoja palvelevat yhteistilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Isomman rakennuksen kellarissa ja pihakannen alla on paikoituslaitos, joka myös säilyy tulevien asukkaiden ja työntekijöiden käytössä. Autokellariin johtavan luiskan syvä kuilu peitetään osittain viherrakenteella.

Vähintään 1 950 k-m² tontin kerrosalasta on rakennettava liike- ja/tai toimistotiloina. Pitäjänmäentien varteen on toteutettava kadulta saavutettavia liiketiloja pääosin koko julkisivun pituudelta. Tonttia laajennetaan Pitäjänmäentielle, koska liiketiloille on rakennettava portaita ja luiskia julkisivun eteen. Vähintään yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja vesikaton ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Talin urheilupuistoon on muodostettu tontti 46002/22 Kutomotien alueen päiväkotia varten. Tontin pinta-ala on 6 375 m² ja rakennusoikeus 2 400 k-m². Päiväkotitoimitetaan 240 lapselle.

Nykyisen paikoitusalueen paikalle sijoitetun rakennusalan enimmäiskerrosaluku on kaksi. Rakennusala mahdollistaa päiväkodin suunnittelun väljästi katoksineen ja aputiloineen kuitenkin siten, että rakennuksen itäpuolelle muodostuu huoltopiha ja henkilökunnan autopaikat. Tontin pohjoisrajalle on istutettava pensasaita naapuritontin suuntaan. Rakennusalan länsipuolelle saa rakentaa aidatun puistomaisen leikkipihan päiväkodin käyttöön (le). Pihalueen kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.

Liikenne

Lähtökohdat

Pitäjänmäentie on 2 + 2-kaistainen pääkatu. Liikennemäärä on Kutomotie 1–9 edustalla 14 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja pyöräliikennemäärän arvio on 1 300 pyöräilijää vuorokaudessa. Pitäjänmäentien vartta palvelevat bussit 14, 38, 39, 39B, 54, 59, 218, 235 ja runkolinja 550. Pysäköinti on kadun varressa kielletty. Asemakaavassa on tonttiliittymäkielto Kutomotie 1–9 edustalla. Kaupunkipyöräasemat ovat Takomotien ja Valimotien risteyksien tuntumassa.

Pitäjänmäentie on osa vuosina 2019–2022 rakennettavaa Raide-Jokerin reittiä Itäkeskuksesta Keilaniemeen. Raide-Jokerin pysäkit Pitäjänmäentiellä rakennetaan Kutomotien ja Purotien risteysten tuntumaan. Samalla nykyinen valo-ohjaamaton suojatie Stockmannintien kohdalta poistuu ja pääpyöräteistä rakennetaan yksi-suuntaiset.

Stockmannintie on voimassa olevassa asemakaavassa varattu jalankululle ja pyöräilylle, mutta Raide-Jokerin liikennesuunnitelmassa se on merkitty vain jalankululle, koska yhteydet Pitäjänmäentiellä poistuvat. Stockmannintie on alempana kuin Pitäjänmäentie ja yhdistyy kahdella itä-länsisuuntaisella rampilla Pitäjänmäentien jalkakäytävään.

Kutomotie on 6,7–10 metriä leveä tonttikatu, jonka liikennemäärä on 4 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadulla pyöräillään sekalii-kenteessä. Pysäköinnillä on 4 tunnin aikarajoitus.

Kutomokujan kautta kuljetaan Talin tenniskeskukseen ja liikunta-keskukseen. Katualue on 12 metriä leveä, ja siinä on puurivi ja jalkakäytävä kadun pohjoispuolella ja pysäköinti kadun etelälaidalla. Ajourata on 70 metriä pitkä ja 6 metriä leveä. Katu päättyy liikunta-keskuksen tonttiin ilman kääntöpaikkaa.

Kaavaratkaisu

Pitäjänmäentien puolella katualuetta liitetään tonttiin. Tämä on mahdollista, koska Stockmannintien rampparin sijaan rakennetaan yksi kohtisuora ramppi. Stockmannintie on jalankululle osoitettu väylä, jolla huoltoajo on sallittua Kutomotien puolelta.

Kutomotien ajoradan poikkileikkaus on 6 metriä. Kutomotien länsipään puuriviä jatketaan siten, että puiden välit toimivat pelastuspaikkoina. Valaisinrivi tulee kadun eteläreunalle katualueelle. Kadun varrelle tulee 32 uutta asiointi- ja vieraspysäköintipaikkaa, jotka jäsenellään puuistutuksin. Kutomokujan kohdalla oleva

suojatie korotetaan, koska siinä on päiväkodille johtava jalkakäytävä. Suojatiestä länteen päin alkaa Kutomotien asuntokatumaisempi osuus. Kutomotien itäpäässä ryhmittymisalueen kaksikaismainen osuus on suunnitelmassa 35 metriä nykyistä pidempi.

Kutomokujan katualuetta pidennetään 30 metriä itään päin, jotta kääntöpaikka saadaan rakennettua. Poikittainen ulkoiluraitti ja kääntöpaikka ovat korotettuja, koska ne ovat uuden päiväkodin kohdalla ja siitä ohjautuu liikenne Talin urheilupuistoon. Jalkakäytävä siirretään kadun eteläreunalle päiväkodin puolelle.

Tontin Kutomotie 1 pysäköinti sijoittuu kolmeen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksiin ajetaan Kutomotieltä ajoramppien kautta. Tontin itäisen pysäköintilaitoksen jatkosuunnittelussa tulee käyttää asiaan erikoistunutta liikennesuunnittelijaa, jotta varmistetaan ajolinjojen, näkemien, kaltevuuksien ja etuajo-oikeusjärjestelyjen keskinäinen turvallisuus ja toimivuus.

Palvelut

Lähtökohdat

Pääosa alueen palveluista sijoittuu Pitäjänmäentien pohjoispuolelle, jossa sijaitsevat mm. päivittäistavarakaupat S-market ja Lidl sekä kaupungin päiväkotia ja ala-asteen koulu alle kilometrin päässä suunnittelualueesta. Valimotien risteyksessä on kivijalkaliiketilaa ja lounasravintoloita. Ylä-asteen koulu, nuorisotilat ja kirjasto sijaitsevat n. 2 kilometrin päässä lähellä Pitäjänmäen asemaa.

Pitäjänmäellä on tarvetta päivähoitopaikkojen lisäämiselle.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksessa on esitetty YL-tontti uudelle päiväkodille liikuntapuiston entisen pysäköintialueen tuntumaan Kutomokujan päähän.

Kaavamääräyksillä mahdollistetaan AL-tonteille monipuolista palvelutarjontaa, mm. päivittäistavarakaupan myymälätiloja ja muita liiketiloja Pitäjänmäentien ja tulevan aukion varteen.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Kaavamääräyksessä on erityinen maininta esteettömyyden huomioimisesta korttelin 46006 kulkuteiden suunnittelussa, koska alueella on ympäröivien katujen ja säilytettävien rakennusten nykykorkojen vuoksi korkeusvaihteluja.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Pitäjänmäentien varsi ja Kutomotien ympäristö on rakennettua kaupunkiympäristöä. Pitäjänmäentietä jäsentää tien keskikaistalle 1980-luvulla istutettu tammirivi. Kaava-alueen eteläinen osa on pysäköintialuetta ja n. 60–80-vuotiasta sekametsää. Alue on kokonaisuudessaan loivasti Pitäjänmäentieltä etelään laskevaa rinnealuetta, jonka korkotasot vaihtelevat +16.5 ja +8.1 mpy välillä.

Kaava-alueen eteläkulman metsäalue on tunnistettu osaksi linnustollisesti arvokasta (arvoluokka III) Talin golfkentän metsäaluetta. Alueella ei ole muita Helsingin luontotietojärjestelmän arvokkaita luontokohteita tai luonnonsuojelukohteita.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on annettu tontteja koskevia määräyksiä pihojen ja pihakansien käsittelystä ja laatuvaatimuksista. Tonteille on osoitettu istutettavia alueen osia ja sellaisia alueen osia, joilla olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää. Tontille 46006/3 (Kutomotie 1) on osoitettu puurivi Pitäjänmäentien varteen. Pitäjänmäentien keskikaistan tammirivi on osoitettu kaavassa säilytettäväksi puuriviksi.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue on erityisesti Kutomotien tonttien osalta nykytilassaan lähes kokonaan vettä läpäisemätöntä pintaa. Hulevedet kulkeutuvat putkitettuna Kutomotieltä Kutomokujan kautta Talin liikuntapuiston ja Talinpuiston kautta Talinrantaan, missä hulevesiviemäriin vedet purkautuvat Iso Huopalahteen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu edellyttää hulevesien imeyttämistä tai pidättämistä tonteilla. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä (100 m²) kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tontilla Kutomotie 1 on kaavassa hulevesien viivytysalueen (hu) lisäksi osoitettu ohjeellinen tulvareitti korttelin keskiosasta kohti alueen alinta kohtaa Kutomokujan risteyskohdalla.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitetaso. Kaava mahdollistaa kävely- ja pyöräilyverkoston parantamisen ja sopeuttamisen tulevaan pikaraitiotiehen.

Rakennukset on sijoitettu siten, että asuntoja on mahdollista avata edulliseen ilmansuuntaan, ja talousrakennuksiin sekä hybridirakennuksen kolmi-neljäkerroksisiin osiin on määrätty viherkatot. Rakentamisesta on lisäksi määrätty, että kortteleissa on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Uudisrakentamisessa on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Päiväkotirakennus YL-tontilla on rakennettava pääosin puusta ja sen kattopinnat tulee hyödyntää viherkattoina ja/tai aurinkosähkön tuottamiseen.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kutomotie 1 tontille tehtiin suppea rakennushistoriaselvitys vuonna 2016 (Arkkitehtitoimisto Okulus). Selvityksen mukaan Oy Stockmann Ab:n Pitäjänmäen rakennukset suunnitteli arkkitehti Kurt Simberg, avustajanaan arkkitehti Maire Roos. Simbergin suunnitelma koski Kutomotie 1:n tontin koko rakennuskantaa. Konseptisuunnitelma esiteltiin melko laajasti Arkkitehti-lehdessä 4/1958. Tontti oli jaettu kolmeen pitkän rakennusmuodon mukaiseen lohkoon, joista Pitäjänmäentien varressa sijaitsi autohuoltamo, sen takana ”tehdas” eli ateljee ja sen takana varasto ja teräsvarasto. Rakennukset toteutuivat vaiheittain vuosina 1950-luvun jälkipuoliskolla. Rakennuskantaa laajennettiin 5-kerroksisella Tukkotalolla 1963 ja varasto- sekä automyyntirakennuksilla 1980-luvulla.

Stockmannin Pitäjänmäen kortteli on suunniteltu kokonaisuutena ja toteutettu vaiheittain. Koko korttelin rakennuskantaa leimaa kerroksellisuus, rakennuksia on muokattu ja laajennettu toimintojen tarpeisiin sopeuttaen. Korttelissa on ollut yli 50 vuotta Stockmannin autokauppa-, autohuolto, varasto ja tekstiiliteljeetoimintaa.

Autohuoltamo-rakennus valmistui 1957. Se oli 142 metriä pitkä ja siinä oli suuri autohuoltamohalli testaus- ja aputiloineen. Autohuoltamo edusti aikansa huippua, sitä kutsuttiin autoklinikaksi ja se oli maan suurin yhdessä tasossa toimiva korjaamo. Rakennuksessa on tehty useita muutoksia 1980-luvulla, mm. luoteisosan laajennus ja Pitäjänmäen julkisivun peltikasetointi.

Autohuoltamoon liittyy Shell-bensiininjakeluasema, jossa on korkea mainostorni. Bensiiniasema ja sen neonmainostorni toteutettiin kansainvälisten esikuvien mukaan. Bensiiniaseman linjakas, palvelualueetta suojannut betonilippa on purettu 1987.

Rakennustarvikevarasto- ja työtilarakennus valmistui 1957, sitä korotettiin kahdella kerroksella 1984–86. Varaston päädystä on lämpökeskus ja piippu. Stockmannin viisikerroksinen ateljeerarakennus ja kaksikerroksinen huoltohenkilökunnan asuntosiipi liittyvät kokonaisuuteen.

Tukkuvarasto- ja toimistorakennus valmistui 1963, johon on lisätty rungon ulkopuoliset hissit 1984–86. Alueen porttirakennus valmistui 1959.

Tontin omistaja on teettänyt tontille Kutomotie 1 korjaustarveselvitykset autohuoltamorakennukselle sekä ateljeerarakennukselle asuntosiipineen (Sweco asiantuntijapalvelut Oy 4.1.2017 ja 12.1.2017).

Ateljeerarakennuksen rakenteet ovat korjaustarveselvityksen perusteella pääosin kunnossa. 5-kerroksinen, puhdaslinjainen rakennus on rakennettu 1950-luvun lopussa ja edustaa hyvin aikakautensa toimitila-arkkitehtuuria. Rakennus on konvertoitavissa rationaalisen rakenneratkaisunsa ansiosta erilaisiin käyttötarkoituksiin.

Pitkä matala autokorjaamohalli on mm. siinä esiintyvien öljyhiilivaurioiden vuoksi katsottu mahdolliseksi purkaa tontin muodonmuutoksen yhteydessä, sillä sen kunnostaminen käyttökuntoiseksi edellyttäisi uudisrakentamiseen verrattavia muutoksia sisätiloihin.

Entinen huoltoasemarakennus ja siihen liittyvä mainostorni sijaitsevat kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla tulevan aukion keskellä.

Kutomotie 1:n tontin eteläreunalla on lisäksi katukuvan maamerkinä toimiva punatiilinen lämpökeskuksen savupiippu, joka on n. 23 metriä korkea.

Kaavaratkaisu

Ateljeerarakennus (kaavassa A-talo) ja huoltoasemarakennus mainostorneineen (kaavassa B-talo) suojellaan merkinnällä sr-2 osana Kutomotien alueen teollista rakennusperinnettä. Sr-2 -merkinnän mukaan rakennukset ovat alueen teollisuushistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaita rakennuksia, joita ei saa pur-

kaa. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet ja sen asema kaupunkikuvassa säilyvät.

Ateljeetalo asuntosiipineen sijaitsee keskellä tulevaa tiivistä asuntokorttelia, joten sen alimpiin kerroksiin on tarkoituksenmukaista sijoittaa monipuolista toimintaa kuten yhteistiloja tai asukkaita muuten palvelevia tiloja. A-taloon saa asumisen lisäksi sijoittaa liike- ja toimitilaa, julkista lähipalvelutilaa, palvelu-asumista tai muuta rakennuksen suojelutavoitteita tukevaa toimintaa. Rakennuksen kerrosala on 3 430 k-m². Maantasokerrokseen saa sijoittaa korttelin asukkaita palvelevaa kerhotilaa enintään 200 k-m².

Talo A:n julkisivuihin saa rakentaa ranskalaisia parvekkeita tai pieniä teräsrakenteisia ulokeparvekkeita, jotka ulottuvat enintään 1,5 m:n etäisyydelle julkisivupinnasta. Parvekkeet eivät saa olla umpinaisia eikä niitä saa lasittaa. Alkuperäinen julkisivu tulee olla luettavissa uusista parvekkeista huolimatta.

Huoltoasemarakennus ja mainostorni muodostavat korttelin kulman aukiolle selkeän ja näkyvän kiintopisteen tulevien kerrostalojen edustalla. Rakennustaiteelliseen kokonaisuuteen omaa luonnetta antanut ja 1980-luvulla purettu betonilippa on määrätty palautettavaksi entiselle paikalleen. Huoltoasemarakennukseen saa kaavan mukaan sijoittaa liike- ja toimitilaa tai julkisia lähipalvelutiloja.

Savupiipulle on annettu suojelumerkintä sr, säilytettävä rakennelma. Savupiipun käyttöä maanalaisen paikoitushallin ilmastointihormina tutkitaan jatkosuunnittelussa. Savupiippu toimii porttiaiheena korttelin Kutomotien puoleisen sisääntuloaukion kohdalla. Savupiipun säilyttäminen edellyttää suunnitelmallisia kunnostus- ja ylläpitotoimenpiteitä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kutomotie 1 ja 9

Pitäjänmäentiellä on runsaasti yhdyskuntateknisen huollon runkolinjoja, joille on suunniteltu muutoksia Raide-Jokerin toteutussuunnittelun yhteydessä. Osa näistä Pitäjänmäentien suuntaisista viemäreistä ja johdoista sijaitsee johtokujalla nykyisen korttelin 46006 (Kutomotie 1) puolella. Korttelin läpi kulkee myös Elisan tietoliikenneverkon runkokaapeleita, jotka sijaitsevat pääosin Kutomotien ja Pitäjänmäentien välisellä johtokujalla. Kaava-alueella

tai sen läheisyydessä sijaitsee Helen Sähköverkon jakelumuuntamot Kutomotie 8:ssa ja Kutomotie 9:ssä.

Tontti 46002/22

Tontilla sijaitsee kaksi jätevesirunkoviemäriä sekä yksityinen sähkökaapeli.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu aiheuttaa useita yhdyskuntateknisen huollon verkon muutostarpeita katualueilla ja tonteilla. Katualueiden osalta Kutomotien uudet järjestelyt (mm. puurivi) edellyttävät vesihuoltoverkon ja hulevesiviemäreiden uusimista Kutomotie 1 kohdalla. Tonttia 46002/22 varten tarvitaan uusi vesijohto Kutomokujalle. Kaava-alueen tontteja koskevia yhdyskuntateknisiä asioita selostetaan seuraavissa kappaleissa.

Kutomotie 1

Pitäjänmäentien suuntaiset yhdyskuntateknisen huollon runkolinjat siirretään Pitäjänmäentien katualueelle. Korttelin läpi kulkeville tietoliikennekaapeleille rakennetaan uusi reitti kiertämään korttelin länsipuolelta Stockmannintien kautta. Korttelin nykyiset johtokujat poistetaan kaavasta. Kortteliin tarvitaan uusi Helen Sähköverkon jakelumuuntamotila, jonka sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa. Muuntamotilasta on annettu kaavamääräys.

Kutomotie 9

Korttelin nykyinen Helen Sähköverkon jakelumuuntamotila säilyy käytössä rakennusten käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta.

Tontti 46002/22

Kaavaratkaisu edellyttää nykyisten jätevesirunkoviemäreiden siirtoa suunnitellun rakennuksen kohdalta. Uudelle kahta nykyistä viemäriä korvaavalle viemärilinjaukselle on varattu kaavassa johtokuja tontin pohjoisosaan. Järjestely edellyttää jätevesiviemäreiden muutoksia myös Kutomokujan kääntöpaikan alueella.

Tontin eteläreunaan on merkitty johtokuja säilyvää 1 200 mm hulevesirunkoviemäriä varten.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontit 46004/11, 46006/3

Alue on teollisuus- ja liikennöintialuetta, maanpinnan korkeus vaihtelee tasovälillä +8,3...+14,2. Tontit rajautuvat Kutomotiehen ja koillisreunaltaan Pitäjänmäentiehen. Tonttien luoteisosa on ollut avokalliota.

Avokallio on louhittu nykyisten rakenteiden ja rakennusten alueella. Tonteilla on ylimpänä maakerroksena täytemaakerros, jonka alapuolella on tiiviydeltään vaihteleva kitkamaakerros ja kallio. Tontin 46006/3 kaakkoisosalla on rakennekerrosten alla silltikerros.

Pohjavesi on havaittu havaintopisteissä heinä - elokuussa 2018 tehtyjen mittausten mukaan noin tasolla +5,9...+7,2. Havaintoaikana putkiin on mahdollisesti voinut johtua sadevettä. Yksi putkista oli täysin kuiva. Kutomopolulla sijaitsevassa pohjavesiputkessa vesipinta on vaihdellut välillä +4,9...+6,3 vuosina 2014–2018. Pitäjänmäentiellä sijaitsevassa pohjavesiputkessa on vesipinta vaihdellut välillä +11,1...+13,2 vuosina 2017–2018.

Korttelin nykyiset rakennukset on perustettu pääosin kallionvaraisesti. Rakennuksissa on kellaritiloja.

Korttelin rakennettavuuteen vaikuttaa alueelle jo toteutetut rakennukset ja rakenteet, jotka on laajalti perustettu louhitun kallion varaan. Olevien rakenteiden purkaminen ja/tai käyttäminen uusien rakennusten osana tekee rakennettavuudesta haasteellista.

Tontin länsikulmassa noin 15 metrin syvyydessä maanpinnasta lukien sijaitsee pohjois-eteläsuuntainen Munkkivuori–Lassila-viemäritunneli.

Tehtyjen maaperän haitta-ainepitoisuustutkimusten mukaan korttelissa 46006 maaperä on paikoin pilaantunut öljyhiilivedyillä.

Päiväkotitontti 46002/22

Maaperä kostuu pääosin kitkamaakerroksista, alueen keskiosalla ylimpänä maakerroksena ovat paikoitusalueen rakennekerrokset. Kallionpinta on tasovälillä +5.8...+7.4. Maanpinnan ollessa noin tasolla +8.0... +8.5. Tulevan päiväkodin kohdalla pohjaveden korkeus on noin tasovälillä +4...+6.

Suunnittelulla päiväkotitontilla 46002/22 tehdyssä maaperän pilaantuneisuustutkimuksessa maaperässä havaittiin joitakin kynnysarvojen ylityksiä. Pitoisuudet eivät edellytä maaperän kunnostusta, mutta maa-aineksia kaivettaessa ja uudelleen sijoitettaessa tulee ottaa huomioon maaperän laatu. Jos maa-aineksia ei poisteta tontilta, alueelle jää voimaan maa-ainesten käyttörajoitus.

Kaavaratkaisu

AL-tontille 46006/3 suunnitteilla olevat uudisrakennukset esitetään perustettavaksi osin kallion varaisesti, osin maanvaraisesti tiiviin moreenikerroksen tai siihen ulotettavan massanvaihdon varaan ja osin tukipaalujen varaan. Kaivantojen tuentatarpeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota etenkin kaakkoisosan silttisellä alueella. Maaperän huokosilman radonaktiivisuus edellyttää normaalia hyvää rakentamistapaa, alapohjarakenteiden saumojen tiivistämistä ja radonputkitusta asuintilojen maanvaraisten lattioiden alapuolelle.

Pääosa rakennusmassasta puretaan, säilytettäväksi jää bensiinin jakeluasema, ateljeetalo ja lämpökeskuksen savupiippu. Alueen purkutöiden yhteydessä tulee tehdä tarkentavia maaperän haitta-ainetutkimuksia pilaantuneen alueen selvittämiseksi. Lisäksi esimerkiksi purettavien rakennusosien hyödyntämisessä tulee ottaa huomioon mahdolliset rakenteissa olevat haitta-aineet.

Kaavassa on korttelin 46006 maaperän pilaantuneisuuden kunnostusta koskeva määräys.

Päiväkotitontin rakennus voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan kitkamaan tai murskekerroksen välityksellä louhitun kallion varaan.

Putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisesti arinarakenteella. Piha-alueen perustaminen tulee suunnitella yksityiskohtaisesti, kun tulevat korkeusasemat ovat tiedossa.

Kohteeseen tulee laatia pohjavedenhallintasuunnitelma. Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Pitäjänmäentien ja Kutomotien liikenteestä aiheutuu kaavamuu-tosalueelle melua ja ilman epäpuhtauksia. Nykytilanteessa melu-tason ohjearvot ulkona ylittyvät katujen varrella. Ilmanlaatu voi

heiketä etenkin epäedullisissa meteorologisissa olosuhteissa, mutta ohjearvojen ylittyminen kaava-alueella liikenteen vaikutuksesta on melko epätodennäköistä.

Asemakaava-alueen koillispuolella Pitäjänmäen yritysalueella toimii palvelinkeskus. Laitoksen varsinaisen toiminnan aikana lauhduttamista aiheutuu melua. Varsinaisen toiminnan poikkeustilanteissa tarvittava varavoima tuotetaan generaattoreilla, joiden toiminnasta aiheutuu melu- ja pakokaasupäästöjä. Varavoimakapasiteetin tavanomaisen ylläpidon vaikutukset ympäristöön aiheutuvat lyhytaikaisesta koekäytöstä ja ovat siksi vähäisiä.

Kaavaratkaisu

Tonttien Kutomotie 1 ja 9 omistajat ovat teettäneet viitesuunnitelmien pohjalta liikennemeluselvityksen (Sitowise 17.10.2018), jossa arvioitiin mallintamalla katuliikenteestä ja Pitäjänmäentielle suunnitellun Raide-Jokerin raitioliikenteestä kaava-alueen ulko-oleskelualueille ja rakennusten julkisivuille kohdistuvaa melua.

Meluselvityksen mukaan kortteleiden piha-alueet ovat sijoitettavissa liikennemelulta suojaan rakennusten muodostamiin melukatveisiin. Melutasot ovat voimakkaimmat ja ilman epäpuhtauspitoisuudet suurimmat Pitäjänmäentien varrella, joten kaavamääräyksellä on kielletty asuntojen avautuminen ainoastaan kadun suuntaan eikä oleskeluparvekkeita saa sijoittaa Pitäjänmäentien puoleiselle julkisivulle liikenteen haittojen vuoksi. Julkisivuilla, joilla lasketut päivän keskiäänitasot ylittävät 65 dB, oleskeluparvekkeiden meluntorjunta edellyttää erityistoimia melutason ohjearvojen saavuttamiseksi. Kaikki piha-alueet ja oleskeluparvekkeet koko kaava-alueella on edellytetty suunnittelemaan siten, ettei niillä ylitetä melutason ohjearvojasoja (55/50 dB).

Kaavan äänitasoerovaatimukset on annettu sillä perusteella, että sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot L_{Aeq} 35 dB päivällä ja L_{Aeq} 30 dB yöllä. Lisäksi on otettu huomioon raitioliikenteen aiheuttamat laskennalliset enimmäisäänitasot, joiden osalta äänitasoerovaatimuksen perusteena on ollut asuintiloissa tavoiteltava L_{Amax} 45 dB.

Runkomelu ja tärinä

Pitäjänmäentielle suunniteltu raitiolinja sijoittuu tulevien asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueen sekä olemassa olevien asuin-, liike- ja toimistorakennusten läheisyyteen. Kaavamääräyksellä edellytetään suunnittelemaan raitiotie siten, ettei raitiotieliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa. Suunnittelun tavoitearvoina voidaan käyttää VTT:n esittämiä suosituksia, koska

Suomessa ei toistaiseksi ole virallisia raja- tai ohjearvoja runkomelulle ja liikennetärinälle.

Ilmanlaatu

Kaupunkimainen rakentaminen katuun rajautuen ja Pitäjänmäentien hieman kasvava liikennemäärä voivat heikentää hieman ilmanlaatua kaava-alueella. Ilmanlaatuvyöhykkeiden ja käytävissä olevan mittauksien perusteella voidaan arvioida, etteivät ilmanlaadun raja-arvot ole vaarassa ylittyä kaava-alueella tai sen läheisyydessä. Typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten ohjearvotason ylittyminen ajoratojen lähiympäristössä on epätodennäköistä, joskin mahdollista, kuten muuallakin vilkkaissa liikenneympäristöissä. Hyvän sisäilman laadun varmistamiseksi kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan Pitäjänmäentien varrella tuloilman ei saa ottaa kadun puolelta.

Ympäristölupavelvolliset toiminnot

Palvelinkeskuksella on ympäristölupa (päätös Nro 258/2017/1 Dnro ESAVI/9910/2016). Ilmanlaatu- ja meluvaikutuksia on arvioitu ympäristölupahakemuksen yhteydessä. Esitetyn ilmanlaadun mallinnuksen perusteella tavanomaisen koekäytön ilmanlaatuvaikutukset ovat vähäiset, sillä käyttöaika on lyhyt ja vain osaa moottoreista käytetään samanaikaisesti. Suurimmat ilman epäpuhtauksien pitoisuudet syntyvät harvinaiseksi arvoidussa tilanteessa, joka edellyttää 110 kV:n jakeluverkon häiriön ja epäpuhtauksien leviämisen kannalta epäedullisten sääolosuhteiden sattumisen samanaikaisesti. Joten ilmanlaadun raja-arvojen ylittyminen on selvityksen mukaan epätodennäköistä, harvinaista ja tilapäistä. Palvelinkeskuksen merkittävimmät melupäästöt aiheutuvat keskuksen jäädytykseen käytettävien, rakennuksen katolla sijaitsevien jäädyttimien toiminnasta. Varavoimageneraattorien koekäytöstä aiheutuu myös melua, mutta koekäytöt lyhytaikaisia ja lupamääräysten mukaan ne on pyrittävä tekemään päiväaikaan. Lupahakemuksessa esitetyn meluselvityksen mukaan laitoksen toiminnan aiheuttamat meluvaikutukset eivät ole kaava-alueella merkittäviä eikä ympäristöluvan meluraja-arvojen arvioida ylittyvän kaava-alueella.

Pelastusturvallisuus

Kaavaratkaisu

Korttelialueiden ohjeelliset pelastusreitti- ja nostopaikkasuunnitelmat esitetään tonttikohtaisissa viitesuunnitelmissa. Asuntojen hätätöistumisjärjestelyt tarkentuvat jatkosuunnittelussa huomioiden, että Kutomotien ja Pitäjänmäentien varteen on suunniteltu istutettavat puurivit. Vuoden 2017 paloturvallisuusasetuksessa olevat

erilaiset varatiejärjestelyt avaavat jatkosuunnittelussa mahdollisuuksia myös nostopaikkojen vähentämiseksi esim. AL-tonttien pienillä kansipihoilla.

Stockmannintie on merkitty yleiseksi jalankululle varatuksi kaduksi, jolla pelastus- ja huoltoajo on sallittu merkinnällä pe/h. Kutomotie 1:n tontin läpi kulkeva jalankulkureitti Stockmannintieltä Kutomotielle on osoitettu tontin pääpelastusreitiksi merkinnällä pe.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 11.3.2020 esittää kaavan uudelle aukiolle nimen Kutomoaukio–Väveriplatsen.

Vaikutukset

Yhteenvedo laadituista selvityksistä

Maanomistajat ovat tonttien viitesuunnitelmien lisäksi teettäneet Kutomotie 1 ja 9 tonteille alustavat hulevesiselvitykset sekä molempia tontteja koskevan liikenteen meluselvityksen. Lisäksi Kutomotie 1:n omistaja on teettänyt rakennushistoriallisen selvityksen, tämän perusteella valittujen rakennusten kuntotutkimukset, maaperän haitta-aineselvityksen, ympäristöteknisen selvityksen sekä alustavan kunnallisteknisen yleissuunnitelman, jonka yhteydessä on arvioitu mm. tontin kunnallisteknisiä kustannuksia ja rakentamisen vaikutusta alueella sijaitsevaan maanalaiseen tunneliin. Liikenteen meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Luettelo tehdyistä selvityksistä on selostuksen sivulla 5.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaupungille asemakaavan toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia seuraavasti:

Johtosiirrot	0,2 milj. euroa
Kadut	1,1 milj. euroa
<u>Julkiset rakennukset</u>	<u>9 milj. euroa</u>
Yhteensä	n. 10–11 milj. euroa

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää lisäksi johtosiirtoja nykyisin yksityisessä omistuksessa oleville johdoille sekä kaapelikavalle. Näiden johtosiirtojen kustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 0,45 milj. euroa, eivätkä ne sisälly yllä esitettyihin kustannuksiin. Tarkemmat kustannukset arvioidaan jatkosuunnittelun yhteydessä ja kustannusten mahdollisesta jakautumisesta kaupungin ja tonttien omistajien kesken sovitaan erillisissä neuvotteluissa. Raidejokerin toteuttamisen yhteydessä toteutettavia Pitäjänmä-

entien muutoksen ja johtosiirtojen kustannukset eivät sisälly arvi-
oon. Kutomotien katupoikkileikkauksen muutoksen ja päiväkotitontin rakennettavuuden edellyttämät vesihuollon johtosiirtojen kustannukset ovat arviolta 170 000 euroa.

Asemakaavamuutoksen edellyttämien vesihuoltoverkoston lisärakentamisen kustannuksiksi Kutomotiellä ja Kutomokujalla on arvioitu noin 70 000 euroa ja kustannuksista vastaa verkon omistaja.

Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa, tuottaen maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kaupungille maksettavista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajien kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen lisää kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti asukkaiden määrää hyvien joukkoliikennedyksien ja olemassa olevan palveluverkon äärellä. Kutomotien korttelirakenteessa asuminen lisääntyy ja mm. varastointi- sekä autonmyyntitoiminta väistyy.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Pitäjänmäentien varsi muuttuu ilmeeltään urbaanimmaksi. Pääosin asuntoalueeksi muuttuvat tontit istutetaan puin ja pensain ja rakennuksiin tulee osittain viherkattoja. Tonttien hulevesiratkaisut päivitetään kaupungin hulevesistrategian mukaisesti vettäläpäisevin pinnoin sekä painanne- ja säiliöratkaisuin.

Urheilupuiston entiselle parkkipaikalle tulee uusi päiväkotirakennus ja päiväkodin viereiseen metsikköön toteutetaan lasten leikkipaikka.

Leikkipaikan toteuttamisen vaikutukset alueen maisemakuvaan ja linnustollisesti arvokkaaseen metsäalueeseen ovat vähäiset.

Kaavaratkaisu ei vaikuta Talin urheilupuiston käyttöön virkistysalueena.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kutomotien liikennemäärä kasvaa noin 1 000–2 000 ajoneuvoa eli 5 500–6 500 ajoneuvon vuorokaudessa. Pitäjänmäentien ja Kutomotien liikennevaloristeys toimii nykyisin hyvin eikä jonoutu-

mista juuri ole. Lisäliikenne kuormittaa Purotien ja Kutomotien risteyskohtia, mutta niiden ennustetaan toimivan vähintään kohtuullisesti. Eri toimintojen vilkkaimmat ajat osuvat keskenään eri aikoihin. Raide-Jokerin alettua liikennöidä tulevat Pitäjänmäentien sivusuunnat saamaan nykyistä vähemmän vihreää valoa.

Jalankulun reitit ja olosuhteet esimerkiksi joukkoliikenteen pysäkeille parantuvat huomattavasti. Vaihtoehto, jossa päivittäistavarakaupan huolto tapahtuisi aukion kautta, heikentäisi jalankulun olosuhteita aukiolla ja lisäisi riskiä häiriöstä Kutomotien ja Pitäjänmäentien risteykseen.

Yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin joudutaan tekemään muutoksia ja rakentamaan Kutomotielle lisää verkostoa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisulla luodaan Pitäjänmäen keskeiseen risteykseen Raide-Jokerin pysäkin kohdalle paikallinen keskus. Kaupunkirakennetta täydennetään alueen ominaispiirteiden ja historiallisten kerrostumien pohjalta. Katualueet jäsenetään kaupunkimaisiksi määrätietoisella rakennusmassojen sijoittelulla. Korttelipihan halki avataan jalankulkureitit, joiden varrelle sijoittuvat alueelle tunnistettavuutta tuovat ja alueen teollisesta taustasta kertovat 1950-luvun nk. ateljeerakennus, savupiippu sekä huoltoasemarakennus mainostorneineen.

Pitäjänmäentien ympäristö kehittyy kaavamutoksen myötä palveluiltaan monipuolisemmaksi ja aluetta kokoavaksi puistokaduksi.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavassa on määräyksiä hulevesien imeyttämisestä ja hidastamisesta sekä viherkatoista. Pihojen istuttamisesta ja pihakansien riittävästä kasvualustasta on myös annettu kaavamääräyksiä. Pitäjänmäentien katualueen ja rakennusten väliin sekä Kutomotien varteen on osoitettu puurivit. Kaavan mukaan kortteleissa sovelletaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja tuotetaan uusiutuvaa energiaa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä ja lähipalvelujen tarjontaan

Kaavaratkaisu mm. meluntorjuntaa koskevine määräyksineen luo edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuin ympäristön toteuttamiselle. Uusi kaupungin päiväkotikiinteistö sekä Pitäjänmäentien varteen

suunnitellut liike- ja toimitilat tuovat alueelle toivottuja ja tarvittavia lähipalveluita.

Kutomotien varren asuinrakennusten (Kutomotie 4–14) olosuhteet ovat jo muuttuneet, kun varasto- ja kuljetustoiminnan häiriöt ovat lakanneet osoitteessa Kutomotie 1. Nykyisten asuntojen näköalat muuttuvat ja katutila tiivistyy kaavaratkaisun myötä, kun Kutomotien vastakkaiselle puolelle rakentuu kadunvarteen urbaani asuinrakennusrintama, jonka edustalla on puurivi.

Pilaantuneen maaperän kunnostamista koskevalla määräyksellä varmistetaan, että alue on turvallinen ja terveellinen tulevassa käytössä. Kun purkuosia hyödynnettäessä otetaan huomioon rakenteissa olevat haitta-aineet, voidaan varmistaa, ettei materiaaleista aiheudu vaaraa tai haittaa hyötykäyttökohteessa.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Korttelialueet sijoittuvat Helsingin toiseksi suurimman työpaikkakeskittymän välittömään läheisyyteen. Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteiden mukaisesti näitä kortteleita voidaan kehittää myös asumiseen. Rakennukset ovat nykyisin pääosin tyhjillään. Nykyisissä tiloissa vielä toimivat yritykset joutuvat etsimään uudet toimitilat. Uusiin ja peruskorjattaviin liike- ja toimintiloihin sijoittuvat yritykset kuitenkin tuovat korvaavia työpaikkoja alueelle.

Kortteleihin sijoittuu kaupallisia palveluja hyvin saavutettavaan ja näkyvään paikkaan Raide-Jokerin pysäkin läheisyyteen. Palvelut tukevat Helsingin yleiskaavan tavoitteita toiminnallisesta monipuolisuudesta ja sijainti suuren työpaikkakeskittymän läheisyydessä parantaa palveluiden toimintaedellytyksiä.

Yksityiset maanomistajat hyötyvät kaavaratkaisusta suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Vaikutukset kiinteistökehitysyhtiölle ovat hankkeesta jo aiheutuneet suunnittelu-, selvitys- ja käsittelykulut sekä jatkossa mahdollinen kaupungille maksettava maankäyttökorvaus arvioidusta arvonnoususta sekä kiinteistön muutos- ja korjaustoimenpiteiden kulut. Lopputilanteessa asuntojen vuokraamisesta tai kiinteistön myymisestä syntyvän taloudellisen hyödyn voidaan olettaa kattavan alkuvaiheen kulut ja tuottavan voittoa.

TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Osa asuntotonteista Kutomotie 1 ja 9 sijoittuu nykyiselle Pitäjänmäentien katualueelle. Tonttien rakentaminen edellyttää, että ensin toteutetaan Pitäjänmäentien uusien katusuunnitelmien mukaiset johtosiirrot Raide-Jokerisuunnitteluun liittyvän katusuunnitelman mukaisesti. Johtosiirrot aloitettaneen Raide-Jokerin rakentamisen yhteydessä. Raide-Jokerin rakentaminen ajoittuu vuosille 2019–2024.

Korttelin 46006 (Kutomotie 1) toteutus tapahtuu vaiheittain, yksityisen maanomistajan ja rakennuttajan määrittelemässä aikataulussa. Mm. kadunvarren rakennusten tuoma melun suoja, yhteiset pysäköintilaitokset sekä yhteispihat aiheuttavat reunaehtoja toteuttamisjärjestykselle. Toimitilarakennusten konvertointi asumiseen osoitteessa Kutomotie 9 käynnistyy näillä näkymin kaavan saatua lainvoiman.

Päiväkoti on kaupungin talonrakentamishjelman vuokra- ja osakehankkeiden listalla vuosina 2021–22 toteutettavana hankkeena.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

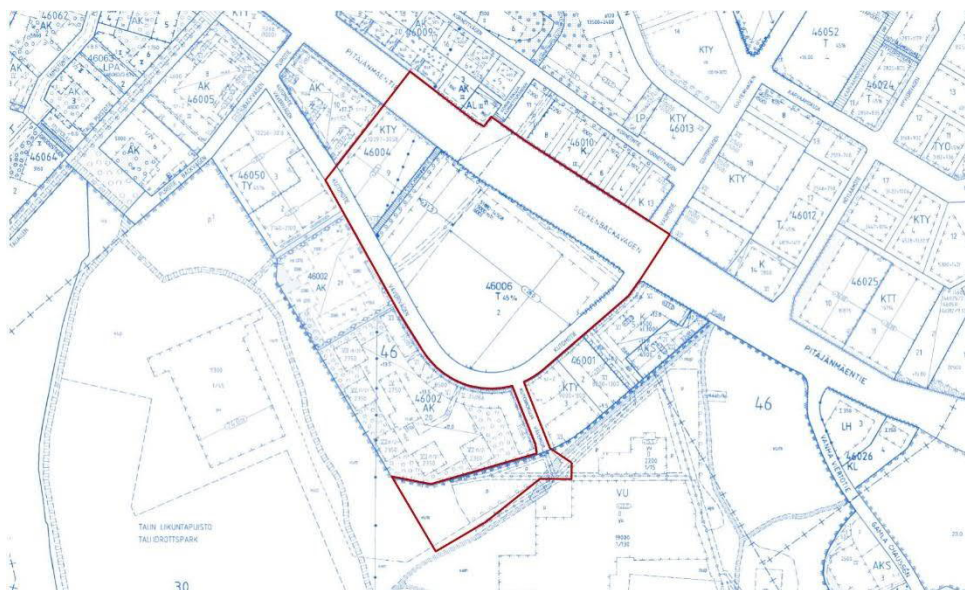
Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Alueelle sijoittuvan päiväkotitontin, suojeltavien rakennusten ja katuaukioiden vuoksi kaava-alue on kokonaistehokkuudeltaan hieman yleiskaavan A1-määräystä väljempi.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan alue on pääosin esikaupungin pintakallioaluetta. Alueen länsiosassa maanalainen yleiskaava osoittaa nykyisen teknisen huollon tunnelin. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Teollisuustontilla Kutomotie 1 sekä Kutomotien, Kutomokujan ja Stockmannintien katualueella on voimassa vuodelta 1991 oleva asemakaava nro 9637. Toimitilatontilla Kutomotie 9 on voimassa vuodelta 2004 oleva asemakaava nro 11239. Pitäjänmäentien katualueella on voimassa asemakaava nro 7730 vuodelta 1978. Talin urheilupuistossa oleva paikoitusalue (p) ja viereinen metsikkö (vum) sijoittuvat urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU). Alueella on voimassa asemakaavat nro 11751 ja nro 11024 vuosilta 2008 ja 2002.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

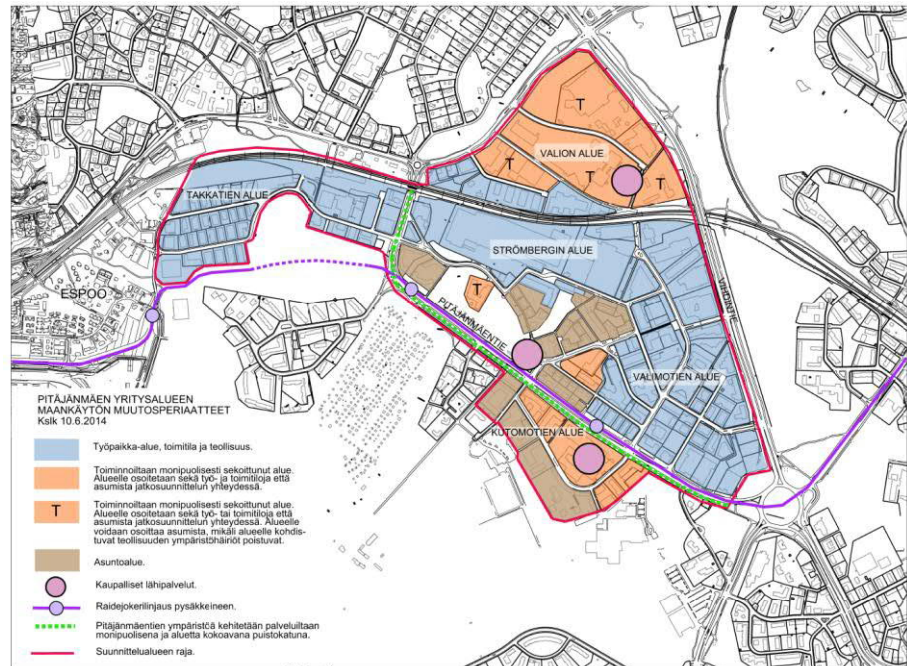
Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontit Kutomotie 1 ja 9 ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet.

Muut lähtökohdat

Pitäjänmäen yritysalueen muutosperiaatteet hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.6.2014. Periaatteiden mukaan tontit Kutomotie 1 ja 9 ovat toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittunut aluetta. Alueelle osoitetaan sekä työ- ja toimitiloja että asuamista jatkosuunnittelun yhteydessä. Pitäjänmäen tien ympäristöä kehitetään palveluiltaan monipuolisena ja aluetta kokoavana puistokatuna. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maankäytön muutosperiaatteiden mukainen.



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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tonttien omistajien hake-
muksista.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kau-
punkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viran-
omaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (varhaiskasvatus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo ja liikunta-
palvelut)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kir-
jeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-
ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.5.–22.5.2017
seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Pitäjänmäen kirjastossa, osoite Jousipolku 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavan valmistelijat olivat tavattavissa Pitäjänmäen kirjastossa
keskiviikkona 10.5.2017. Tilaisuudessa kävi arviolta 30 kiinnostu-
nutta.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
kohdistuivat selvitys- ja rakennussuojelutarpeisiin jatkosuunnitte-
lussa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitus-
työssä siten, että sekä nk. ateljeerakennus asuntosiipineen, että

bensiiinaseman rakennus mainostorneineen on merkitty suojeltaviksi merkinnällä sr-2. Pelastusratkaisut, katuliikenne, Raide-Jokerin raideliikenteen ja läheisen datakeskuksen meluvaikutukset sekä vesihuollon tilavaraukset ja johtosiirtojen tarve huomioidaan kaavaratkaisussa ja jatkosuunnittelussa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui yksi kirjallinen mielipide sekä suullisia mielipiteitä puhelimitse ja kaavapäivystyksessä Pitäjänmäen kirjastossa. Pitäjänmäki-seura ry:n kirjeessä kannatettiin esitettyä suunnitelmaa. Kaavapäivystyksen asukasmielipiteissä pyydettiin mm. huomioimaan Talinreunan korttelin 46002 reunalla olevaa puustoa, ettei sitä kaadettaisi asuntojen ikkunoiden edestä. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää päiväkotitontille varatulla leikkialueella.

Kaavapäivystyksen muistio (10.5.2017) on liitetty vuorovaikutusraporttiin.

Luonnosaineiston ja suunnitelmavaihtoehtojen erillinen nähtävilläolo
29.1.–18.2.2018

Kutomotie 1:n neljä rinnakkaista korttelisuunnitelmaa ja Kutomotie 9:n viitesuunnitelmaluonnos olivat kommentoitavina 29.1.–18.2.2018 Helsingin Kerrokantasi-verkkokeskustelussa. Mielipiteitä pääsi kirjoittamaan jokaisen suunnitelman esittelysivun lopussa olevaan valikkoon. Suunnitelmista saatiin yhteensä 71 kommenttia.

Ohessa on lyhyet yhteenvedot suunnitelmavaihtoehdoista Kutomotie 1 tontille:



A-vaihtoehdossa lähtökohtana oli vaihtelevan kokoiset pienkorttelit.

Pitäjänmäentien suuntaisen 2–8-kerroksinen hybridirakennuksen jalusta sulkee ympäristöhäiriöt korttelirakenteen ulkopuolelle. Jalustan läpi avataan valaistu läpikulku, jolle liike- ja yhteistilat avautuvat. Jalustan päällä olevat korkeammat asunomassat ja matalammat rivitalosiivet avautuvat terasseineen yhteisille kattopihoille. Korttelin eteläosan rakennusmassat koostuvat erikokoisista puoliavoimista umpikortteleista sekä atrium- ja pistetaloista. Aluetta sitoo yhteen autoton, kaupunkimainen pihakatu- ja puistoverkosto. Ateljeetaloon on suunniteltu asuntoja sekä maantasoon asukkaiden monitoimi- tai työtiloja. Päivittäistavarakauppa sekä erikokoiset liiketilat avautuvat Pitäjänmäentielle ja aukiolle korttelin koko pituudelta. Autopaikoitus sijoittuu kahteen suureen kellariyksikköön omilla sisäänajoillaan, mutta myös muita ratkaisumalleja on tutkittu. Tekijänä oli Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.



B-vaihtoehdossa lähtökohtana oli umpikorttelirakenne.

Umpikortteli muodostetaan asuin-, toimitila- ja liikerakennuksella (hybriditalo) Pitäjänmäentien varressa sekä noin kuusikerroksisilla maaston mukaan porrastuvilla lamellitaloilla Kutomotien varressa. Korttelin sisään sijoittuu ateljeetalon lisäksi kaksi pistetaloa. Bensiiniasema otetaan käyttöön pyöräkeskuksena ja ateljeerakennus säilytetään asuntosiipineen palvelutalo-käytössä. Kutomotien varressa oleva vanha tiilinen savupiippu jätetään porttiaiheena alueen eteläisen sisään tulon kohdalle. Korttelin sisäisen korttelipuiston avataan puolijulkisia jalankulkureittejä, joiden yhteyteen sijoituvat alueen yhteistilat ja kohtaamispaikat. Alueen päivittäistavarakauppa sijoittuu hybriditalon kellarikerrokseen, pienemmät liikkeet ovat aukion tasolla. Alueen pysäköinti sijoittuu kolmeen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Huoltoliikenteelle on oma kellarinsa. Tekijänä oli Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehdit Oy.



C-vaihtoehdossa lähtökohtana oli monipuoliset kaupunkitilat.

Alueen keskellä on avara yhteispiha, jonka alle sijoittuu korttelin yhteinen pysäköintilaitos. Ratkaisu mahdollistaa korttelin reunoille maanvaraiset pihat ja aukiot, joilla voi kasvattaa isokokoisia puita. Päivittäistavarakauppa sijoittuu Bensiksen aukion eteläpuolelle, ja kaupan katolla on asuinrakennuksia ja piha. Säilyvät rakennukset on nostettu esille kiintopisteinä. Bensiinasemarakennusta ja mainostornia kehystävät urbaanien sivukäytävälöjen aukiojulkisivut. Korttelin yhteispihaan liittyvän ateljeerakennuksen 2–4. kerroksiin esitetään asuntoja ja sen alimpiin kerroksiin on sijoitettu koko korttelia palvelevia yhteistiloja. Rakennukset ovat Pitäjänmäentien varressa pääosin 7–8-kerroksisia ja Kutomotien varressa matalampia, enintään 6-kerroksisia. Tekijänä oli Serum Arkkitehdit Oy.



D-vaihtoehdossa lähtökohtana oli keskeinen Laaksopuisto.

Ratkaisussa julkinen kulkureitti alkaa Pitäjänmäentien Toriaukiolta ja jatkuu korttelin läpi Puistolaituria pitkin Stockmannintielle ja Kutomotielle. Toriaukion ja Puistolaiturin liittymiskohtaan muodostuu suojainen Laituriaukio, jonka ympärille sijoittuvat pienet liiketilat ja josta avautuu näkymät Laaksopuistoon ja ateljeerakennukseen. Korttelin pohjoisosalle on sijoitettu U-muotoisia kortteleita, joiden eteläpuolelle muodostuvat omat sisäpihat. Kutomotien puoleisissa noppataloissa saadaan asunnot avautumaan kahteen suuntaan. Ateljeerakennukseen on sijoitettu asukkaiden yhteistiloja, nk. ”Pop-Pitsku”. Rakennukset ovat Pitäjänmäentien varressa 5–8-kerroksisia ja Kutomotien varressa 4–7-kerroksisia. Autopaikat sijoittuvat kahteen isoon maanalaiseen pysäköintitilaan, jotka sijoittuvat nykyisten kellaritilojen kohdalle. Pysäköintilaitosten päälle on esitetty rakennuksia. Tekijänä oli Sweco-Architects Oy.

Luonnosaineiston ja suunnitelmavaihtoehtojen nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi, Raidejokerin uutiskirjeessä sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset-lehdessä.

Suunnitelmat olivat esillä 29.1.–18.2.2018

- Pitäjänmäen kirjastossa, Jousipolku 1
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- www.hel.fi/suunnitelmat ja kerrokantasi.hel.fi/kutomotie

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat mm. ratkaisujen kaupunkikuvaan, ympäröivien

asuntojen varjostusoloihin, kävelyreitteihin, palvelutarjontaan, katukuvaan ja rakennusten massoitteeluun. Vaihtoehdosta A saatiin 22 kommenttia, vaihtoehdosta B saatiin 21 kommenttia, vaihtoehdosta C saatiin 9 kommenttia ja vaihtoehdosta D saatiin 12 kommenttia. Kutomotie 9 viitesuunnitelmaluonnoksesta saatiin 7 kommenttia.

Kirjallisia mielipiteitä saapui lisäksi 5 kpl. Sekä Pitäjänmäen Teollisuusyhdistys ry että Pitäjänmäki-seura ry näkivät keskeiselle paikalle sijoittuvan asunto- ja liikehankkeen sekä Raide-Jokerin tulon alueelle positiivisena muutoksena. Teollisuusyhdistys toivoi, että suuri asuntorakentamisprojekti tukisi jäljellä olevan teollisuuden säilymistä niin Takkatie-Arinatie kuin nk Strömbergin alueella jatkossa. Asukasmielipiteissä toivottiin mm. Kutomotien tiilisen savu-
piipun säilymistä, korkeampaa tornia torialueen kulmaan sekä osoitteissa Kutomotie 14 ja 9 olevien naapurirakennusten eteen lisää väljyyttä.

Vaihtoehto B:n valinta jatkosuunnittelun pohjaksi

Kutomotie 1:n maanomistajan ja kaupungin edustajien välisissä neuvotteluissa päätettiin valita vaihtoehtoa B jatkosuunnittelun pohjaksi. Valintaan vaikutti ratkaisun kaupunkikuvalliset ja -tilalliset ansiot sekä sen toteutettavuus. Puolijulkiset jalankulkureitit korttelin sisäosassa yhdistävät onnistuneesti alueen suojelukohteet: ateljeerakennus asuntosiipineen ja huoltoasemarakennus sekä kahdelle aukiolle sijoittuvat maamerkit – mainostorni ja savu-
piippu. Suunnitteluratkaisun valinnassa pyrittiin ottamaan huomioon eri vaihtoehdoista saadut, osittain tosin ristiriitaiset kommentit. Mielipiteissä esitetyt seikat on lisäksi otettu huomioon kaavatyössä siten, että Kutomotie 1:n tontilla läntisin rakennus Kutomotien varressa on siirretty n. 5 metriä itään kauemmaksi naapurirakennuksesta osoitteessa Kutomotie 9.

Kaavaluonnoksen erillinen nähtävilläolo

Asemakaavaluonnoksen ja siihen liittyvän aineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset-lehdessä.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 15.4.–10.5.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Pitäjänmäen kirjastossa, osoite Jousipolku 1
- Verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin 17.4.2019 Pitäjänmäen kirjastossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo aineistoinen järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat selvitystarpeisiin jatkosuunnittelussa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä mm. tarkentamalla tunnelia koskevaa kaavamääräystä ja lisäämällä selostukseen vesihuollon suunnitelma.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä saatu kirjallinen mielipide kohdistui suunnitellun päiväkotitontin vaikutuksiin naapuri-kiinteistön virkistysmahdollisuuksiin ja autoliikenteen sujuvuuteen Kutomotieltä Pitäjänmäentielle ja päinvastoin. Puhelimitse pyydettiin huomioimaan tontin Kutomotie 4 ajoliittymät Kutomotien suunnittelussa. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on määrätty pensasaidan istuttamisesta päiväkodin ja naapuritontin väliselle tontinrajalle. Ajoliittymät ja kaistat on huomioitu liikennesuunnitelmassa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastine kirjalliseen mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.1.–5.2.2020

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 3.12.2019 ja lautakunta päätti 3.12.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetty huomautus kohdistui säilytettävän savu-
piipun länsipuolelle suunniteltuun rakennukseen tontilla Kutomotie 1. Rakennusta pidettiin liian korkeana ja sen sijoittamisen vastapäätä kadun toisella puolella olevaa asuinrakennusta koettiin vähentävän tämän rakennuksen asumisviihtyvyyttä ja rajoittavan osoitteessa Kutomotie 14 B asuntojen ikkunoiden ja parvekkeiden

avoimia näkymiä. Muistutuksessa esitettiin, että kyseisen kerrostalon korkeutta rajattaisiin enintään 3-4 kerrokseen ja että rakennusta lyhennettäisiin kadun varressa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. HSY:n lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat päiväkotitontin uuden vesijohdon ja muiden vesija viemärijohtojen siirtojen kustannuksiin, ja esitettiin kaavaselvityksen kustannusarvion tarkentamista näiden osalta. Kaupunginmuseo totesi, että luonnosvaiheessa se on kritisoinut suunnitelman kerroskorkeuksia, mutta vuorovaikutusraportissa esitettyjen perustelujen pohjalta sekä suhteuttaen esitettyä kaavaehdotusta kulttuuriympäristön ja maiseman kestävyysnäkökulmaan, ei sillä tässä vaiheessa ole muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Lisäksi varhaiskasvatusvirastosta ilmoitettiin, että kaavaehdotukseen ei ole huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Suojeltavaa A-taloa koskeva sr-2 -määräys ”A-talon kahdeksan alimpaan kerrokseen saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa liike- ja toimitilaa, varastotilaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustilaa tai julkista lähipalvelutilaa, hallintoa, opetusta, sosiaali- ja terveyshuoltoa, kulttuuri-, urheilu- ja museotoimintaa. Ylempiin kerroksiin saa sijoittaa myös palveluasumista” on muutettu muotoon: ”A-taloon saa asumisen lisäksi sijoittaa liike- ja toimitilaa, julkista lähipalvelutilaa, palveluasumista tai muuta rakennuksen suoje-

lutavoitteita tukevaa toimintaa. Maantasokerokseen saa sijoittaa korttelin asukkaita palvelevaa kerhotilaa enintään 200 k-m².”

- Suojeltavaa A-taloa koskevaan sr-2 -määräykseen on lisätty parvekemääräys: ”Talo A:n julkisivuihin saa rakentaa ranskalaisia parvekkeita tai pieniä teräsrakenteisia ulokeparvekkeita, jotka ulottuvat enintään 1,5 m:n etäisyydelle julkisivupinnasta. Parvekkeet eivät saa olla umpinaisia eikä niitä saa lasittaa. Alkuperäinen julkisivu tulee olla luettavissa uusista parvekkeista huolimatta.”
- Tontilla 46006/3 A-talon rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on tarkistettu, ja rakennukselle on määritetty asuinkerrosalan enimmäiskerrosala sekä liike-, toimi- ja julkisten palvelutilojen maanpäällisten tilojen vähimmäiskerrosala.
- Tontilla 46006/3 Pitäjänmäentien varren nk. hybridirakennuksen asuinkerrosalan enimmäiskerrosala on tarkistettu. Liike-, toimi- ja julkisten palvelutilojen maanpäällisten tilojen vähimmäiskerrosala on tarkistettu ja niiden enimmäiskerrosala on poistettu.
- Tontilla 46006/3 B-talon rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on tarkistettu.
- Kaavaehdotukseen on lisätty määräys: ”Liike-, toimisto- ja julkista palvelutilaa tulee korttelissa 46006 Pitäjänmäentien varren rakennusten sekä A-talon maanpäällisiin kerroksiin rakentaa yhteensä vähintään 6 000 k-m². Näitä tiloja voi sijoittaa kaavakarttaan merkityistä liikekerrosaloista poiketen kyseisiin rakennuksiin, kuitenkin niin, että vähittäisvaatimus 6 000 k-m² korttelissa 46006 täyttyy ja että vähintään 4 400 k-m² tiloista sijoitetaan kadun Pitäjänmäentien varren hybridirakennukseen. Liike-, työ- ja julkisten palvelutilojen rakennuskohtaisesta jaosta on laadittava erillinen suunnitelma ensimmäisen toteutuskohteen rakennuslupaprosessin yhteydessä, mikäli kaavakartan mukaisista rakennuskohtaisista kerrosaloista aiotaan poiketa.”

Kaavakarttaan on tehty teknisluonteinen tarkistus päiväkotitontin johtokujalla.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta

- kaavaselostuksen tekstiosuutta on tarkistettu mitoituksen, tontin 46006/3 (Kutomotie 1) kaavaratkaisun kuvauksen, sekä suojelukohteiden osalta
- kaavaselostuksen tekniset kartat on päivitetty kerrosalatietojen osalta
- kaavaselostusta on päivitetty vesihuollon kustannusarvion osalta HSY:n lausunnon johdosta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 3.12.2019 päivätyn ja 9.6.2020 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12516 hyväksymistä.

Toimenpiteet kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen jälkeen

Asemakaavoituspalvelu esitti 8.2.2021 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12516 kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin ja muuhun kaava-aineistoon asemakaavoituspalvelun ja tontin omistajan välisten neuvottelujen sekä jatkosuunnittelun perusteella vähäisiä muutoksia seuraavasti:

Kaavakarttaan tehdyt muutokset:

- Suojeltavan A-talon kokonaiskerrosala 4 070 on pienennetty 640 k-m²:llä 3 430 k-m²:iin. Rakennuksen asunto- ja työkerrosalaa määrittävät luvut 3 560+510 on poistettu.
 - Tontilla 46006/3 Pitäjänmäentien varren hybridirakennuksen rakennusoikeus 18 560 on nostettu 640 k-m²:llä 19 200 k-m²:iin ja sen asuntokerrosala 13 400 on nostettu 130 k-m²:llä 13 530 k-m²:iin.
 - Tontilla 46006/3 kaavamääräykset, jotka mahdollistavat 2 100 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittamisen hybridirakennuksen kellariin kerrosalan lisäksi on poistettu kaavasta.
 - kaavamääräyksen lause, joka velvoittaa tontilla 46006/3 liike-, toimi- ja palvelutilojen rakentamiseen Pitäjänmäentien varren katutasoon ja toiseen kerrokseen, on muutettu kuulumaan: ”Tontilla 46006/3 on Pitäjänmäentien varteen rakennettava liike- ja palvelutilaa vähintään 1 120 k-m² katutasoon.”
-

- tontin 46006/3 aukiolle on kaavakarttaan lisätty nimi "Kutomoaukio – Väveriplatsen".
- Kaavakarttaan on lisätty määräys: "Kutomoaukion reunalla olevan uudisrakennuksen rakennusosaan saa sijoittaa asukkaiden saunaosaston julkisivusta sisäänvedettyyn ul-lakkokerrokseen asemakaavaan merkityn kerrosluvun tai kerrosalan estämättä."
- tontin 46006/3 maanalaisten pysäköintitilojen (maa) ja sisäisen pelastusreitit kaavakartan rajauksiin esitetään vähäisiä tarkennuksia. Saman tontin itäosassa oleva katetun ajorampin varaus (pka) on poistettu kaavakartasta ja lisätty varauksen pohjoispuolelle avoin ajoramppivaraus.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostuksen tekstiosuutta on täydennetty tiivistelmän, tontin 46006/3 kaavaratkaisun ja huoltoliikenteen kuvauksen, suojelukohteiden, nimistön sekä suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- kaavaselostuksen viitesuunnitelman kuvamateriaali sekä tekniset liitekartat on päivitetty muutosten johdosta.
- kaavakartan nimiö on päivitetty.

Tarkistettuun kaavaehdotukseen 8.2.2021 tehtyjen muutosten perustelut:

- tontilla 46006/3 suojeltavan rakennuksen (talo A) maantasokerros muutetaan ympäröivillä maantäytöillä kokonaan kellarikerrokseksi, jolloin rakennuksen kokonaiskerrosalaa 4 070 k-m² on pienennetty 3 430 k-m²:iin. Täten poistuva kerrosala (640 k-m²) on siirretty kadun varren hybridirakennuksen kokonaiskerrosalaan (18 560 k-m² muutetaan 19 200 k-m²:ksi) toteutettavaksi pääosin liike-, toimi- tai julkisten palvelujen tiloina. Muutos mahdollistaa tontin yhteispihan paremmat suunnitteluratkaisut, eikä se edellytä hybridirakennuksen rakennusalojen laajentamista tai kerroslukujen lisäämistä.
 - tontin 46006/3 kaavamääräykset, jotka mahdollistavat 2 100 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan hybridirakennuksen kellarisiin, poistetaan kaavasta, koska aukion viereen tuleva päivittäistavarakauppa on tarkoitus toteuttaa maanpäällisenä.
 - kaavamääräykseen, joka velvoittaa tontilla 46006/3 liike- ja palvelutilojen rakentamisen Pitäjänmäentien varren katutasoon, lisätään minimikerrosala 1 120 k-m² liike- ja palvelutiloille. Muutos varmistaa riittävän lähipalvelujen määrän katuta-
-

sossa, kun kellarista poistetaan päivittäistavarakaupan kerrosalaa.

- tontin 46006/3 maanalaisten pysäköintitilojen (maa) ja sisäisen pelastusreitit rajauksiin tehdään vähäisiä tarkennuksia. Tontin itäosassa oleva katettu ajoramppivaraus (pka) korvataan avoimella ajoramppimerkinnällä varauksen pohjoispuolella. Muutokset mahdollistavat pysäköintitilojen ja pihan paremmat suunnitteluratkaisut.

- kaavakarttaan lisätään määräys, joka mahdollistaa saunaosaston rakentamisen Kutomoaukion reunalla olevan uudisrakennuksen rakennusosan sisäänvedettyyn ullakkokerrokseen asemakaavaan merkityn kerrosluvun tai kerrosalan estämättä. Muutos mahdollistaa paremmat yhteistilat asukkaille. Sen vaikutus rakennuksen arkkitehtuuriin tai naapureiden näkymiin korkean rakennusmassan katolla on vähäinen.

- tontin 46006/3 aukiolle on lisätty nimi "Kutomoaukio-Väveriplatsen". Tämä nimistötoimikunnan 11.3.2020 ehdottama nimi jäi keväällä 2020 lisäämättä tarkistettuun kaavaehdotukseen.

Helsingissä 8.2.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

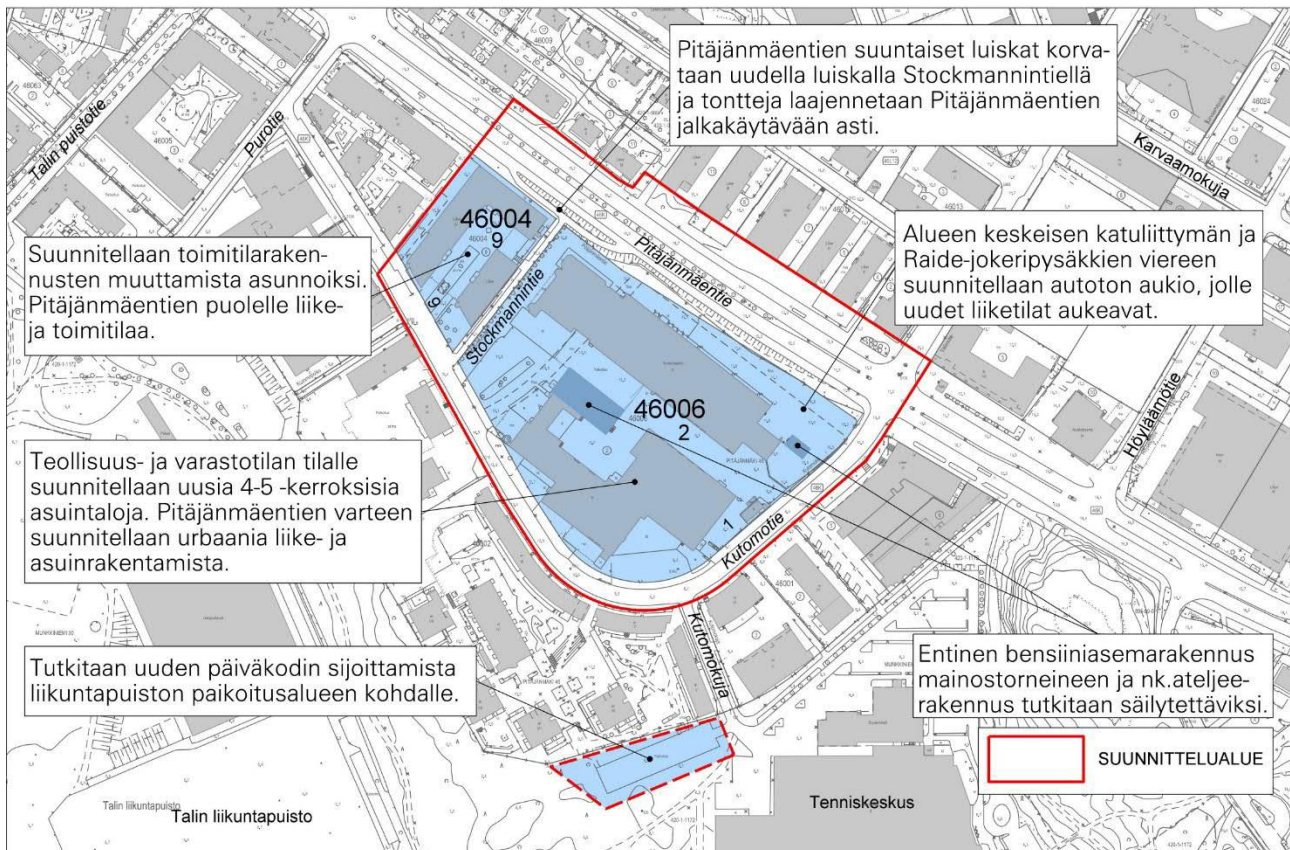
KUTOMOTIE 1 JA 9 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Pitäjänmäentien ja Kutomotien varteen suunnitellaan uusia asuntoja sekä uutta liike- ja työtilaa.

Osoitteessa Kutomotie 1 entiset automyynti- ja korjaamohallit sekä toimisto- ja varastorakennukset korvataan uusilla kerrostaloilla. Toimitilarakennus osoitteessa Kutomotie 9 suunnitellaan muutettavaksi asunto-, toimitila- ja liikekäyttöön. Lisäksi selvitetään mahdollisuuksia sijoittaa uusi päiväkotikiinteistö Kutomotien lähialueelle.

Tervetuloa keskustelemaan suunnittelun lähtökohdista ja tavoitteista suunnittelijoiden kanssa keskiviikkona 10.5. klo 15.30–18.30 Pitäjänmäen kirjastossa, osoite Jousipolku 1.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee kahta tonttia osoitteissa Kutomotie 1 ja 9 sekä Pitäjänmäentien, Kutomotien ja Stockmannintien katualuetta. Tavoitteena on luoda selkeä paikalliskeskus liiketiloineen ja kerrostalo-asuntoineen Pitäjänmäen yritysalueen keskeisen katuristeyksen ja Raide-Jokeripysäkkien kohdalle. Pitäjänmäentien varsi suunnitellaan kerrostaloin urbaanisti. Alueen eteläosan rakenne sopeutetaan nykyiseen, väljemmin rakennettuun korttelirakenteeseen Kutomotien varressa.

Osa nykyisestä rakennuskannasta on tarkoitus säilyttää. Kutomotie 1:n tontille on tehty rakennushistoriallinen selvitys ja rakennusten kuntokartoituksia. Selvitysten perusteella suunnittelun lähtökohtana on entisen bensiiniaseman ja siihen liittyvän mainostornin sekä nk. ateljeerakennuksen säilyttäminen. Tontilla Kutomotie 9 nykyiset 1990-luvun toimitilarakennukset on esitetty muutettaviksi pääosin asunnoiksi. Kadun varseen sijoitetaan liike- ja toimistotiloja.

Kaavamuutoshankkeen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuuksia sijoittaa uusi päiväkotitalin liikuntapuiston paikoitusalueen kohdalle Kutomokujan päähän. Autopaikat olivat aikaisemmin pois muuttaneen Stockmann Oy:n henkilökunnan käytössä.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa Pitäjänmäen kirjastossa keskiviikkona 10.5.2017 klo 15.30–18.30.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 2.5.–22.5.2017:

- Pitäjänmäen kirjastossa, osoite Jousipolku 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 22.5.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, 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.

Syksyksi 2017 on tarkoitus valmistella keskustelun pohjaksi vaihtoehtoisia suunnitelmia tontille Kutomotie 1. Keskustelumahdollisuudesta ja -ajankohdasta ilmoitetaan ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä sekä Raide-Jokerin uutiskirjeellä. Uutiskirjeellä voit seurata tämän kaavatyön sekä koko Raide-Jokerin ja rataa ympäröivien alueiden suunnittelun etenemistä. Tilaa uutiskirje osoitteesta www.hel.fi/ksv/uutiskirjeet.

Tämän jälkeen suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Pitäjänmäki Seura ry
 - Pajamäki-seura ry
 - Pitäjänmäen Teollisuusyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - liikuntavirasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - varhaiskasvatusvirasto
 - ympäristökeskus
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, liikenteeseen, lähipalveluihin, alueen yritystoimintaan ja rakennusperintöön sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa katualueet. Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille molempien tonttien omistajien hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijoiden kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa (vuosilta 1978-2004) ja niissä Kutomotie 1 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) ja Kutomotie 9 on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Tontin 46006/2 (Kutomotie 1) rakennusoikeus on 51 880 k-m² ja tontin 46004/9 (Kutomotie 9) rakennusoikeus on 10 397 k-m² (maanpäällistä kerrosalaa). Pitäjänmäentie ja Kutomotie ovat katualuetta ja Stockmannintie on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.6.2014. Muutosperiaatekartassa tontit osoitteissa Kutomotie 1 ja 9 on merkitty toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittuneeksi alueeksi. Alueelle osoitetaan sekä työ- ja toimitiloja että asumista jatkosuunnittelun yhteydessä. Pitäjänmäen tien ympäristöä kehitetään palveluiltaan monipuolisena ja aluetta kokoavana puistokatuna. Aineisto löytyy Helsingin kaupungin karttapalvelusta: kartta.hel.fi/suunnitelmat → Muut suunnitelmat.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen ja toimitila. Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A1.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Tontin 46006/2 (Kutomotie 1) hakija on teettänyt tontin rakennushistoriaselvityksen 2016 ja korjaustarveselvityksiä osalle tontin rakennuskantaa 2017.
 - Tontin 46004/9 (Kutomotie 9) hakija on toimittanut alustavan suunnitelman tontille, jossa nykyiset rakennukset on esitetty muutettaviksi pääosin asuntokäyttöön ja liiketilaa on suunniteltu Pitäjänmäentien varteen.
-

Alustaviin suunnitelmiin ja selvityksiin voi tutustua Pitäjänmäen kirjastossa 10.5. järjestettävässä tilaisuudessa.

Stockmannin ja Oy Veho Ab:n toiminnot ovat siirtyneet pois Kutomotie 1:n tontilta kesällä 2016. Rakennukset ovat nyt tyhjillään. Tontilla sijaitsee 1950- ja 60-luvulta peräisin olevat autohuollon ja -myynnin hallitilat sekä tavaratalotoimintaan liittyvät rakennukset kuten vaateneulomo (nk. ateljee) asuntosiipineen ja toimisto- sekä tukkumyyntitilat. Tontin etelä- ja länsireunoilla on tehty varasto- ja automyyntitilojen laajennusrakennuksia 1980-luvulla.

Tontilla Kutomotie 9 on kaksi 1990-luvun tuotanto- ja toimistorakennusta. Rakennuksissa on sittemmin toiminut mm. Sibeliuksen Akatemia ja vastaanottokeskus. Nyt rakennukset ovat pääosin tyhjillään.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Siv Nordström, arkkitehti, p. (09) 310 37322, siv.nordstrom@hel.fi

Liikenne

Eeva Väistö, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37353, eeva.vaisto@hel.fi

Teknicaloudelliset asiat

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

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

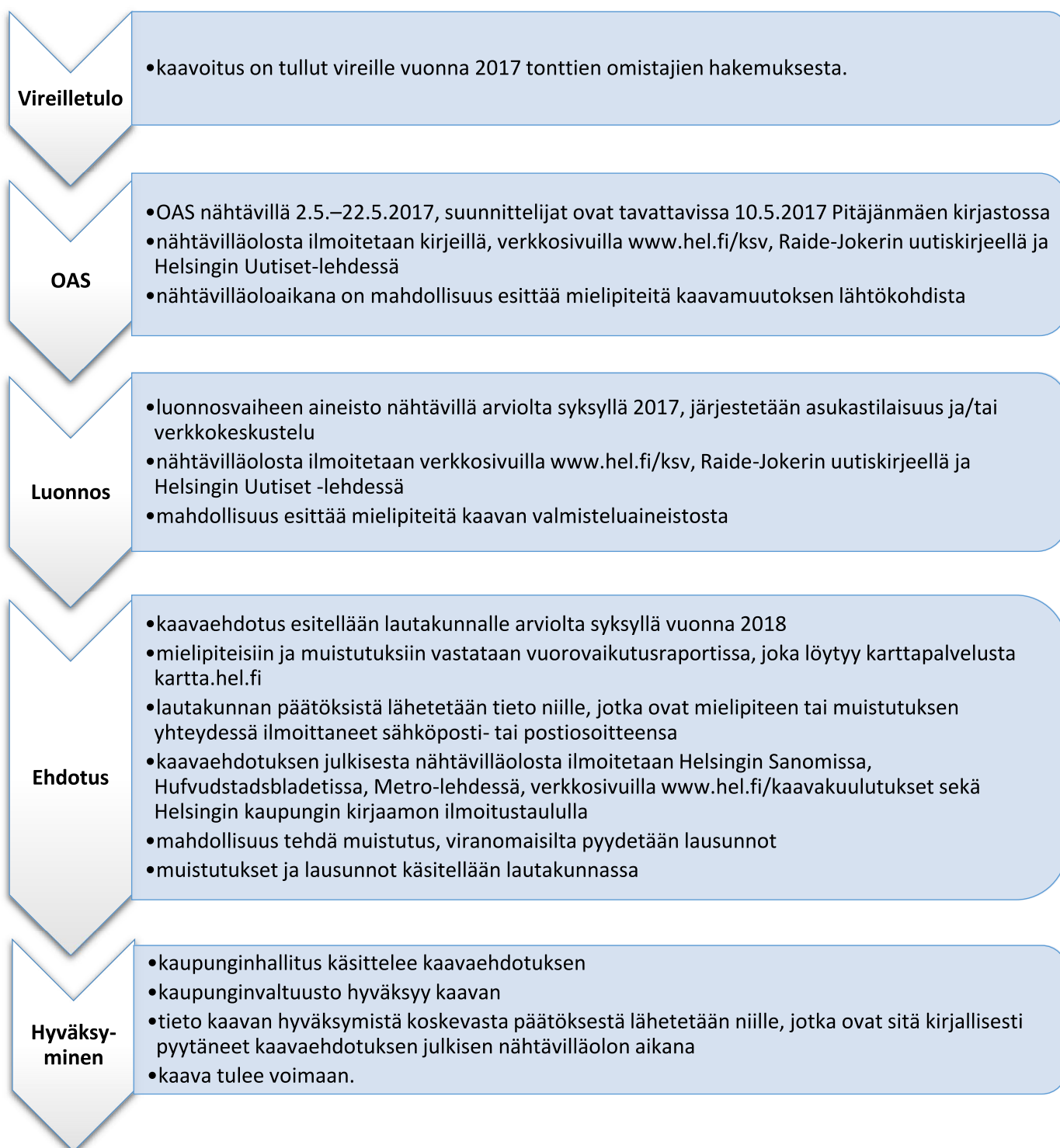
Vuorovaikutus

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37436, tiina.antila-lehtonen@hel.fi



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

Kaavoituksen eteneminen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	29.01.2021
Kaavan nimi	Kutomotie 1 ja 9 lähiympäristöineen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	03.12.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.04.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112516
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,6135	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	1,6293	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,6135

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	6,6135	100,0	59400	0,90	0,0000	-2877
A yhteensä	3,5640	53,9	57000	1,60	3,5640	57000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6375	9,6	2400	0,38	0,6375	2400
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,5764	-10397
T yhteensä	0,0000		0		-2,8926	-51880
V yhteensä	0,0000		0		-0,7151	
R yhteensä						
L yhteensä	2,4120	36,5			-0,0174	
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	1,6293	24,6		1,6293	

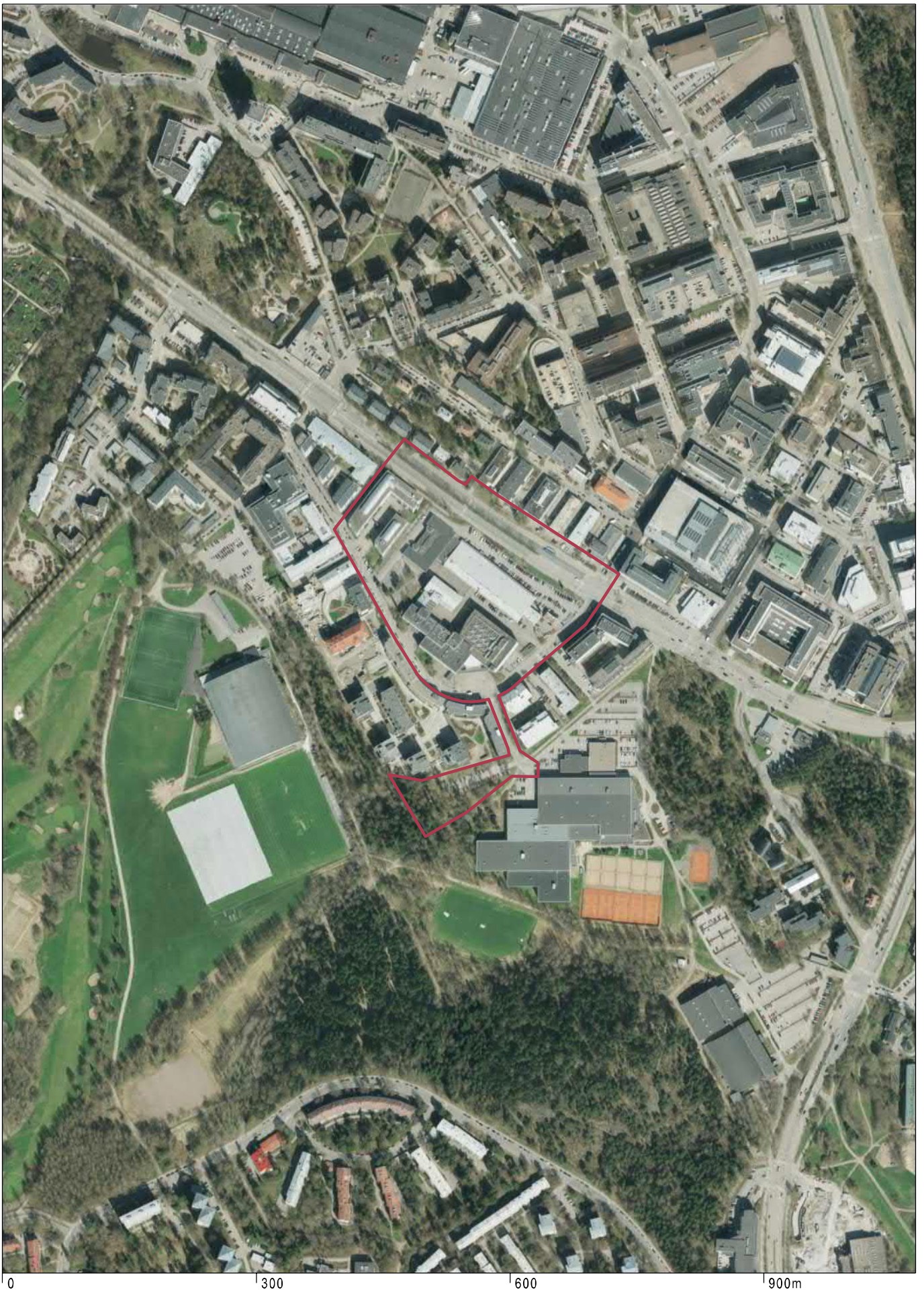
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	4270	2	4270

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,6135	100,0	59400	0,90	0,0000	-2877
A yhteensä	3,5640	53,9	57000	1,60	3,5640	57000
AL	3,5640	100,0	57000	1,60	3,5640	57000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6375	9,6	2400	0,38	0,6375	2400
YL	0,6375	100,0	2400	0,38	0,6375	2400
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,5764	-10397
KTY	0,0000		0		-0,5764	-10397
T yhteensä	0,0000		0		-2,8926	-51880
T	0,0000		0		-2,8926	-51880
V yhteensä	0,0000		0		-0,7151	
VU	0,0000		0		-0,7151	
R yhteensä						
L yhteensä	2,4120	36,5			-0,0174	
Kadut	2,4120	100,0			-0,0174	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

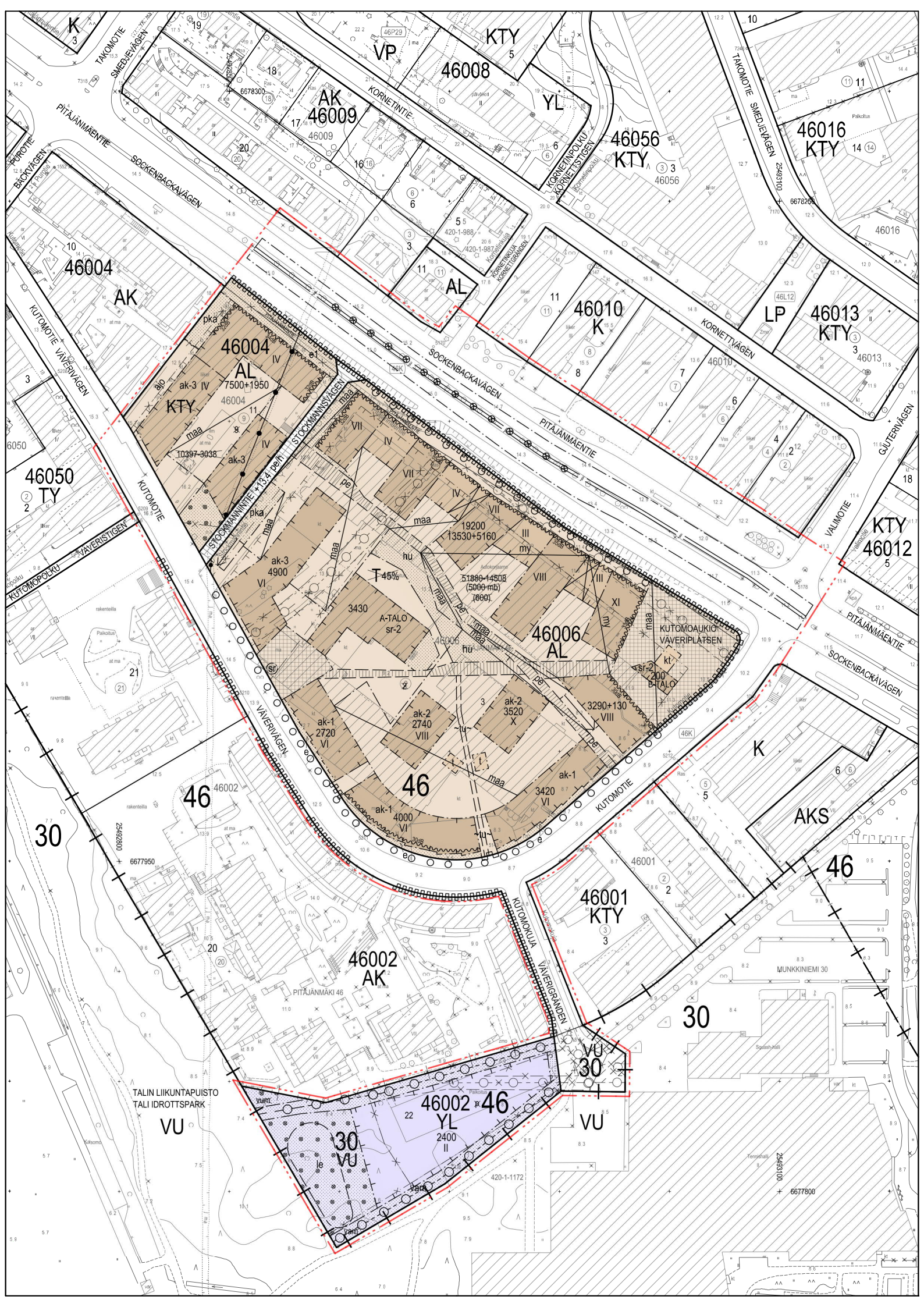
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6293	24,6		1,6293	
ma/my	0,3912	24,0		0,3912	
maa	1,2381	76,0		1,2381	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	4270	2	4270
Asemakaava	2	4270	2	4270













Ilmakuva
Kutomotie 1 ja 9 lähiympäristöineen
Kaava-alueen nro 12516 rajaus

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö

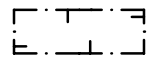


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
46	Kaupunginosan numero.
46002	Korttelin numero.
11	Ohjeellisen tontin numero.
PITÄJÄNM	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.
4000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
7500+1950	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liike- ja/tai toimitilojen vähimmäismäärän.
19200 13530+5160	Lukusarja, jonka ensimmäinen luku osoittaa maanpäällisen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Toinen luku osoittaa asuinkerrosalan enimmäismäärän ja kolmas luku liike-, toimi- ja julkisten palvelujen tilojen maanpäällisen kerrosalan vähimmäismäärän.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+ 13.4	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin kohdalla tai sen läheisyydessä ei saa tehdä louhintaa ja rakentamista siten, että siitä aiheutuu haittaa tai vahinkoa tunnelille tai sen käytölle.

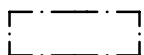
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.
Linje 2 m utanför planområdets gräns.
Stadsdelsgräns.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Gräns för delområde.
Riktgivande gräns för område eller del av område.
Gräns för riktgivande tomt.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
Stadsdelsnummer.
Kvartersnummer.
Nummer på riktgivande tomt.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park område.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Talserie som sammanräknad anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger den maximala bostadsvåningsytan och det andra talet minimivåningsytan för affärs- och/eller verksamhetsutrymmen.
Talserie vars första tal anger byggnadsrätten ovan jord i kvadratmeter våningsyta. Det andra talet anger den maximala bostadsvåningsytan och det tredje talet minimivåningsytan för affärs-, verksamhets- samt offentliga serviceutrymmen ovan jord.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Ungefärlig markhöjd.
Tunnel för teknisk service. Vid tunneln eller i dess närhet får inte utföras sprängnings- eller sådant byggnadsarbete som kan förorsaka olägenhet eller skada för tunneln eller dess drift.



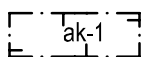
Rakennusala.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Byggnadsyta.

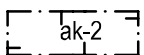


Asuinkerrostalon rakennusala.

Byggnadsyta för flervåningshus.

Kutomtien puoleisten parvekkeiden taustaseinien ja kattopintojen tulee olla pääosin puuta tai puunomaista materiaalia. Kaiteiden tulee olla pinnakaitteita. Parvekkeiden syvyys tulee vaihdella rakennusalan osoittaman periaatteen mukaisesti. Katujulkisivun arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Fondväggar och taktytor i balkongerna mot Väverivägen ska huvudsakligen vara i trä eller träliknande material. Räckena ska vara pinnräcken. Balkongernas djup ska variera enligt principen som framgår av byggnadsytan. Speciell uppmärksamhet ska fästas på gatufasadens arkitektur.

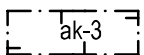


Asuinkerrostalon rakennusala.

Byggnadsyta för flervåningshus.

Rakennuksen kahden ylimmän kerroksen tulee muodoltaan poiketa rakennuksen suurimmasta kerroksesta. Maantasokerroksen tulee olla osittain sisäänvedetty. Parvekkeita ei saa tukea maasta. Rakennuksen veistoksellisuuden muodostamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Byggnadens två översta våningar ska till sin form avvika från byggnadens största våning. Markplansvåningen ska delvis vara indragen. Balkongerna får ej stödås från marken. Speciell uppmärksamhet ska fästas på byggnadens skulpturala formgivning.

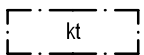


Asuinkerrostalon rakennusala.

Byggnadsyta för flervåningshus.

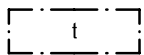
Rakennusten julkisivuissa tulee pyrkiä rikkaaseen ja vaihtelevaan julkisivusommitteluun. Parvekkeita ei saa tukea maasta.

I byggnadernas fasader ska eftersträvas en rik och varierande fasadkomposition. Balkongerna får ej stödås från marken.



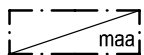
Rakennusala, jolle tulee rakentaa alkuperäisen huoltoasemarakennuksen mukainen katos.

Byggnadsyta där ett skyddstak ska byggas som motsvarar modellen vid den ursprungliga servicestationen.



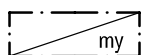
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen.

Byggnadsyta där ekonomibyggnaad i en våning får byggas



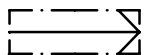
Maanalainen tila pääasiassa auton säilytystä varten. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelualueeksi. Pelastusajoneuvon paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Underjordiskt utrymme för i huvudsak bilförvaring. Evakueringsluft från parkeringsutrymmena får inte ledas ut på gården. Gårdsdäcket ska huvudsakligen byggas och planteras som område för lek och utevistelse. Räddningsfordonets vikt ska beaktas vid byggandet av delområdet. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.



Alue, jolle saa rakentaa maanalaisia liike-, pysäköinti-, huolto- ja teknisiä tiloja. Pelastusajoneuvon paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa.

Område där underjordiska affärs-, parkerings-, service- samt tekniska utrymmen får byggas. Räddningsfordonets vikt ska beaktas vid byggandet av delområdet.



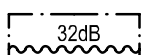
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Ajoluiskan yläpäässä on järjestettävä riittävät näkemät katualueelle.

Körramp till underjordiska utrymmen. I rampens övre ända ska anordnas tillräcklig sikt mot gatuområdet.



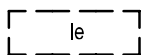
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Genomfartsöppning i byggnad.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama dB-määrä.

Beteckningen anger att helhetsljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens yttreväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst det dB-tal som beteckningen anger mot denna sida av byggnaden.



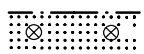
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa, jolle saa rakentaa aidatun puistomaisen leikkipiikan päiväkodin käyttöön.

Riktgivande del av område för lek och utevistelse. På området får byggas en parkliknande lekplats med staket för det intilliggande daghemmet.



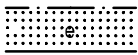
Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.

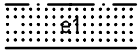


Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.

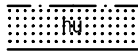
Del av område som är avsett för plantering och där trädbestånd med betydelse för stadsbilden ska bevaras och förnyas vid behov.



Istutettava etupiha-alue. Alueelle tulee istuttaa pensaita ja/tai pieniä puita. Mahdolliset tukimuurit on rakennettava luonnonkivipintaisina.



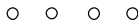
Istutettava etupiha-alue. Alueelle saa sijoittaa katetun tasanteen rakennuksen edustalle sekä portaita ja luiskia. Tukimuurit on rakennettava luonnonkivipintaisina.



Hulevesien johtamiseen ja viivytämiseen varattu istutettava alueen osa.



Ajoluiskan viherkatos, pergola tai istutettava pihakansi.



Istutettava puurivi.



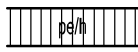
Säilytettävä puurivi.



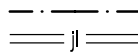
Katu.



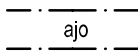
Aukiomaisesti käsiteltävä alueen osa, joka tulee jäsennellä korkeatasoisin kiveyksin ja istutuksin. Alueen tulee liittyä luontevasti viereiseen katuun. Aukioalueen huoltoliikennejärjestelyistä on laadittava erillinen suunnitelma.



Yleiselle jalankululle varattu katu, jolla pelastus- ja huoltoajo on sallittu.



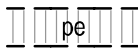
Joukkoliikenteelle varattu alueen osa.



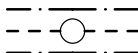
Ajoyhteys.



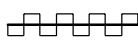
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Kulkuyhteys tulee toteuttaa luonteeltaan julkisena ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena. Sijainti ohjeellinen.



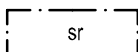
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla pelastusajo on sallittu. Kulkuyhteys tulee toteuttaa luonteeltaan julkisena ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena. Sijainti ohjeellinen.



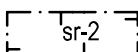
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Säilytettävä rakennelma.



Alueen teollisuushistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet ja sen asema kaupunkikuvassa säilyvät.

A-taloon saa asumisen lisäksi sijoittaa liike- ja toimitilaa, julkista lähipalvelutilaa, palvelu-asumista tai muuta rakennuksen suojelutavoitteita tukevaa toimintaa. Maantasokerrokseen saa sijoittaa korttelin asukkaita palvelevaa kerhotilaa enintään 200 k-m². Talo A:n julkisivuihin saa rakentaa ranskalaisia parvekkeita tai pieniä teräsrakenteisia ulokeparvekkeita, jotka ulottuvat enintään 1,5 m:n etäisyydelle julkisivupinnasta. Parvekkeet eivät saa olla umpinaisia eikä niitä saa lasittaa. Alkuperäinen julkisivu tulee olla luettavissa uusista parvekkeista huolimatta.

Förgård som ska planteras. På området ska planteras buskar och/eller små träd. Eventuella stödmurar ska byggas i natursten.

Förgård som ska planteras. På området får placeras en gång med tak framför byggnaden samt trappor och ramper. Stödmurar ska byggas i natursten.

Del av område som ska planteras dit dagvatten leds och där vattnets avrinning ska fördröjas.

Gröntak, pergola eller planterat gårdsdäck på körramp.

Trädrad som ska planteras.

Trädrad som ska bevaras.

Gata.

Delområde som ska utformas torglikt med högklassiga stenläggningar och planteringar. Området ska ansluta sig naturligt till angränsande gata. En separat plan ska uppgöras för torgområdets servicetrafik.

För allmän gångtrafik reserverad gata, där räddnings- och servicetrafik är tillåten.

Område reserverad för kollektivtrafik.

Körförbindelse.

För allmän gångtrafik reserverad del av område. Området ska utformas som en offentlig och stadsbildsmässigt högklassig gångväg. Riktgivande läge.

För allmän gångtrafik reserverad del av område där räddningstrafik är tillåten. Området ska utformas som en offentlig och stadsbildsmässigt högklassig gångväg. Riktgivande läge.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

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

Konstruktion som ska bevaras.

En för områdets industrihistoria och för stadsbilden värdefull byggnad som inte får rivas. Reparations- eller ändringsarbeten ska utföras så att fasadernas särdrag och byggnadens ställning i stadsbilden bevaras.

I A-huset får förutom boende placeras affärs- och verksamhetslokaler, serviceboende, offentlig service eller annan verksamhet som stöder skyddsmålen för byggnaden. I markplansnivån får placeras klubblokal för kvarterets invånare högst 200 m² vy. På fasaderna i A-huset får byggas franska balkonger eller från fasadytan högst 1,5 meter utskjutande små balkonger i stålkonstruktion. Balkongerna får inte vara slutna och de får inte inglasas. Den ursprungliga fasaden ska gå att utläsa oberoende av de nya balkongerna.

B-taloon saa sijoittaa liike- ja toimitilaa tai julkisia lähipalvelutiloja. Viereinen mainostorni tulee säilyttää osana suojelekohdetta.

I B-huset får placeras affärs- och verksamhetsutrymmen. Det intilliggande reklamtornet ska bevaras som en del av skyddsobjektet.

~tu~

Tulvareitti. Sijainti ohjellinen.

Rutt för översvämningsvatten. Riktgivande läge.

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

AL-KORTTELIALUEILLA:

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

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

Tontilla on rakennettava asukkaiden käyttöön riittävät varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat:

- harrastus- ja kokoontumistilat, vähintään 1 % asemakaavaan merkitystä asuinkerrosalasta,
- 1 kpl talosauna / 20 saunatonta asuntoa,
- tontille 46006/3 on rakennettava vähintään 10 kpl talopesulaa ja tontille 46004/11 vähintään 2 kpl talopesulaa. Vähintään 60 m² kokoinen yhdistetty pesula korvaa 2 talopesulaa.

Tontilla 46006/3 saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi enintään kahteen kellarikerrokseen rakentaa:

- pysäköintitilat,
- tekniset tilat ja niiden vaatimat hormit,
- korttelin asuntojen sekä liike- ja toimitilojen varasto- ja huoltotilat,
- porrashuonetilat,
- väestönsuojat.

Tontilla 46006/3 on Pitäjänmäentien varteen rakennettava liike- ja palvelutilaa vähintään 1 120 k-m² katutasoon. Vähintään kaksi liiketilaa on varustettava rasvanerottelukaivolulla ja vesikaton ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Aukion yhteyteen saa sijoittaa katutasoon enintään 450 k-m² päivittäistavarakaupan myymälätilaa.

Liike-, toimisto- ja julkista palvelutilaa tulee korttelissa 46006 Pitäjänmäentien varren rakennusten sekä A-talon maanpäällisiin kerroksiin rakentaa yhteensä vähintään 6 000 k-m². Näitä tiloja voi sijoittaa kaavakarttaan merkityistä liikekerrosaloista poiketen kyseisiin rakennuksiin, kuitenkin niin, että vähittäisvaatimus 6000 k-m² korttelissa 46006 täyttyy ja että vähintään 4400 k-m² tiloista sijoitetaan Pitäjänmäentien varren hybridirakennukseen. Liike-, työ- ja julkisten palvelutilojen rakennuskohtaisesta jaosta on laadittava erillinen suunnitelma ensimmäisen toteutuskohteen rakennuslupaprosessin yhteydessä, mikäli asemakaavakartan mukaisista rakennuskohtaisista kerrosaloista aiotaan poiketa.

PÄÄ AL-KVARTERSOMRÅDEN:

Byggrätt och användning av utrymmen

För invånarna avsedda och utanför bostaden belägna förråd, bastur, tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen samt hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

På tomten ska för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen samt minst följande gemensamma utrymmen:

- hobby- och samlingsutrymmen minst 1 % av den i detaljplanen angivna bostadsvåningsytan,
- 1 gemensam bastu / 20 bostäder utan bastu,
- på tomt 46006/3 ska byggas minst 10 tvättstugor och på tomt 46004/11 minst 2 tvättstugor. En sammanslagen tvättstuga på minst 60 m² kan ersätta 2 tvättstugor.

På tomten 46006/3 får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas i högst två källarvåningar:

- parkeringsutrymmen,
- tekniska utrymmen med kanaler,
- förråds- och serviceutrymmen för kvarterets bostäder samt affärs- och verksamhetsutrymmen,
- trapphusutrymmen,
- befolkningsskydd.

På tomt 46006/3 ska invid Sockenbackavägen byggas affärs- och servicelokaler i gatunivån minst 1 120 m² vy. Minst två affärsutrymmen ska förses med fettavskiljningsbrunn och ventilationsrör som leds upp ovanför vattentakets högsta nivå. I anslutning till torget får butiksutrymme för dagligvaruhandel på högst 450 m² vy placeras i gatunivån.

Affärs-, verksamhets- och offentliga serviceutrymmen ska i byggnaderna längs Sockenbackavägen samt A-huset i kvarter 46006 byggas sammanlagt minst 6 000 m² vy. Dessa utrymmen kan i byggnaderna fördelas avvikande från de i planekartan angivna affärsvåningsytorna, dock så att minimikravet 6 000 m² vy uppfylls i kvarter 46006 och att minst 4 400 m² vy av utrymmena placeras i hybridbyggnaden invid Sockenbackavägen. En skild plan för den byggnadsvisa fördelningen av affärs-, arbets- och offentliga serviceutrymmen ska uppgöras i samband med bygglovsprocessen för den första byggnaden på tomten, ifall man ämnar avvika från de byggnadsvisa våningsytorna i detaljplanekartan.

Tontilla 46004/11 on vähintään 1950 k-m² asemakaavaan merkitystä kerrosalasta rakennettava liike- ja/tai toimitaloina. Pitäjänmäentien varteen on toteutettava kadulta saavutettavia liiketiloja pääosin koko julkisivun pituudelta. Vähintään yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja vesikaton ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Asuntojen huoneistoalasta tulee vähintään 50 % toteuttaa asuintoimia, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Määräys ei koske vuokra-asunto tuotantoa.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennusten julkisivujen tulee olla muurattuja tai rapattuja. Vierekkäiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.

Asuntojen porrashuoneesta tulee olla yhteys kahdelta puolelta rakennusta, missä rakennusala ei rajoitu ajo-merkinnällä merkittyyn ajoyhteyteen. Esteettömän sisäänkäynnin saa järjestää pihan puolelta.

Pitäjänmäentien puolella katutason julkisivuissa tulee olla suuria ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta.

Pitäjänmäentien varren kolmi- ja neljäkerroksisiin rakennusosiin tulee rakentaa asukkaiden katterassi ja viherkatto. Piharakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennuksiin.

Kortteliin 46006 tulee yhden rakennuksen maantasokerrokseen rakentaa 15 m²:n kokoinen huolto-autolla saavutettava muuntamotila.

Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on sovittava koko rakennuksen ulkonäköön.

Kutomoaution reunalla olevan uudisrakennuksen rakennusosaan saa sijoittaa asukkaiden saunaosaston julkisivusta sisäänvedettyyn ullakkokerrokseen asemakaavaan merkityn kerrosluvun tai kerrosalan estämättä.

Pihat ja ulkoalueet

Tonttien 46004/11 ja 46006/3 vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertoitimen tavoitetaso.

Vierekkäiset piha-alueet AL-kortteleissa tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti tonttijaosta riippumatta. Tontinrajoja ei saa aidata. Kulkuteiden suunnittelussa tulee huomioida alueen esteettömyys.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina tai kulkuteinä, tulee istuttaa tai osoittaa asukkaiden viljelyalueeksi. Kansipihan kasvialustan paksuuden tulee olla riittävä pensaille ja pienille puille.

Jokaisella asunnolla on oltava oma maantaso-piha, parveke tai pääsy yhteiselle kattoterassille. Kansipihoilla ja pihoilla tulee osaan asunnoista liittyä matalalla muurilla, pergolalla tai aidalla sekä istutuksin suojattu asuntopiha.

Pä tom 46004/11 ska minst 1950 m² vy av tomtens våningsyta byggas som affärs- och/eller verksamhetsutrymme. Invid Sockenbackavägen ska i huvudsak längs hela fasaden byggas affärsutrymme som kan nås från gatan. Minst ett affärsutrymme ska förses med fettavskiljningsbrunn och ventilationsrör som leds upp ovanför vattentakets högsta nivå.

Minst 50% av bostädernas lägenhetsyta ska byggas som bostäder som utöver kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum. Bestämmelsen gäller ej hyresbostadsproduktion.

Stadsbild och byggande

Byggnadernas fasader ska vara murade eller rappade. Angränsande byggnader får inte ha samma nyans.

Bostadstrapphus ha utgångar från två sidor av byggnaden, där byggnadsytan inte gränsar till körförbindelse märkt "ajo". Den tillgängliga ingången till trapphus får anordnas från gårdssidan.

Byggnadernas fasader i gatunivå ska mot Sockenbackavägen vara försedda med stora fönster och dörrar oberoende av utrymmenas användningsändamål.

Alla tre- och fyrvånings byggnadsdelar mot Sockenbackavägen ska förses med takterrass för de boende och gröntak. Gårdsbyggnader och skärmtak ska förses med gröntak.

Avfallsutrymmena ska placeras i byggnaden.

I kvarter 46006 ska i en byggnads markplansvåning byggas ett 15 m² transformatorsutrymme som kan nås med servicebil.

Tekniska utrymmen och anordningar som placeras på taket ska anpassas till hela byggnadens exteriör.

I del av nybyggnad som ligger invid Väveriplatsen får byggas en invånarbastu i en från fasaden indragen vindsvåning utan hinder av våningsyta eller våningstal som angetts i detaljplanen.

Gårdar och områden för utomhusvistelse

Tomternas 46004/11 och 46006/3 gröneffektivitet ska uppfylla grönytefaktorernas målsättningsnivå i Helsingfors .

Gårdsområden intill varandra i AL-kvarteren ska planeras och byggas enhetligt utan hinder av tomtindelning. Staket får inte byggas längs tomtgränserna. Vid planeringen av gångvägar ska området tillgänglighet beaktas.

Obebyggda tomtdelar som inte används som lekplatser eller gångvägar ska planteras eller anvisas som invånarnas odlingsområde. Växtunderlaget på gårdsdäcket ska vara tillräckligt för buskar och småträd.

Varje bostad ska ha egen uteplats i markplanet, balkong eller tillgång till gemensam takterrass. På gårdsdäck och gårdar ska en del av bostäderna ha en bostadsgård som är ingärdad med en låg mur, pergola eller staket och planteringar.

Maanalaisten tilojen ja rakenteiden päällä olevien kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Ympäristöhäiriöiden torjunta

Asunnot eivät saa avautua ainoastaan Pitäjänmäentien suuntaan eikä oleskeluparvekkeita saa sijoittaa Pitäjänmäentien puoleiselle julkiselle liikenteen haittojen vuoksi.

Asuntoon liittyvät pihat, parvekkeet ja kattoterassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona päivällä ja yöllä.

Korvausilmaa ei saa ottaa Pitäjänmäentien puolelta liikenteen päästöjen vuoksi.

Pitäjänmäentien varren rakennusten tulee muodostaa korttelin sisäosia liikenteen melulta suojaava yhtenäinen rakenne.

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama värinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Tontin 46006/3 maaperä on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ilmastonmuutos - hillintä ja sopeutuminen

Kortteleissa on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Uudisrakentamisessa on sovellettava matala-energiarakentamisen periaatteita. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Hulevesien määrää tulee vähentää kaava-alueella minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla. Tarvittaessa hulevesiä tulee käsitellä ja viivyttaa painanteissa, säiliöissä ja muissa viivytyratkaisuissa sekä viherkatoilla.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

YL-KORTTELIALUEELLA:

Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Kattopinnot tulee hyödyntää viherkattoina ja/tai aurinkosähköä tuottamiseen.

Tontin pohjoisrajalle on istutettava pensasaita.

Vid fastställande av den ovanför de underjordiska utrymmena och konstruktionerna befintliga däckkonstruktionens bärighet och höjdläge ska särskilt beaktas det för trädplanteringen nödvändiga växtunderlagets tjocklek och vikt samt räddningsverksamhetens krav.

Förebyggande av miljöstörningar

Bostäder får inte öppna sig enbart mot Sockenbackavägen och balkonger för utevistelse får inte placeras i fasaderna mot Sockenbackavägen på grund av trafikens skadeverkningar.

Gårdar, balkonger och takterrasser som ansluter till bostäder ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dem uppfyller riktvärdena för bullernivån utomhus både under dagen och natten.

Tilluftsintag får inte placeras mot Sockenbackavägen på grund av trafikemission.

Bostadsbyggnaderna intill Sockenbackavägen ska bilda en enhetlig konstruktion som skyddar kvarters innerdelar mot trafikbuller.

Spårvägen ska planeras så att den vibration eller de stomljud som spårtrafiken åstadkommer inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus i byggnader.

På tomt 46006/3 ska en markundersökning göras före beviljandet av byggnadslov och förörenad mark ska saneras före byggandet påbörjas.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

I kvarteren ska produceras förnybar energi. I nybyggnader ska tillämpas principer för låg-energibyggande. Anordningar för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Dagvattenmängden ska minskas på planområdet genom att minimera antalet ogenomsläppliga ytor i mån av möjlighet och genom att använda genomsläppliga ytbeläggningar på gång- och vistelseområden. Vid behov ska dagvattnet behandlas och fördröjas i sänkor, magasin eller med andra fördröjningsmetoder samt med gröntak.

Dagvatten från ogenomsläppliga ytor ska fördröjas så att fördröjnings-sänkor, -bassänger eller magasin är dimensionerade för en volym på 0,5 kubikmeter per varje hundratal kvadratmeter ogenomsläpplig yta, och deras översvämning ska vara planerad.

PÅ YL-KVARTERSOMRÅDE:

Byggnadernas fasader och konstruktioner ska huvudsakligen vara av trä.

Takytor ska utnyttjas som gröntak och/eller för att producera solenergi.

Längs tomtens norra gräns ska en häck planteras.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI:

Tontille sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot: 1 ap / 130 k-m²,
- liike- ja toimitilat: 1 ap / 100 k-m²,
- päiväkotitilat: 1 ap / 300 k-m².

Vieraspaikkoja on lisäksi varattava 1 ap / 1000 k-m² asuntokerrosalaa.

Liikuntaesteisten paikat sijoitetaan porraskäytävien läheisyyteen. Näitä autopaikkoja varataan 1 ap 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Ne eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot: 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin, pihatason tai pihakannen alle.

- liike- ja toimitilat: 1 pp / 50 k-m².

Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA vuokra-asuntojen osalta enintään 40 % ja muun asu-
misen osalta 25 %. Näitä kannustimia ovat:

- Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

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

- Jos kerrostaloyhtiö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muilla tavoin varauksensa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voi kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10 %.

- Jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 %. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatossossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

TRAFIK OCH PARKERING:

Bilplatsernas minimiantal på tomten:

- bostäder: 1 bp / 130 m² vy,
- affärs- och verksamhetsutrymmen: 1 bp / 100 m² vy,
- daghemsutrymmen: 1 bp / 300 m² vy.

Därtill ska 1 bp / 1000 m² bostadsvåningsyta reserveras för gästpatser.

Bilplatser för rörelsehindrade ska reserveras i närheten av trapphusen. Dessa platser reserveras 1 bp per 30 vanliga bilplatser. De ökar ej helhetsmängden bilplatser.

Minimiantal cykelplatser:

- 1 cp / 30 m² vy. Minst 75 % av dessa ska placeras i byggnaderna, i marknivå eller under gårdsdäck.
 - affärs- och verksamhetsutrymmen: 1 cp / 50 m² vy.
- Alla cykelplatser ska ha ramlåsningsmöjlighet.

Bilplatsernas helhetsmängd kan via incitament minskas med högst 40 % i stödd hyresproduktion (stadens och ARA-hyresbostäder) och i övrig bostadsproduktion högst 25 %. Dessa incitament är:

- Om det byggs stadens eller ARA-finansierade hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20 %.

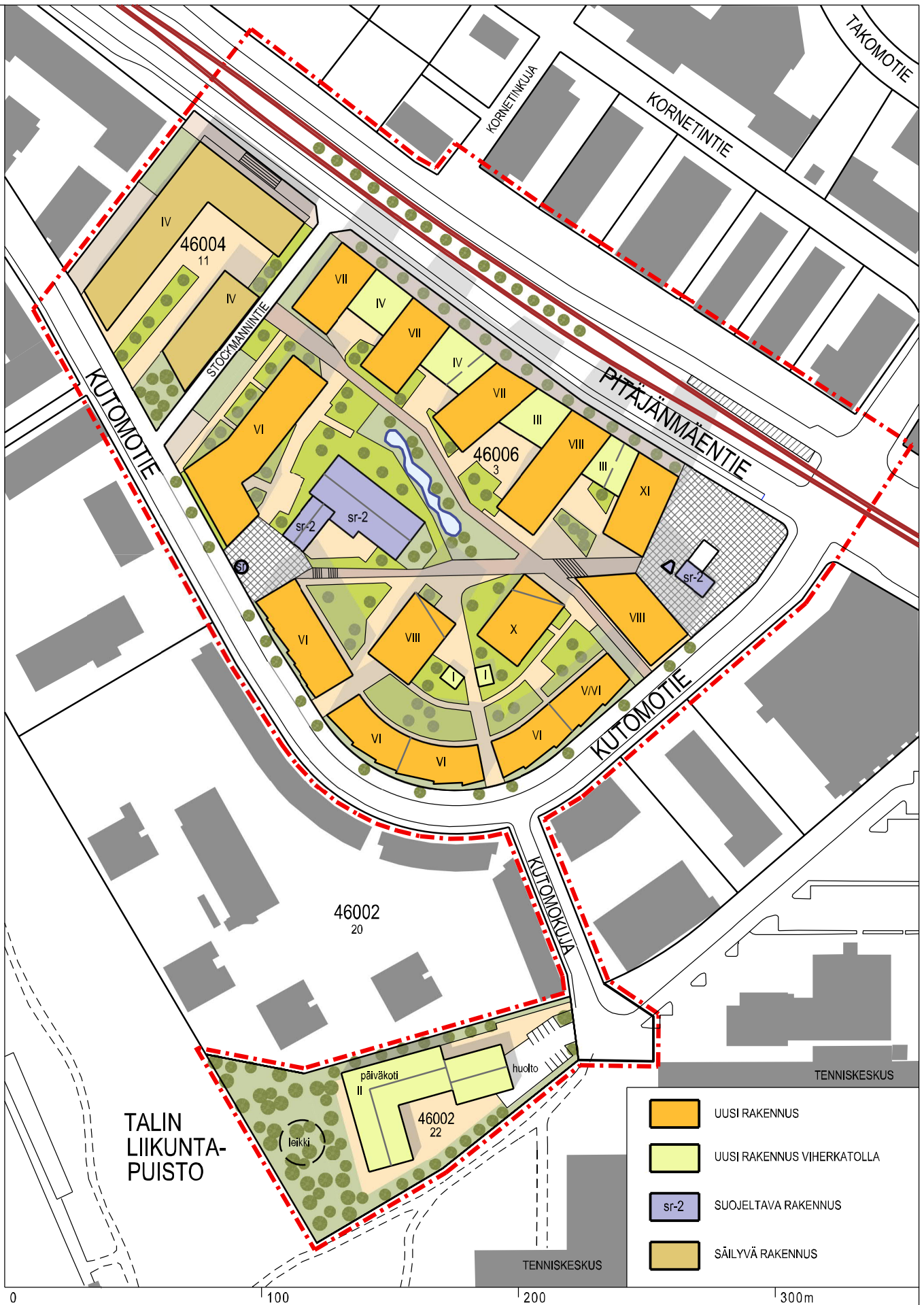
- Om man bygger minst 50 bilplatser som en helhet utan namngivna platser kan det totala antalet platser minskas med 10 %. Om man bygger över 200 bilplatser som en helhet utan namngivna platser kan det totala antalet platser minskas med 15 %.





- Om husbolaget varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10 %.

- Om husbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5 %. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gården.

PÅ DETTA DETALJPLANEOMRÅDE:

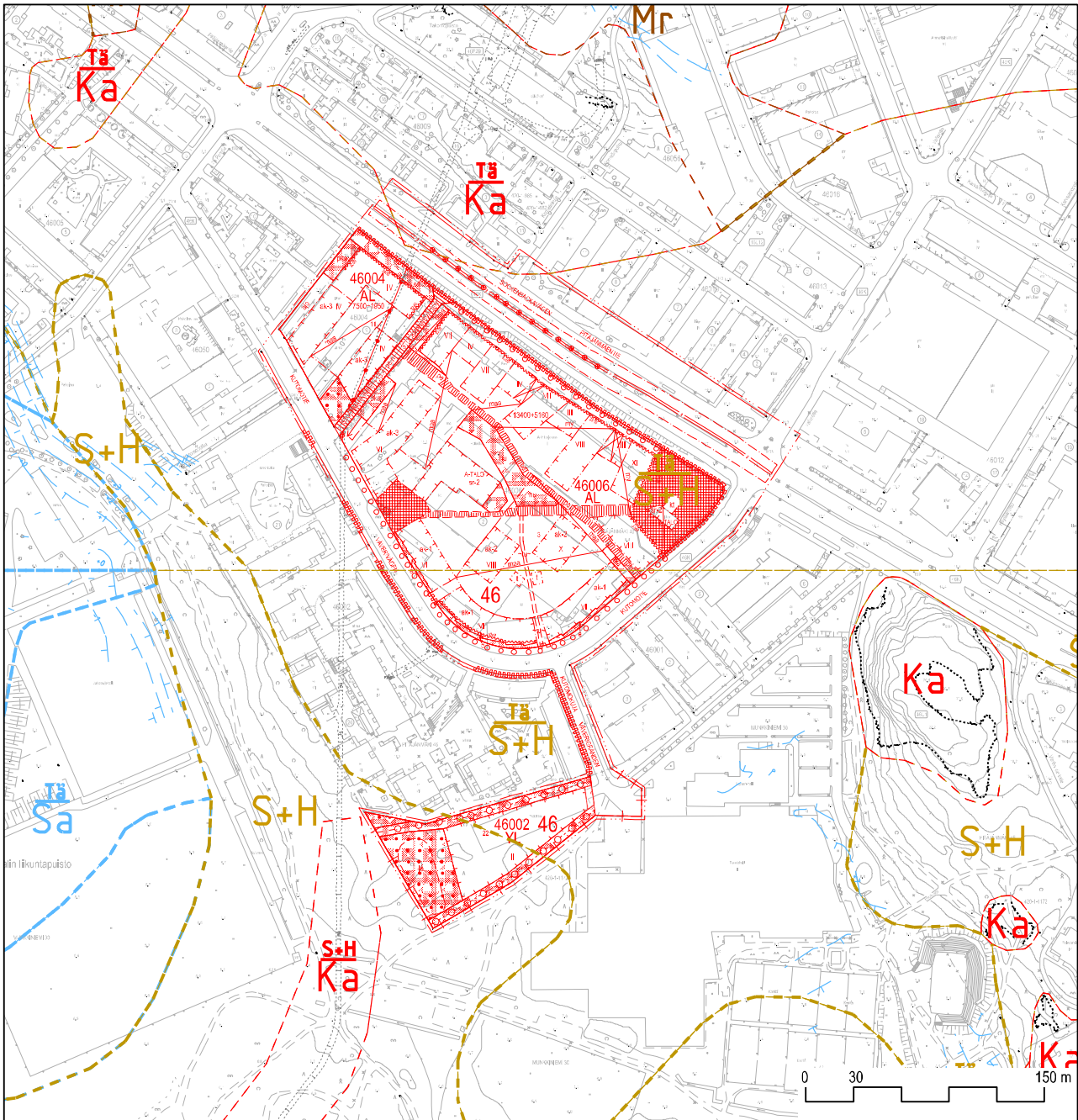
För kvartersområdet ska utarbetas en separat tomtindelning.



	UUSI RAKENNUS
	UUSI RAKENNUS VIHHERKATOLLA
	SUOJELTAVA RAKENNUS
	SÄILYVÄ RAKENNUS


HAVAINNEKUVA
Kutomotie 1 ja 9 lähiympäristöineen

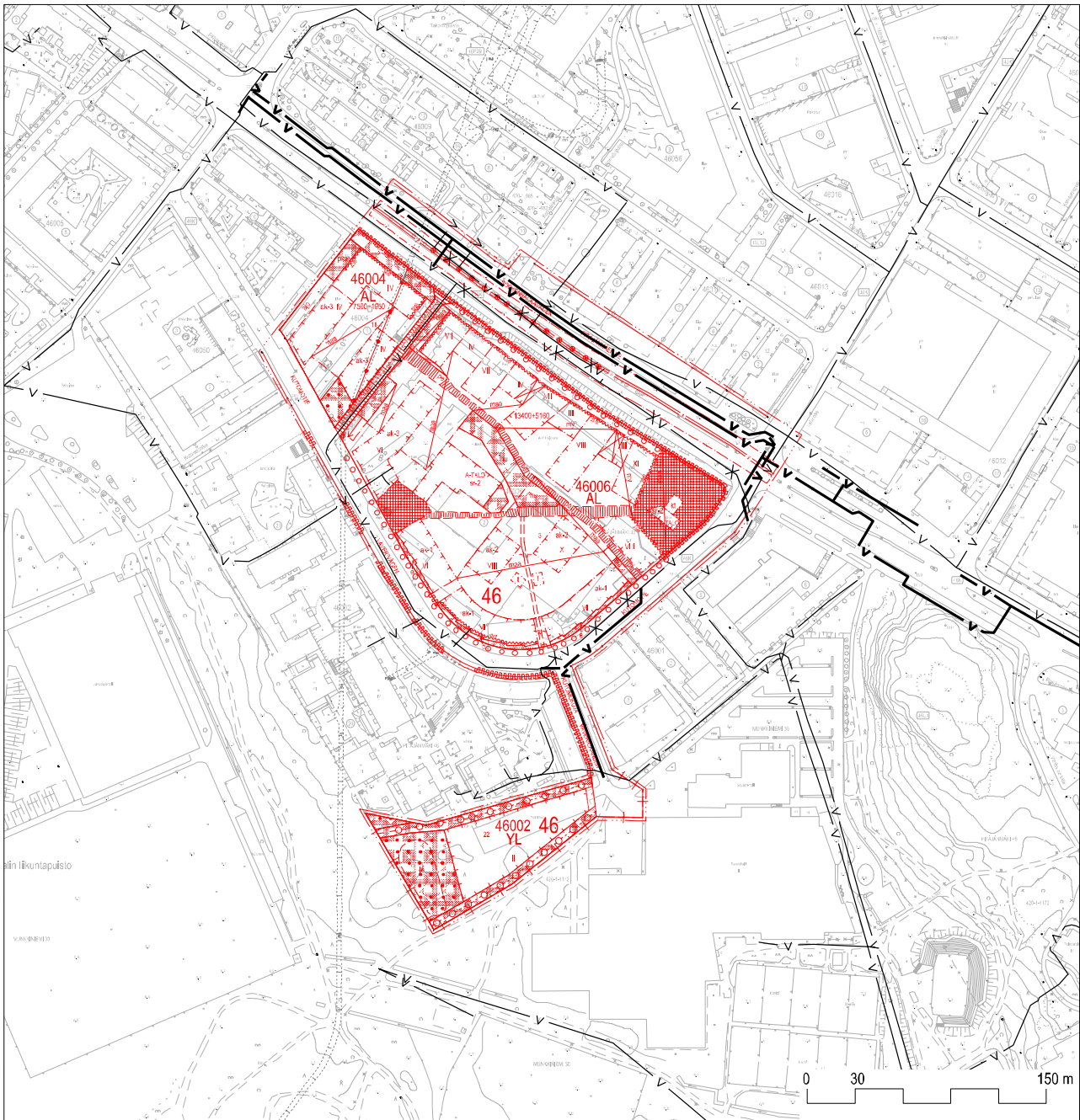
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö



KUTOMOTIE 1 ja 9 Maaperä

1 : 4000

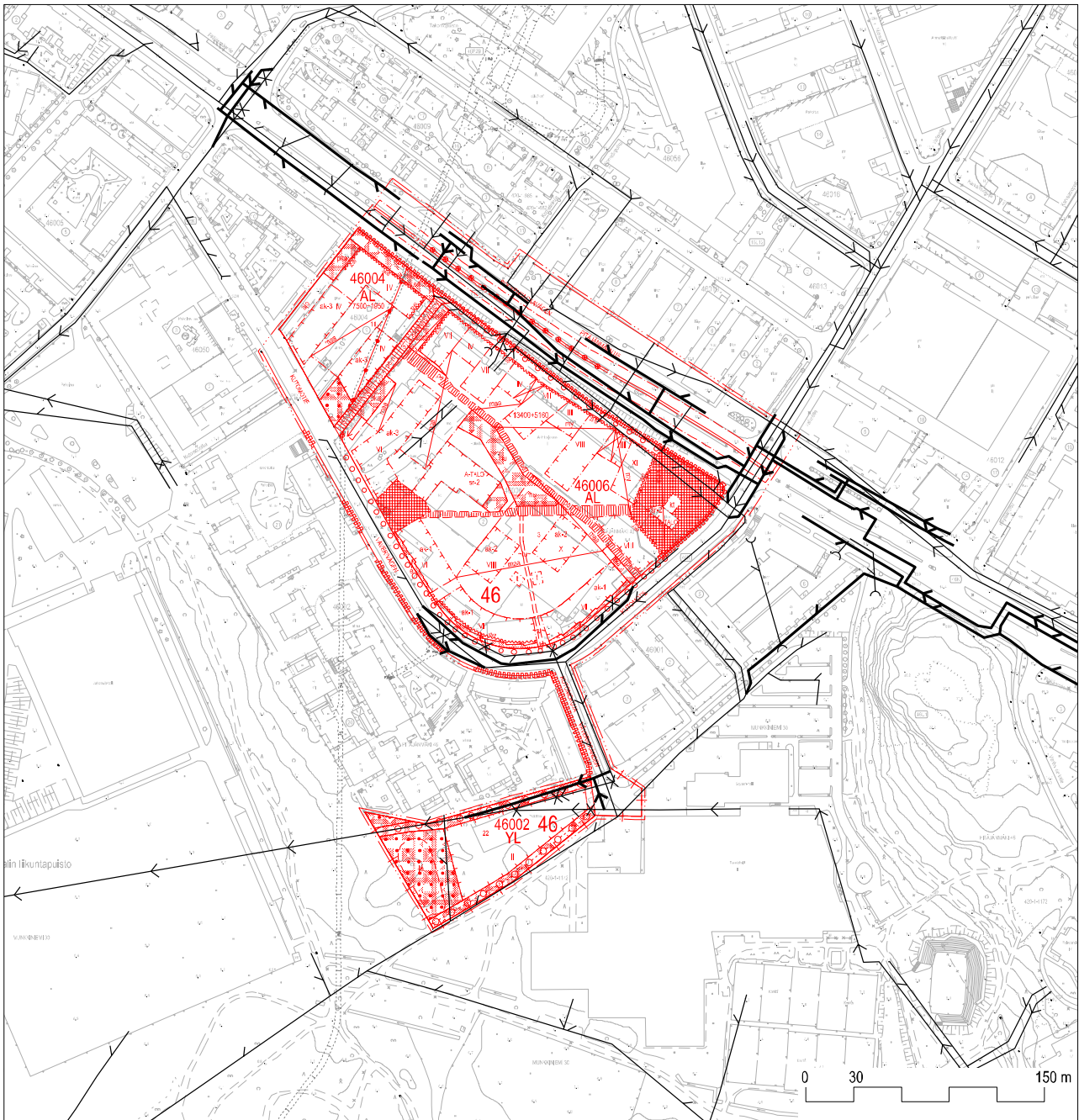
<p> Kalliojaljastuma</p> <p> Maalajalteen raja</p> <p> Saven alapinnan arvioitu taso</p> <p>Ka Kallioinen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.</p> <p>S+H Siltti+hiekkakerroksen paksuus on ≥ 3m ja se ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.</p>	<p>Tä Ka Kallion päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m. Täyterros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.</p> <p>S+H Ka Kallion päällä olevan siltti+hiekkakerroksen paksuus on 1-3m. Siltti+hiekkakerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.</p> <p>Tä Sa Savikerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m. Savikerroksen paksuus on ≥ 3m. Täyte on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.</p> <p>Tä S+H Siltti+hiekkakerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m. Siltti+hiekkakerroksen paksuus on ≥ 3m. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.</p>
---	--



KUTOMOTIE 1 ja 9 Vesijohto

1 : 4000

- V — UUSI VESIOHTO
- - - V - - - NYKYINEN VESIOHTO
- X - X - KÄYTÖSTÄ POISTUVA



KUTOMOTIE 1 ja 9 Hulevesi ja jätevesi

1 : 4000

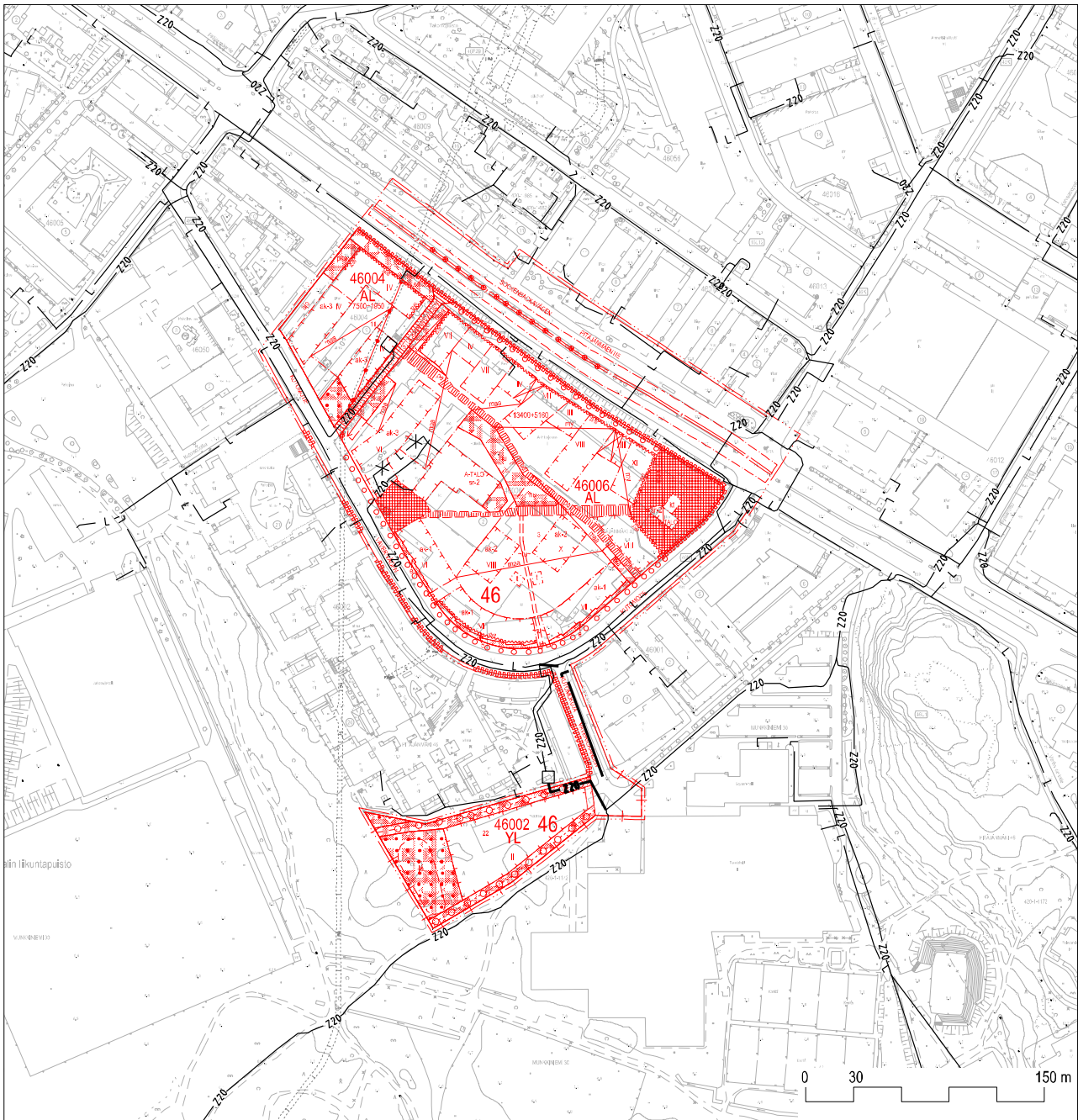
—> UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI

—X— KÄYTÖSTÄ POISTUVA

—> NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

—> UUSI HULEVESIVIEMÄRI

—> NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI



KUTOMOTIE 1 ja 9

Sähkö ja energiahuolto

1 : 4000

□ NYKYINEN MUUNTAMO

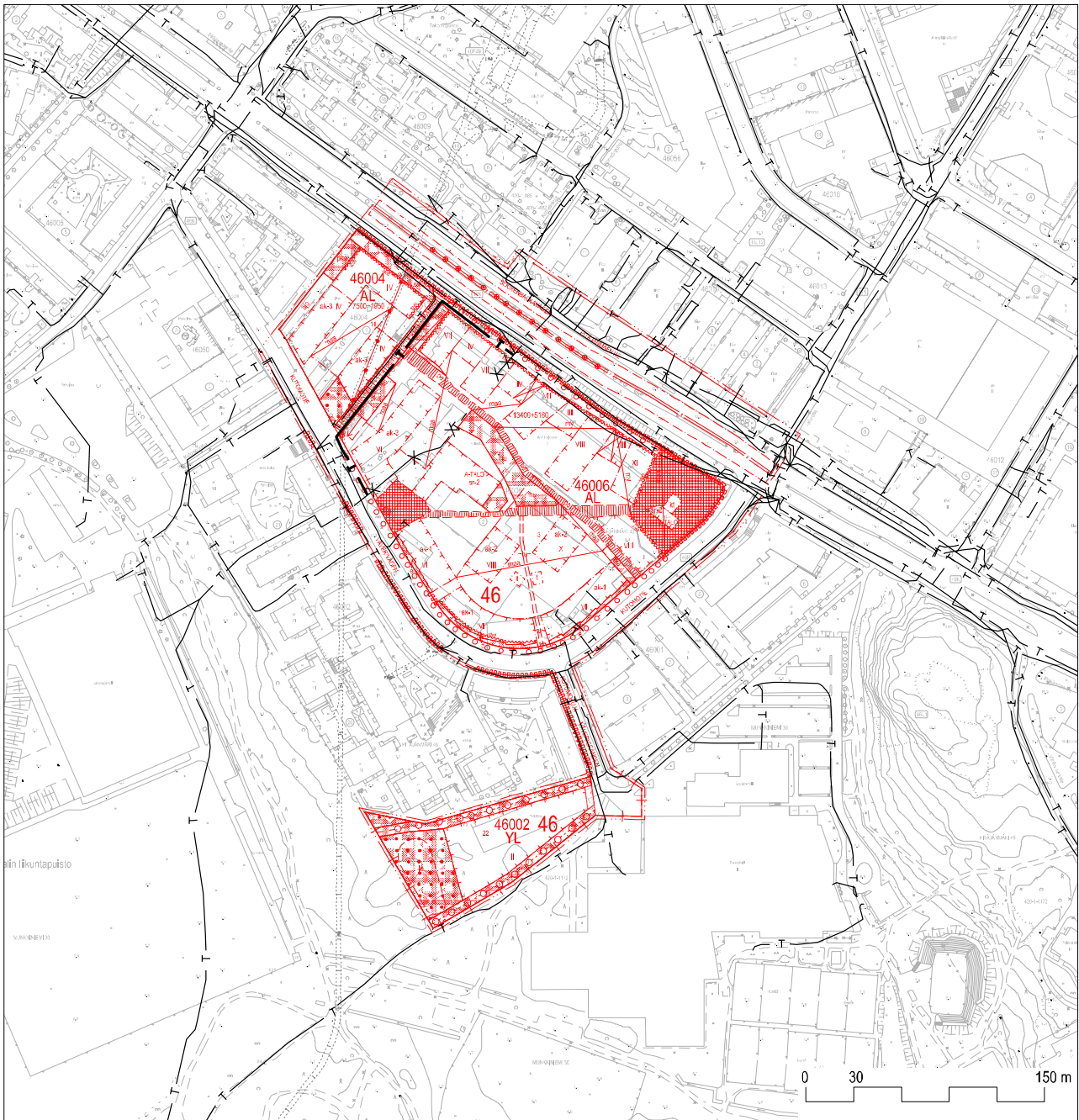
✕✕✕ KÄYTÖSTÄ POISTUVA

— Z20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI

— Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI

— L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO

— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO



KUTOMOTIE 1 ja 9 Tietoliikenne

1 : 4000

— T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI

— T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI

— X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA

Kutomotie 1 ja 9 asemakaavan muutoksen liikennemeluseelvitys

17.10.2018

versio 1.0

Laatinut: Olli Kontkanen, Sitowise Oy

Projekti: YKK64375

Tilaaajat: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

Kohde: Kutomotie 1 ja 9, Pitäjänmäki, Helsinki



Sisällys

1	Taustatiedot.....	2
1.1	Asemakaavakohte	2
1.2	Selvityksen tarkoitus	2
1.3	Tilaja.....	2
1.4	Suunnittelu.....	2
2	Arviointimenetelmät ja lähtötiedot.....	3
2.1	Melun ohjearvot	3
2.2	Melulaskennat	3
2.3	Viitesuunnitelmat.....	4
2.4	Katuliikennetiedot.....	6
2.5	Raitioliikennetiedot.....	6
3	Tulokset	6
3.1	Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjunta	6
3.2	Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot	7
4	Yhteenveto ja johtopäätökset	8
4.1	Ulko-oleskelualueiden melutasot	8
4.2	Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot	8
4.3	Parvekkeiden melutasot ja lasitustarve	9
5	Jatkotoimenpidesuosituks.....	9
6	Epävarmuustarkastelu	9
7	Liitteet.....	10
8	Viitteet	10



1 Taustatiedot

1.1 Asemakaavakohde

Kutomotie 1 ja 9, korttelit 46004 ja 46006, Pitäjänmäki, Helsinki.

1.2 Selvityksen tarkoitus

Tehtävänä oli laatia liikennemeluselvitys asemakaavamuutosta varten. Työssä selvitettiin melumallinnuksen keinoin liikennemelun vaikutukset sekä arvioitiin meluntorjunnan tarve ja rakennusten rakenteiden suositeltavat äänitasoerovaatimukset sekä esitettiin ohjeet ja suositukset alueiden melunhallinnan ja -torjunnan jatkosuunnittelulle.

1.3 Tilaajat

Pitäjänmäen Kiinteistöt Oy / Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
PL 4, 00098 VARMA

Kiinteistö Oy Kutomotie 9 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
00018 Ilmarinen

Yhteyshenkilö:

Eeva Kyläkoski

puh. +358 (40) 5138680

eeva.kylakoski@ramboll.fi

1.4 Suunnittelu

Sitowise Oy

Tuulikuja 2, 02100 Espoo

+358 20 747 6000 | vaihde

Olli Kontkanen, asiantuntija, diplomi-insinööri, projektipäällikkö ja meluasiantuntija

puh. +358 20 747 6187

email olli.kontkanen@sitowise.com

Jarno Kokkonen, vanhempi asiantuntija, diplomi-insinööri, laadunvarmistus

puh. +358 20 747 6198

email Jarno.Kokkonen@sitowise.com

Aaro Salo, nuorempi asiantuntija, tekniikan kandidaatti, melumallintaja

puh. +358 40 652 7639

email aaro.salo@sitowise.com



2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot

2.1 Melun ohjearvot

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin [3] sekä ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä (voimaantulo 1.1.2018) [4]. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille. Tässä työssä ulko-oleskelualueille sovellettiin päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvoja, koska kyseessä olevan kaava-alueen rakentaminen on olemassa olevan alueen täydennysrakentamista. Julkisivujen äänitasoerovaatimuksen ΔL määrittämiseen sovellettiin asuinhuoneiden päiväajan 35 dB ja yöajan 30 dB sisätilojen ohjearvoja. Raitioliikenteen aiheuttaman sisämelun enimmäistason tavoiteäänitasona käytettiin enimmäisäänitasoa $L_{AFmax} \leq 45$ dB [4][5].

Päiväajan melutilanne on määrävämpi, koska liikenteen jakaumasta johtuen yömelutasot ovat yli 5 dB pienemmät kuin päivämelutasot.

Taulukko 1 Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot [3]

Ohjearvot ulkona	Päivällä L_{Aeq} , klo 7–22	Yöllä L_{Aeq} , klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	L_{Aeq} , klo 7–22	L_{Aeq} , klo 22–7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

2.2 Melulaskennat

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluaidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Melumalli sisältää kaikki merkittävät liikenteen melulähteet.



Melumallina on käytetty Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 melumallia [7]. Laajat asfaltti-alueet, katualue (ml. nurmirata) ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina alueina. Viitesuunnitelman ulko-oleskelualueet ja kattopihat on mallinnettu akustisesti pehmeänä.

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2018 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettäviin yhteispohjoismaisiin tie- ja raideliikennemelun laskentamalleihin (Nordic Prediction Method) [8][9]. Pohjoismaisten tie- ja raideliikennemelumallien tarkkuus lähietäisyydellä (< 30 m) on tyypillisesti ± 2 dB, kun merkittävät melulähteet ovat laskenta pisteseen näkyvillä. Melulaskennat on tehty tieliikenteen ennustetilanteen 2040 liikennemäärillä (KAVL), koska nykytilanteen liikennemäärät ovat ennustetilannetta pienemmät.

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot (L_{Aeq}), jolloin niitä voi verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin. Raitiotieliikenteen osalta laskettiin myös ohiajojen aiheuttamat enimmäisäänitasot L_{AFmax} (A-painotettu enimmäistaso Fast-aikavakiolla).

Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla, ja julkisivurakenteiden äänitasoero vaatimusten tarve.

Tärkeimmät laskenta-asetukset melulaskennassa:

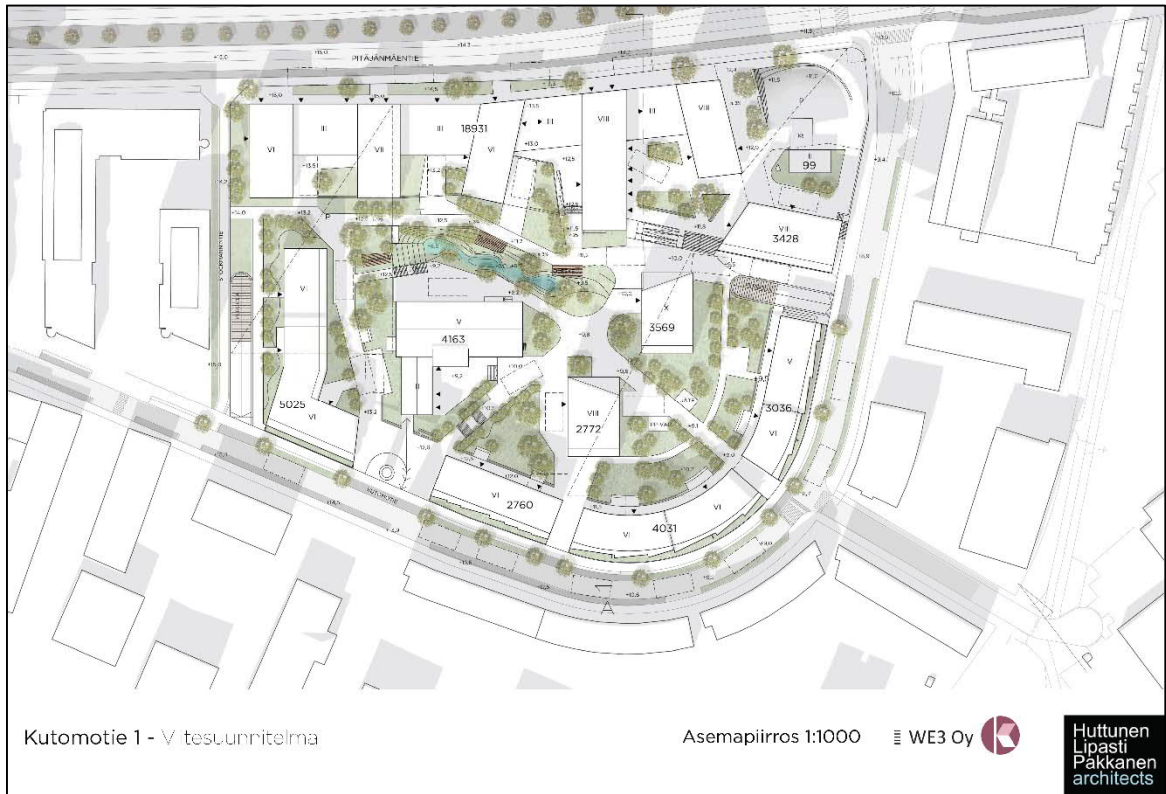
- Laskentaruudun koko 4 x 4 metriä piha-alueilla ja 2 x 2 metriä kattopihoilla. Jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä
- Laskentasäde 1500 metriä
- Laskennassa mukana 2. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset ja meluaidat heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella.
- Kukin melulähde yksittäisenä emissiolähteenä (pohjoismaisen tielumallin mukaisesti)
- Heijastustason määrittelyssä suurin sallittu poikkeama on 1 metri
- Julkisivuun kohdistuva melutaso on laskettu korkeussuunnassa 3 metrin välein alkaen 2 metriä maanpinnasta. Melutaso on laskettu 5 cm etäisyydelle julkisivusta. Julkisivusta heijastuvaa melua ei huomioida.
- Julkisivulaskennassa pisteväli on vaakasuunnassa 1–5 metriä.

2.3 Viitesuunnitelmat

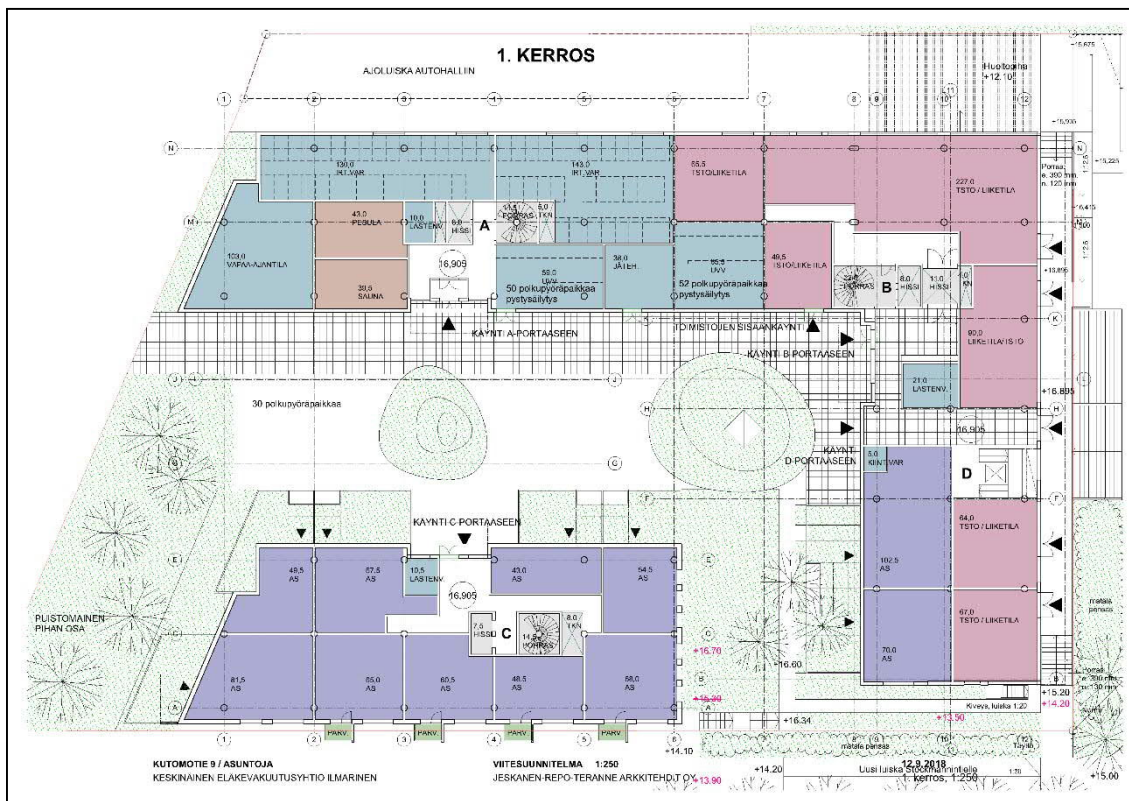
Asemakaava-alueen uudet rakennusmassat ja maastonmuodot on lisätty melumalliin viitesuunnitelmien perusteella [1][2]. Viitesuunnitelmissa ulko-oleskelualueet on sijoitettu pääosin sisäpihoille rakennusten suojaan (Kuva 1 ja Kuva 2).

Kutomotie 1 viitesuunnitelmassa on esitetty kattopihoja Pitäjänmäentien puoleisten 3-kerroksisten rakennusmassojen katolle (Kuva 1). Lisäksi kyseinen massa ei ole täysin yhtenäinen Pitäjänmäentien suuntaan, vaan siinä on 3 korttelin sisäänkäyntiä. Nämä viitesuunnitelman erikoispiirteet on huomioitu melumallinnuksessa.





Kuva 1 Kutomotie 1, viitesuunnitelma. [1]



Kuva 2 Kutomotie 9, viitesuunnitelma. [2]



2.4 Katuliikennetiedot

Melulaskennassa käytetyt tieliikennetiedot on esitetty taulukossa 2. Nykytilanteen ja ennustetilanteen 2040 tieliikennetiedot perustuvat Helsingin kaupungin toimittamiin liikennetietoihin. Melumallinnus on tehty mitoittavammassa ennustetilanteessa, koska laskentamallin mukaan ennustetilanteessa melutasot ovat noin 0,3–1,3 dB suuremmat kuin nykytilanteessa. Liikenteen päiväajan osuus on arvioitu katuluokan perusteella (Pitäjänmäentie: pääkatu, Kutomotie: paikallinen kokoojakatu).

Taulukko 2 Melulaskennassa käytetyt katuliikenteen liikennetiedot

Katu	KAVL nykytilanne [ajon./vrk]	KAVL 2040 [ajon./vrk]	Nopeus [km/h]	Päiväajan osuus [%]	Raskasliikenne [%]
Pitäjänmäentie, Kutomotiestä pohjoiseen	14 100	19 000	50	88	10
Pitäjänmäentie, Kutomotiestä etelään	18 200	23 000	50	88	10
Kutomotie	6 100	6 500	40 (30)	94	5

2.5 Raitioliikennetiedot

Raitioliikenteen liikennetiedot on esitetty taulukossa 3. Raitioliikenteen melupäästön määrittämisessä käytetyt a- ja b-kertoimet on esitetty taulukossa 4. Ajonopeutena on käytetty kauttaaltaan radan maksiminopeutta/nopeusrajoitusta 50 km/h (myös suunniteltujen pysäkkien kohdalla).

Taulukko 3 Melulaskennassa käytetyt raitioliikennetiedot

Raitiovaunu	päivä [kpl]	yö [kpl]	Nopeus [km/h]	pituus [m]
Artic, kovalla alustalla	244	56	50	45

Taulukko 4 Artic-raitiovaunun (kovalla alustalla) melulähteen a- ja b-kertoimet [10]

Hz	31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000
a-kerroin	0	-1,0	3,8	13,9	24,1	26,2	24,4	30,8	0
b-kerroin	0	20,8	21,4	38,0	40,9	37,7	35,7	29,9	0

3 Tulokset

Melulaskennalla selvitettiin liikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq,7-22}$ ja $L_{Aeq,22-7}$. Melukartat on esitetty liitteissä 1.1–6. Piha-alueiden melutasot on esitetty liitteissä 1.1–4.2. Julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot on esitetty liitteissä 5.1 ja 5.2. Julkisivuihin kohdistuvat raitioliikenteen enimmäismelutasot on esitetty liitteessä 6.

3.1 Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjunta

Ennustetilanteen päivä- ja yöajan meluvyöhykkeet on esitetty liitteissä 1.1–4.2. Kuvassa 3 ja liitteessä 2.1 on esitetty päiväajan meluvyöhykkeet vuoden 2040 ennustetilanteessa rakennusmassoilla, joissa massa ei ole täysin yhtenäinen Pitäjänmäentien suuntaan, vaan siinä on 3 korttelin sisäänkäyntiä. Liitteessä 1.1–1.2 on esitetty melutilanne ilman Pitäjänmäentielle avautuvien korttelien sisäänkäyntiä (umpikortteli).



Kutomotie 1:n piha-alueiden päiväajan melutasot ovat välillä 43–60 dB (Liite 1.1, Liite 2.1 ja Kuva 3). Pitäjänmäentien ja Kutomotien suuntaan avautuvat sisäänkäynnit vuotavat jonkin verran melua piha-alueille.

Kutomotie 1:n kattopihojen päiväajan melutasot ovat ilman meluntorjuntaa välillä 52–67 dB (Liite 3.1). Tässä meluselvityksessä on esitetty +1,4 metriä korkea melukaidetta kattopihojen suojaksi. Melukaiteiden kanssa kattopihojen päiväajan melutasot ovat välillä 50–58 dB (Liite 4.1). Päiväajan 55 dB ohjearvo ylittyy vain aivan melukaiteen vieressä.

Kutomotie 9:n piha-alueiden päiväajan melutasot ovat välillä 51–60 dB.



Kuva 3 Liikenteen aiheuttamat päiväajan meluvyöhykkeet piha-alueilla. Korttelien sisäänkäynnit huomioitu.

3.2 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Julkisivuihin kohdistuvat suurimmat keskiäänitasot on esitetty liitteissä 5.1 ja 5.2. Kuvassa 4 on esitetty suurimmat julkisivuihin kohdistuvat päiväajan melutasot vuoden 2040 ennustetilanteessa ja suositukset äänitasoerovaatimuksiksi.

Melulaskentatulosten perusteella Pitäjänmäentien puoleiselle julkisivulle kohdistuu enimmillään 69 dB päivämelutaso (keskiäänitaso $L_{Aeq, 7-22}$). Raitioliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot L_{AFmax} ovat Pitäjänmäentien puoleisilla julkisivuilla välillä 79–80 dB ja näitä vastaavien rakennusten päädyssä enimmillään 77 dB.





Kuva 4 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat päiväajan melutasot vuoden 2040 ennustetilanteessa. Ison valkoisen pallon vasemmanpuoleinen luku kuvaa koko rakennuksen suurinta päivämelutasoa ja oikeanpuoleinen luku suurinta yömelutasoa. Julkisivun kohdalla oleva värillinen pallo kuvaa kyseisessä kohdassa olevaa suurinta päivämelutasoa.

4 Yhteenveto ja johtopäätökset

4.1 Ulko-oleskelualueiden melutasot

Kutomotie 1:n viitesuunnitelmissa esitetyt uudet rakennusmassat ja tässä meluselvityksessä esitetyt kattopihojen melukaiteet torjuvat tehokkaasti melua ja rakennusten suojaisalle puolelle ja kattopihoille muodostuu alle 55 dB päivämelun alueita, jonne voidaan sijoittaa oleskelualueita.

Kutomotie 1:n piha-alueiden päiväajan melutasot ovat välillä 43–60 dB. Pitäjänmäentien ja Kutomotien suuntaan avautuvat sisäänkäynnit vuotavat jonkin verran melua piha-alueille. Kutomotie 1:n kattopihojen päiväajan melutasot ovat välillä 50–58 dB, mikäli kattopihojen suojaksi toteutetaan +1,4 metriä korkea melukaide. Päiväajan 55 dB ohjearvo ylittyy vain aivan melukaiteen vieressä.

Kutomotie 9:n piha-alueiden päiväajan melutasot ovat välillä 50–60 dB. Sisäpihalle rakennusten suojaisalle puolelle muodostuu alle 55 dB päivämelun alueita, jonne voidaan sijoittaa oleskelualueita.

4.2 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Melulaskentatulosten perusteella Pitäjänmäentien puoleiselle julkisivulle kohdistuu enimmillään 68–69 dB päivämelutaso (keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$). Raitioliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot



L_{AFmax} ovat Pitäjänmäentien puoleisilla julkisivuilla välillä 79–80 dB ja näitä vastaavien rakennuksien päädyssä enimmillään 77 dB.

Keskiaänitason $L_{Aeq,7-22}$ perusteella Pitäjänmäentien puoleisille julkisivuille suositellaan äänitasoerovaatimuksia $\Delta L = 33-34$ dB, jotta voidaan varmistua siitä, että sisämelutason päiväajan 35 dB ohjearvo ei ylitä (Liite 5.1). Lähinnä risteysaluetta oleviin julkisivuihin on lisätty 1 dB varmuusvara, jolloin näille julkisivuille suositellaan äänitasoerovaatimuksia 33 dB ja 30 dB (Liite 5.1). Muille julkisivuille suositellaan 30 dB äänitasoerivaatimusta.

Enimmäismelutason L_{AFmax} perusteella Pitäjänmäentien puoleisille julkisivuille suositellaan äänitasoerovaatimuksia $\Delta L = 34-35$ dB, jotta voidaan varmistua siitä, että asuinhuoneistoissa ei ylitä L_{AFmax} 45 dB tavoitearvo (Liite 6). Pitäjänmäentien puoleisten massojen päätyihin suositellaan 32 dB äänitasoerivaatimusta.

Huom: Pitäjänmäentien puoleisilla julkisivuilla enimmäismelutaso L_{AFmax} on mitoittava indikaattori suositeltavissa äänitasoerovaatimuksissa $\Delta L = 32-34-35$ dB (Liite 6). Lähinnä risteysaluetta olevilla julkisivuilla ja muilla kuin Pitäjänmäentien varrella sijaitsevilla julkisivuilla keskiaänitaso $L_{Aeq,7-22}$ on mitoittava indikaattori suositeltavissa äänitasoerovaatimuksissa $\Delta L = 30-33$ dB (Liite 5.1).

4.3 Parvekkeiden melutasot ja lasitustarve

Parvekkeet, jotka ovat yli 52 dB päivämelun julkisivuilla tulee suojata parvekelasituksen avulla. Tässä melutasossa on huomioitu julkisivusta heijastuva melu, jolloin parvekkeen melutaso on +1...+3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso. Parvekkeilla, joihin kohdistuva melutaso on välillä 52–64 dB, meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella (avattavalla lasituksella ja välilistoilla). Tarvittaessa parvekkeen melutilannetta voidaan vielä parantaa akustoinnin avulla, kuitenkin enintään noin 3–4 dB.

Parvekkeilla, joihin kohdistuu 65–66 dB päivämelutaso, torjuntatarve on 13–14 dB (heijastukset huomioiden), joten näillä julkisivuilla parvekkeiden lasitus edellyttää erityistoimia. Tällöin parvekkeet voivat olla esimerkiksi sisään vedettyjä tai L-parvekkeita sekä lisäksi akustoituja. Ulokeparveke ei ole suositeltava. Lisäksi parvekkeen ilmanvaihto voi edellyttää erityisratkaisuja. Yli 67 dB päivämelun julkisivuille ei suositella parvekkeita.

5 Jatkotoimenpidesuositukset

Parvekkeiden ja kattopihojen yksityiskohtaisia ratkaisuja ja akustiikkasuunnittelua on tarkennettava jatkosuunnittelussa.

6 Epävarmuustarkastelu

Tulevaa raidejokerin kalustoa ei vielä ole olemassa, joten sen melupäästöön liittyy epävarmuuksia. Tuleva kalusto on hyvin saman tyyppinen kuin nykyinen Artic-raitiovaunukalusto ja sille on myös annettu vastaavat akustiset vaatimukset, joten voidaan olettaa, että erot eivät ole suuria. Asuinhuoneistojen sisämelutasojen kannalta pienen riskin minimoi/poistaa se, että raitiovaunun meluspektri on tiemeluun verrattuna painottunut korkeammille taajuuksille, jolloin tiemelun spektrillä mitoitettujen julkisivun rakenneosat antavat raitiovaunulle huomattavasti paremman äänieristykseen. Raitioliikenteen ajonopeutena on käytetty kauttaaltaan radan maksiminopeutta/nopeusrajoitusta 50 km/h; pysäkkien kohdalla melutasot voivat olla pienempiä. Raitioliikenteen lähötömelutason oletuksena on, että päällystemateriaalina on käytetty kauttaaltaan kovaa alustaa; nurmiradalla melutasot voivat olla pienempiä.



Lähinnä risteysaluetta sijaitsevien asuinrakennusten suositeltavassa äänitasoerovaatimuksessa on 1 pdB lisäturva-marginaali, jolla huomioidaan risteysalueesta johtuvaa epävarmuutta. Muuten risteysmelun voidaan arvioida olevan mitoituksen kannalta merkityksetöntä/vähäistä ja sisältyvän tavanomaiseen mallinnus epävarmuuteen. Julkisivun äänieristykseen mitoituksessa on huomioitu tavanomainen mallinnusepävarmuus eikä lisävarmuusvaraa ole muuten tarpeen asettaa.

Pohjoismaisella tiemelumallilla pienin mahdollinen huomioitava ajonopeus on 40 km/h, eli tätä matalamman nopeuden katujakoilla (Kutomotie 30 km/h) melutasot ovat pienemmät kuin pohjoismaisella mallilla lasketut melutasot.

7 Liitteet

Liite 1.1 Päiväajan meluvyöhykkeet ennustetilanteessa, korttelien sisäänkäyntejä ei huomioitu

Liite 1.2 Yöajan meluvyöhykkeet ennustetilanteessa, korttelien sisäänkäyntejä ei huomioitu

Liite 2.1 Päiväajan meluvyöhykkeet ennustetilanteessa, korttelien sisäänkäynnit huomioitu

Liite 2.2 Yöajan meluvyöhykkeet ennustetilanteessa, korttelien sisäänkäynnit huomioitu

Liite 3.1 Kattopihojen päiväajan meluvyöhykkeet, ilman meluntorjuntaa

Liite 3.2 Kattopihojen yöajan meluvyöhykkeet, ilman meluntorjuntaa

Liite 4.1 Kattopihojen päiväajan meluvyöhykkeet, meluntorjunnalla

Liite 4.2 Kattopihojen yöajan meluvyöhykkeet, meluntorjunnalla

Liite 5.1 Päiväajan julkisivumelutasot ennustetilanteessa

Liite 5.2 Yöajan julkisivumelutasot ennustetilanteessa

Liite 6 Julkisivuihin kohdistuva enimmäismelutaso, raitioliikenne

8 Viitteet

- [1] Kutomotie 1, viitesuunnitelma, kortteli 46006; Huttunen, Lipasti, Pakkanen architects; 21.6.2018
- [2] Kutomotie 9, viitesuunnitelma, kortteli 46004, Jeskanen-Repo-Teränne arkkitehdit Oy, 12.9.2018.
- [3] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 29.10.1992/993. Voimaantulo: 1.1.1993. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993>
- [4] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 24.11.2017. Voimaantulo: 1.1.2018. Saatavilla: <http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B338597D6-72CE-4E19-974A-F51A162F224B%7D/132594>
- [5] Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä. 28.6.2018.
- [6] Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen, Ympäristöopas: 108, Ympäristöministeriö 2003.
- [7] Helsingin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017, Sito Oy.
- [8] Road traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996.
- [9] Railway traffic noise: Nordic Prediction Method for Train Noise; NMT 1996
- [10] Gouatarbès B., Lahti T., Artic-raitiuvaunu – Raideliikennemelun laskentamallin lähtöarvot. Akukon, raportti 160454-1. Helsinki, 23.5.2016.



Liite 1.1

Kutomotie 1 ja 9 asemakaavan muutoksen liikennemeluserivitys

Melulaskentatilanne:

Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
tiet, kadut ja raitiotie
ennusteliikenne KAVL 2040

Meluvyöhykkeet

korttelien sisäänkäyntejä ei huomioitu



Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq, 7-22}$

- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluesteet

- meluseinä
- melukaide

SITOWISE

Liite 1.2

Kutomotie 1 ja 9 asemakaavan muutoksen liikennemeluserelvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
tiet, kadut ja raitiotie
ennusteliikenne KAVL 2040

Meluvyöhykkeet
korttelien sisäänkäyntejä ei huomioitu



Liite 2.1

Kutomotie 1 ja 9 asemakaavan muutoksen liikennemeluserivitys

Melulaskentatilanne:

Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
tiet, kadut ja raitiotie
ennusteliikenne KAVL 2040

Meluvyöhykkeet

korttelien sisäänkäynnit huomioitu



Liite 2.2

Kutomotie 1 ja 9 asemakaavan muutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
tiet, kadut ja raitiotie
ennusteliikenne KAVL 2040

Meluvyöhykkeet
korttelien sisäänkäynnit huomioitu



0 10 20 30 40 50 m



SITOWISE

Liite 3.1

Kutomotie 1 ja 9 asemakaavan muutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
tiet, kadut ja raitiotie
ennusteliikenne KAVL 2040

Kattopihojen meluvyöhykkeet
ilman meluntorjuntaa



Liite 3.2

Kutomotie 1 ja 9 asemakaavan muutoksen liikennemeluserivitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
tiet, kadut ja raitiotie
ennusteliikenne KAVL 2040

Kattopihojen meluvyöhykkeet
ilman meluntorjuntaa



SITOWISE

Mittakaava 1:1250 (A3)
Päivämäärä: 17.10.18
CadnaA 2018 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Olli Kontkanen

Liite 4.1

Kutomotie 1 ja 9 asemakaavan muutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
tiet, kadut ja raitiotie
ennusteliikenne KAVL 2040

Kattopihojen meluvyöhykkeet
meluntorjunnalla



Liite 4.2

Kutomotie 1 ja 9 asemakaavan muutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
tiet, kadut ja raitiotie
ennusteliikenne KAVL 2040

Kattopihojen meluvyöhykkeet
meluntorjunnalla



Liite 5.1

Kutomotie 1 ja 9 asemakaavan muutoksen liikennemeluserivitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
tiet, kadut ja raitiotie
ennusteliikenne KAVL 2040

Julkisivuihin kohdistuva melu



Päiväajan keskiäänitaso
 $L_{Aeq, 7-22}$

- > 40 dB
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluesteet

- meluseinä
- melukaide

SITOWISE

Mittakaava 1:1250 (A3)
Päivämäärä: 17.10.18
CadnaA 2018 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Olli Kontkanen

Liite 5.2

**Kutomotie 1 ja 9
asemakaavan muutoksen
liikennemeluserelvitys**

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
tiet, kadut ja raitiotie
ennusteliikenne KAVL 2040

Julkisivuihin kohdistuva melu



Liite 6

Kutomotie 1 ja 9 asemakaavan muutoksen liikennemeluselvitys

Meluskentätilanne:

Liikennemelu, enimmäisäänitaso L_{AFmax}
raitiotie

Julkisivuihin kohdistuva enimmäismelutaso



Enimmäisäänitaso

L_{AFmax}

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB
- > 80dB

Melusteet

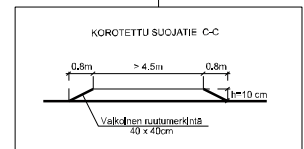
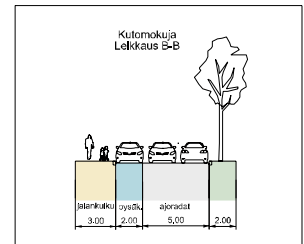
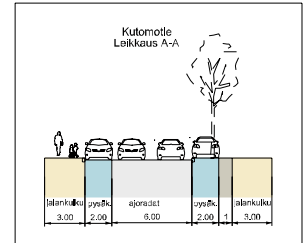
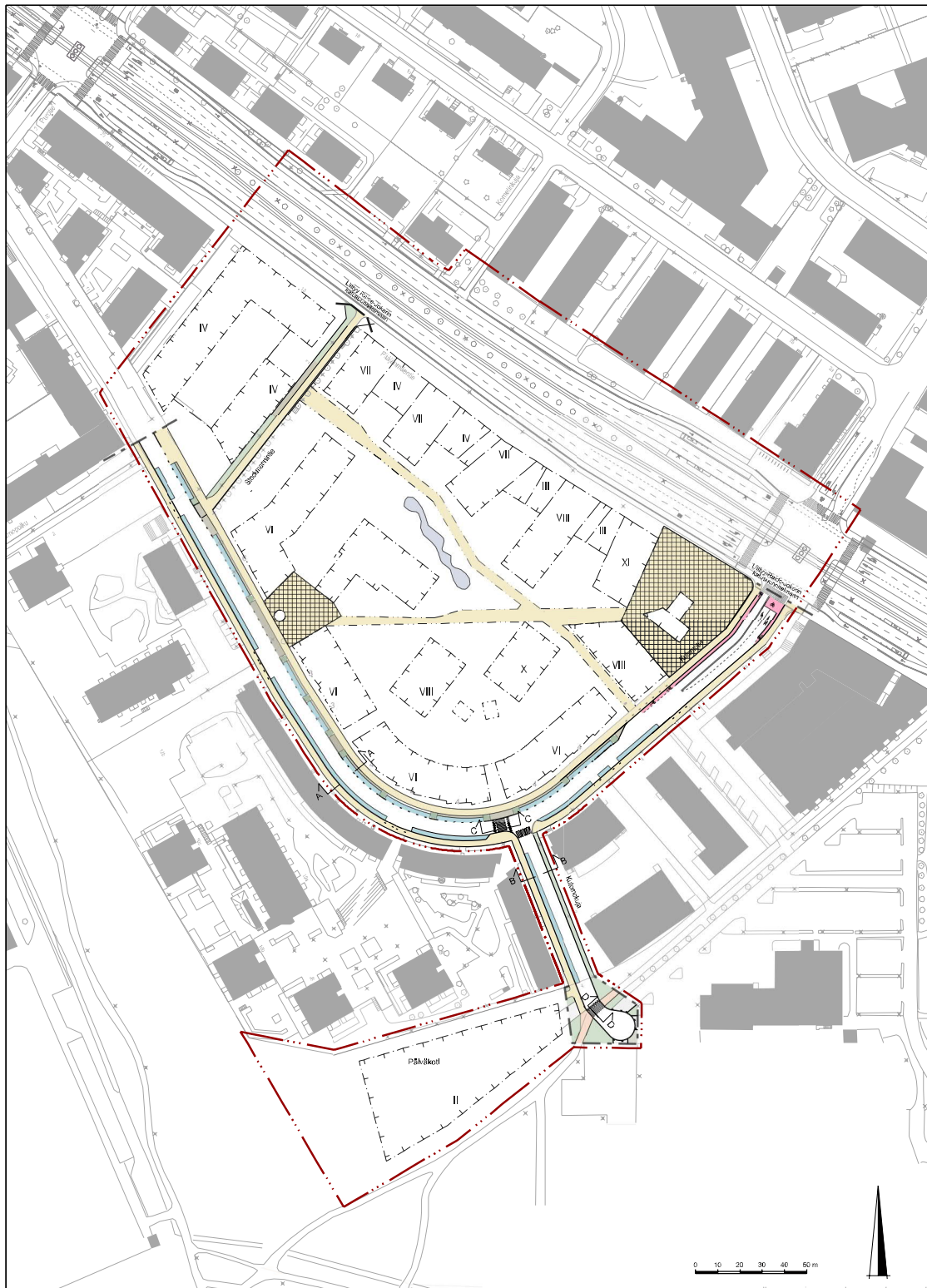
- meluseinä
- melukaide

SITOWISE

Mittakaava 1:1250 (A3)
Päivämäärä: 17.10.18
CadnaA 2018 -meluskenttäohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Olli Kontkanen

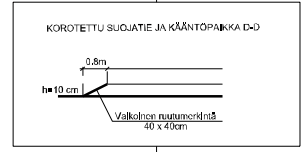
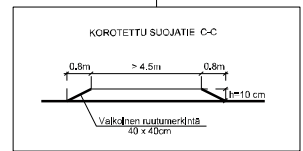
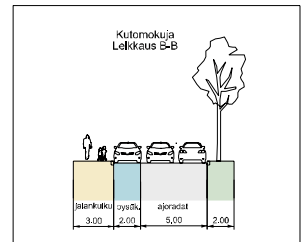
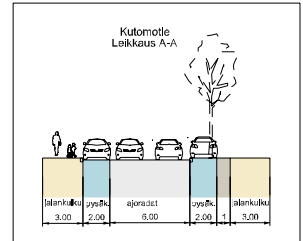
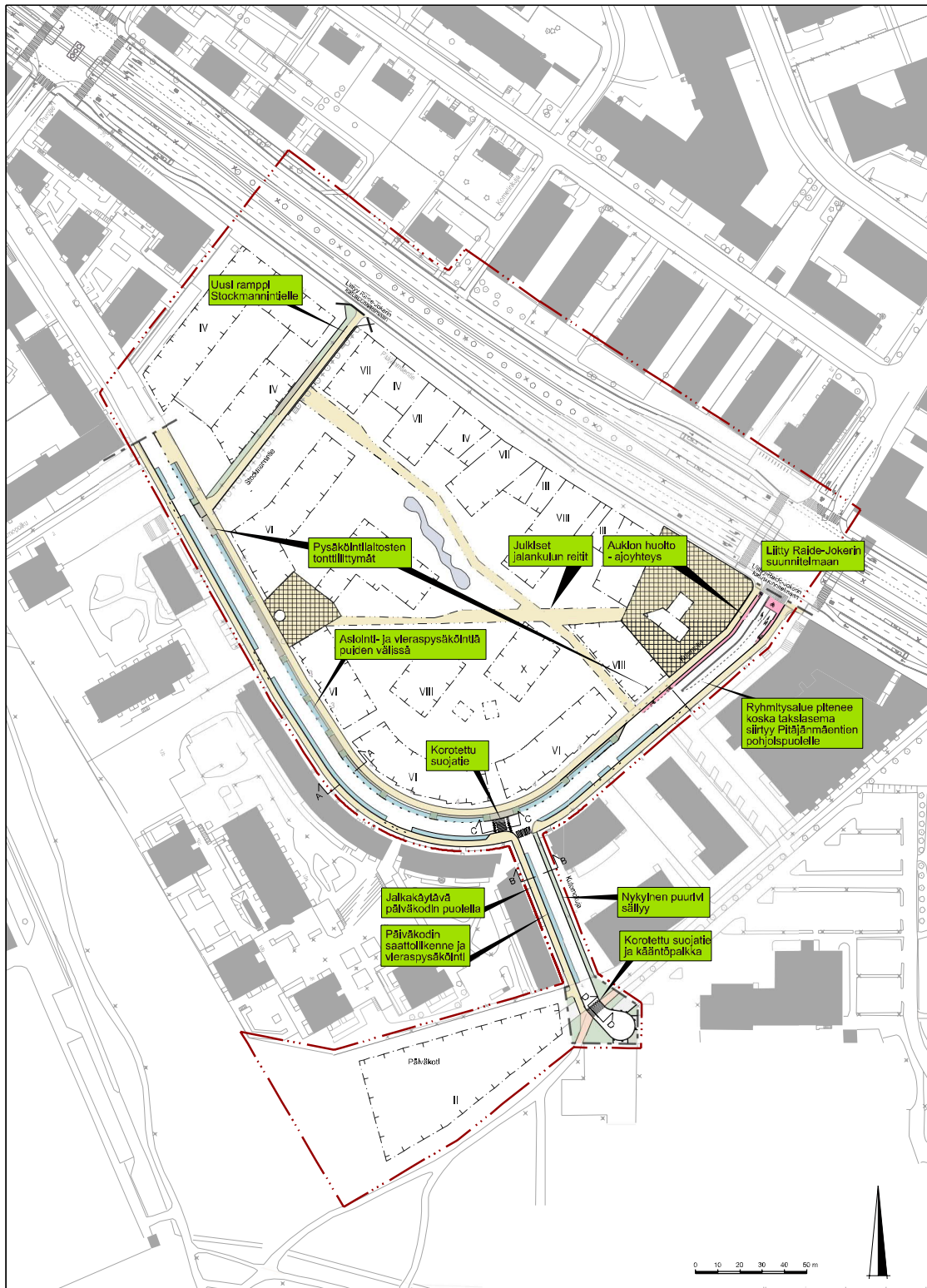
0 10 20 30 40 50 m





- SELITE
- Suunnitelma-alueen raja
 - Kaava-alueen raja
 - Liikennevalot
 - Aukko, huokoiso sallittu
 - Yleiselle jalankululle tarkoitettu alueen osa
 - Jalkakäytävä
 - Yhdistetty jalankulku ja pyörätie
 - Pyöräkaista
 - Istutuskaista
 - Koroke / erotuskaista
 - Pysäköinti

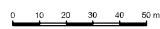
Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala	Liikenne- ja katusuunnittelu
Katuverhojen 4B, Pihlajänmäki			
KUTOMOTIEN JA KUTOMOKUJAN LIIKENNESUUNNITELMA			
Liikennesuunnittelija	Riikka Kinnunen	19/06/2019	3,12,2019
mittakaava	HEL 2015-011145	6938	
1:1000	05673	Muutettu pvm	
Arvioitu kassa	12516	Hyväksytty	Reetta Pukonen
Voimassa	I	Käytetty	Jouko Korttinen
	Kyk	3,12,2016	Laadittu
			Eeva Västjä



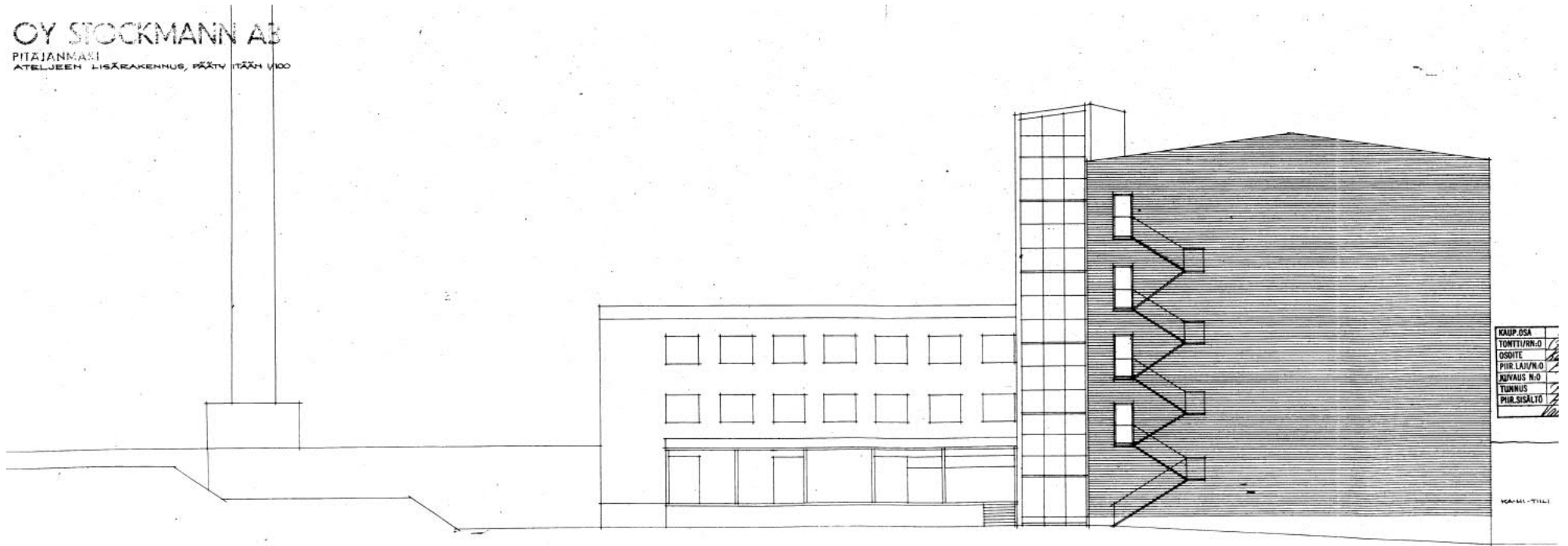
SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Kaava-alueen raja
- Liikennevalot
- Aukko, huoltoajo sallittu
- Yleiselle jalankululle tarkoitettu alueen osa
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyörätie
- Pyöräkaista
- Istutuskaista
- Koroke / erotuskaista
- Pysäköinti

Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu	
Talonnumero 48, Pihlajmäki					
KUTUMOTIEN JA KUTUMOKUJAN LIIKENNESUUNNITELMA HAVAINNEKUVA					
Lisensisuunnitelma					
Viiteviite	Projekti	HEL 2015-011149	Ratkaisu	3.12.2019	
1:1000	Maasto	0567_8	Muuttanut	0 m	
Arkkitehti	12510	ETRS-GK25	Reetta Pulkkinen		
Kaustaj	1	Kylk	3.12.2019	Tekijä	Jouko Korttinen
		N2000	Luvut		



OY STOCKMANN AB
PITAJANMÄKI
ATELJEERAKENNUKSEN LISÄRAKENNUS, PÄÄTY 1957 VUOD



KAUP. OSA	
TONTTI/RYN. O	
OSOITE	
PIIR. LAUS./M. O	
KIRJAIN. N. O	
TUNNUS	
PIIR. SISÄLTÖ	



Tehdas eli ateljeerakennus asuntosiipineen ja lämpökeskuksen piippu
Rak.vuosi 1957
Arkkitehti Kurt Simberg

Ateljeerakennus vuonna 2016

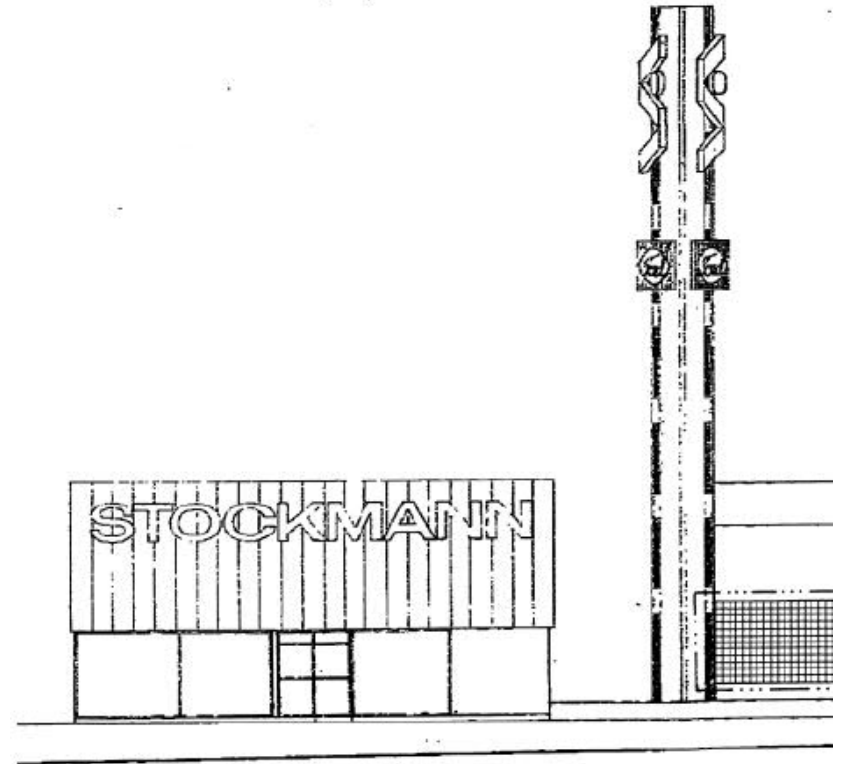


Huoltoasemarakennus vuonna 1972

Kuva Kalevi Hujanen, StoM



Huoltoasemarakennus vuonna 2016



Huoltoasemarakennus mainostorneineen
Rak.vuosi 1957, arkk. Kurt Simberg

Varma, Kutomotie1 viitesuunnitelma

Huttunen - Lipasti Arkkitehdit

25.10.2019



Näkymä aukiolta





Asemapiirros 1:750

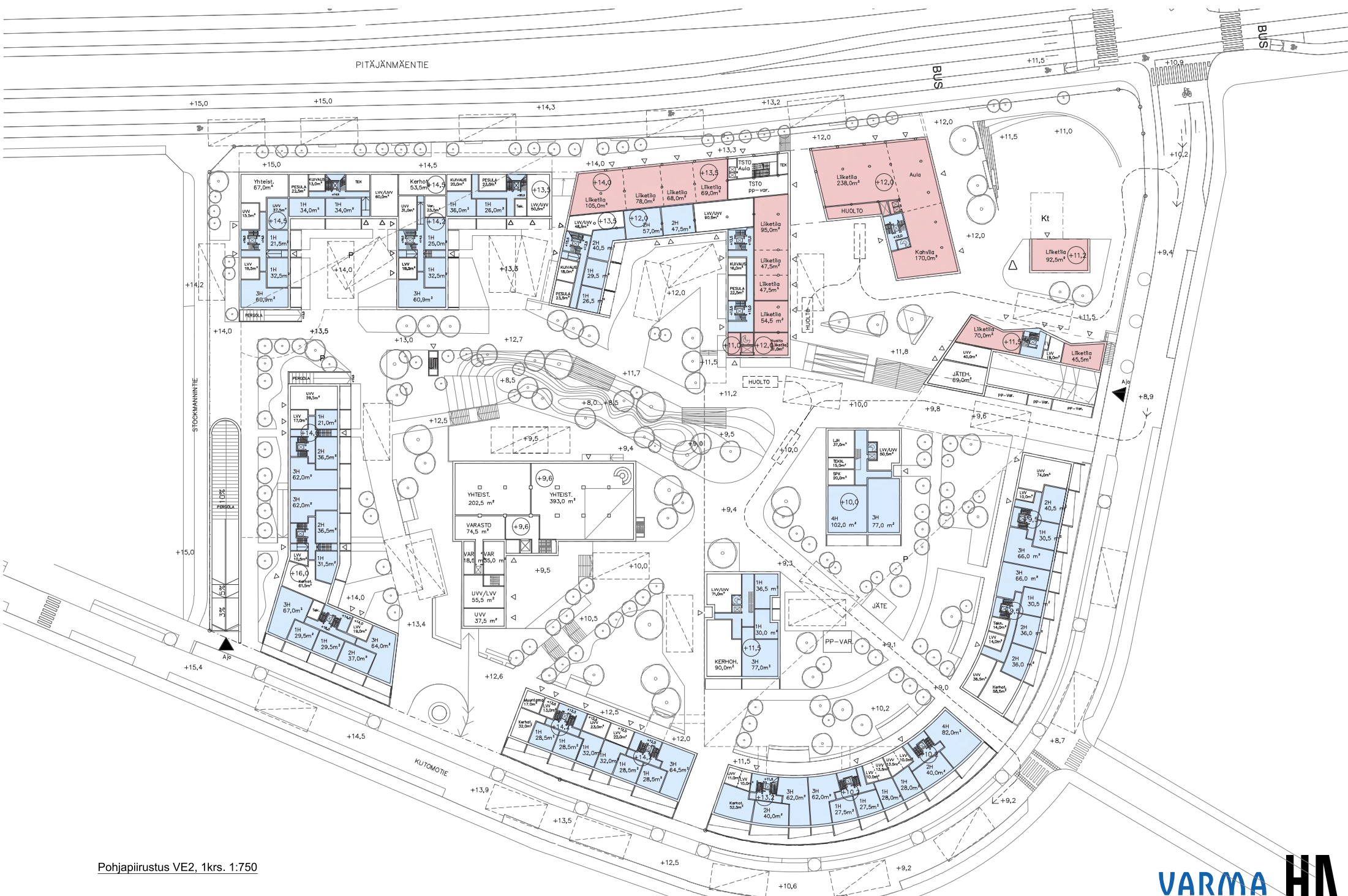




Näkymä Kutomotie

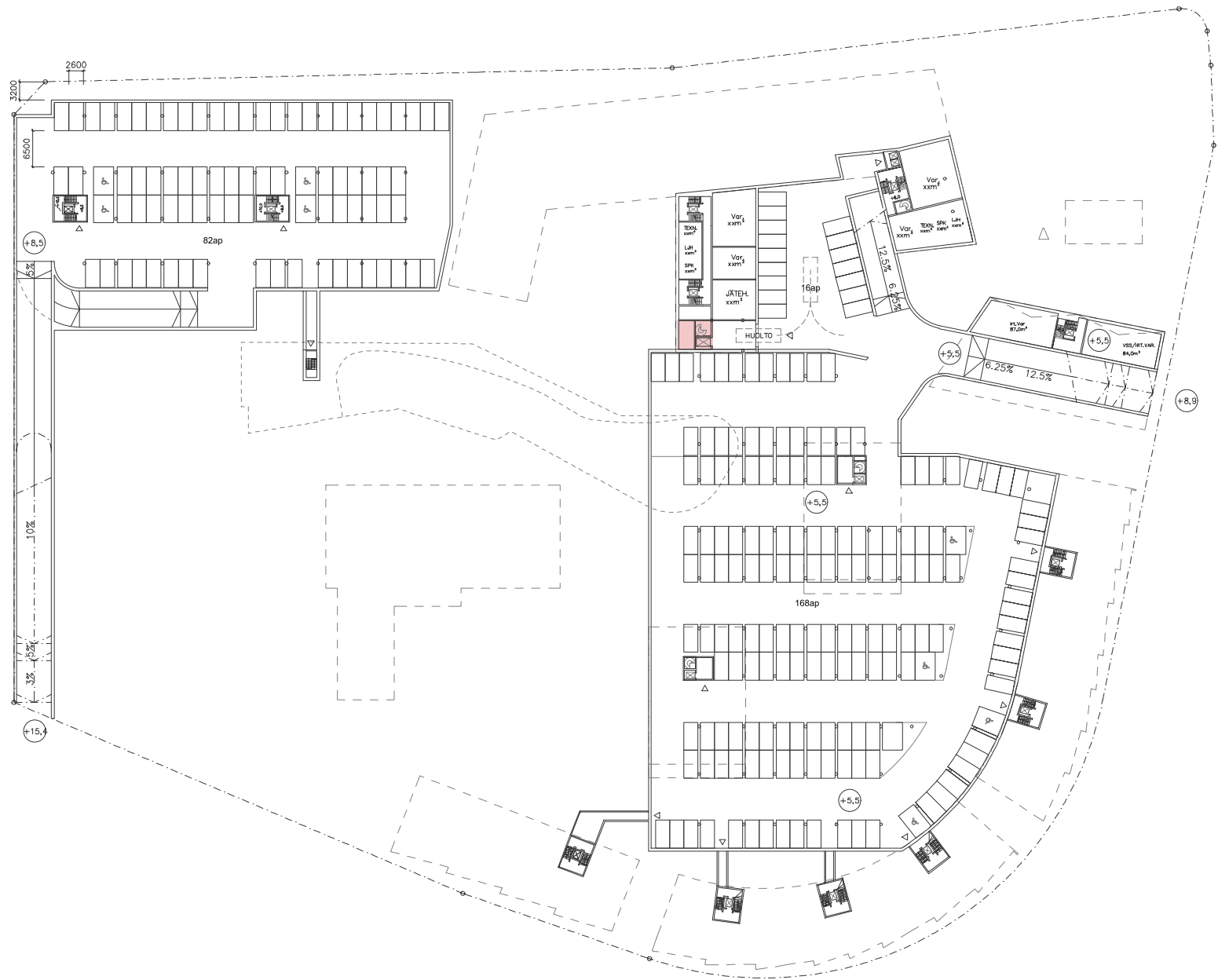


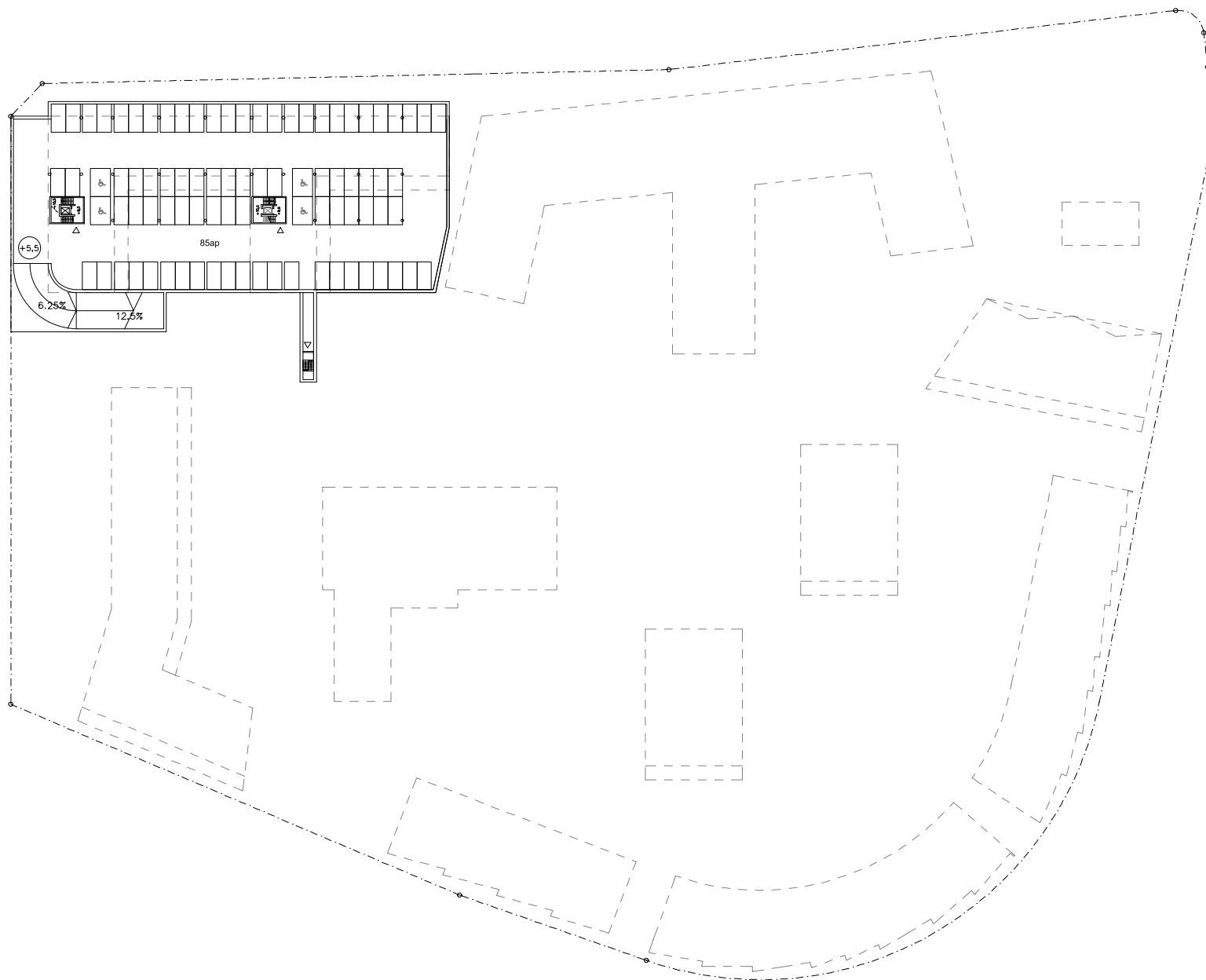
Näkymä Kutomotie





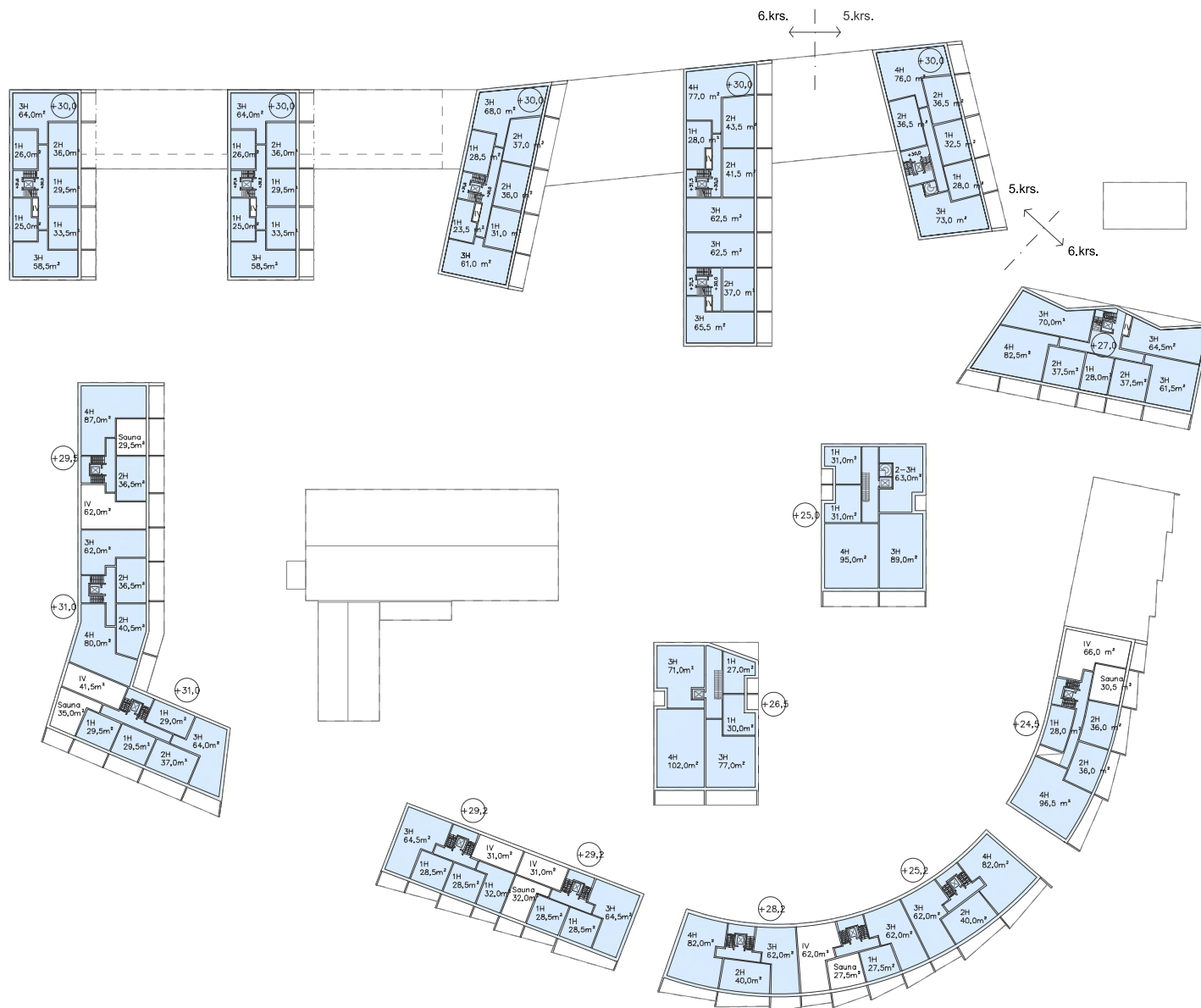
Pohjapiirustus VE2, -1krs. 1:750



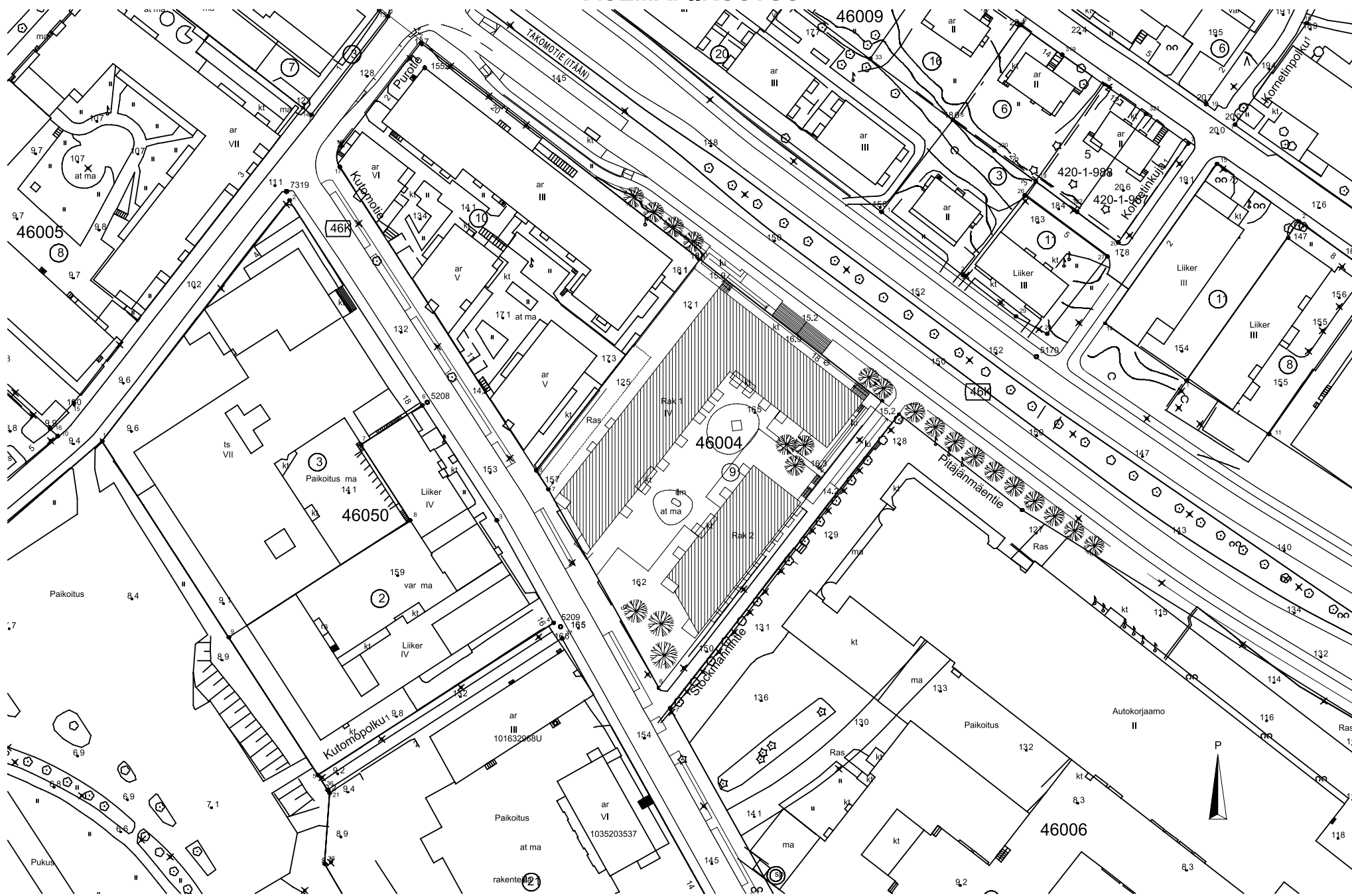




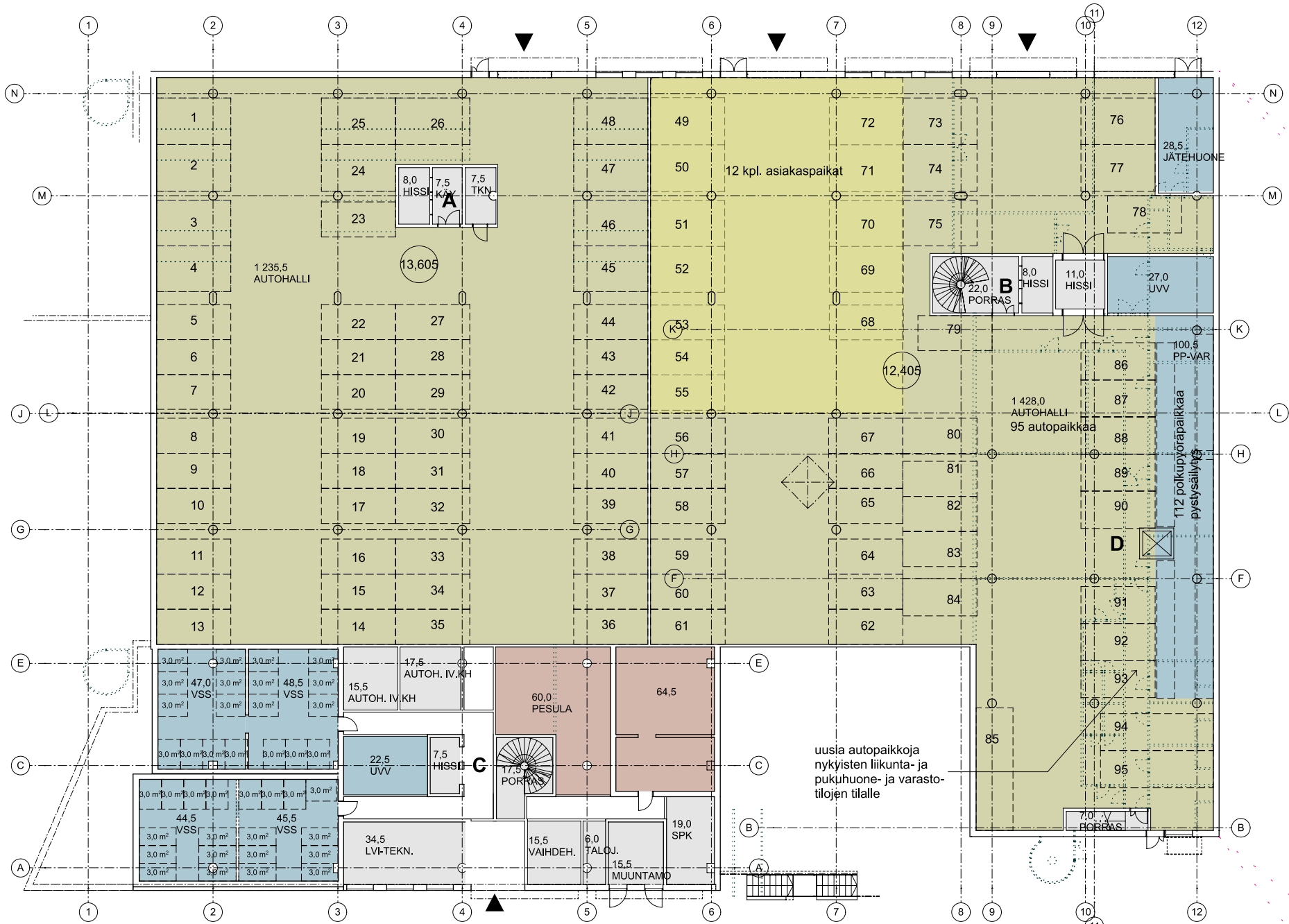




ASEMAPIIRUSTUS

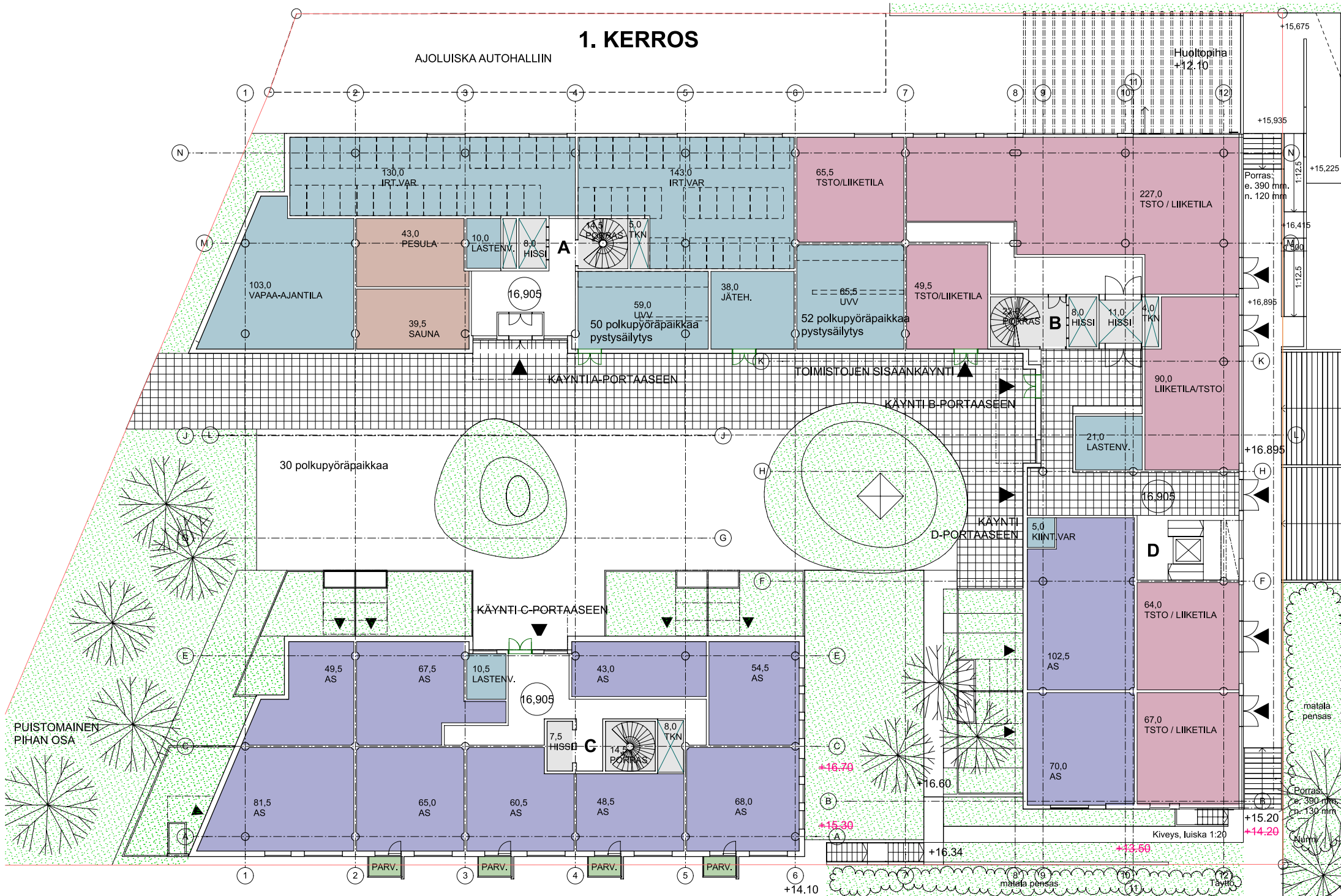


KELLARIKERROS

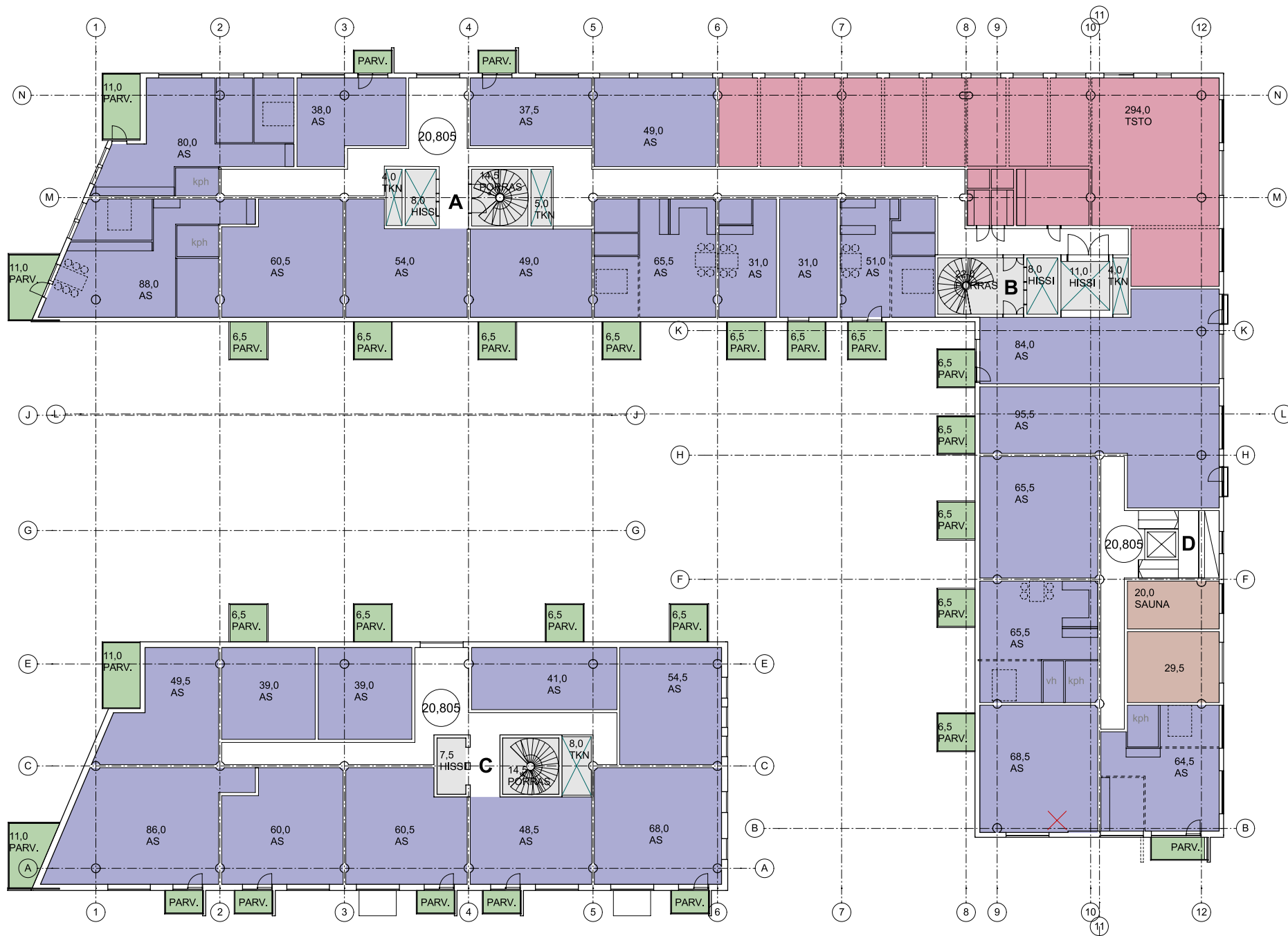


1. KERROS

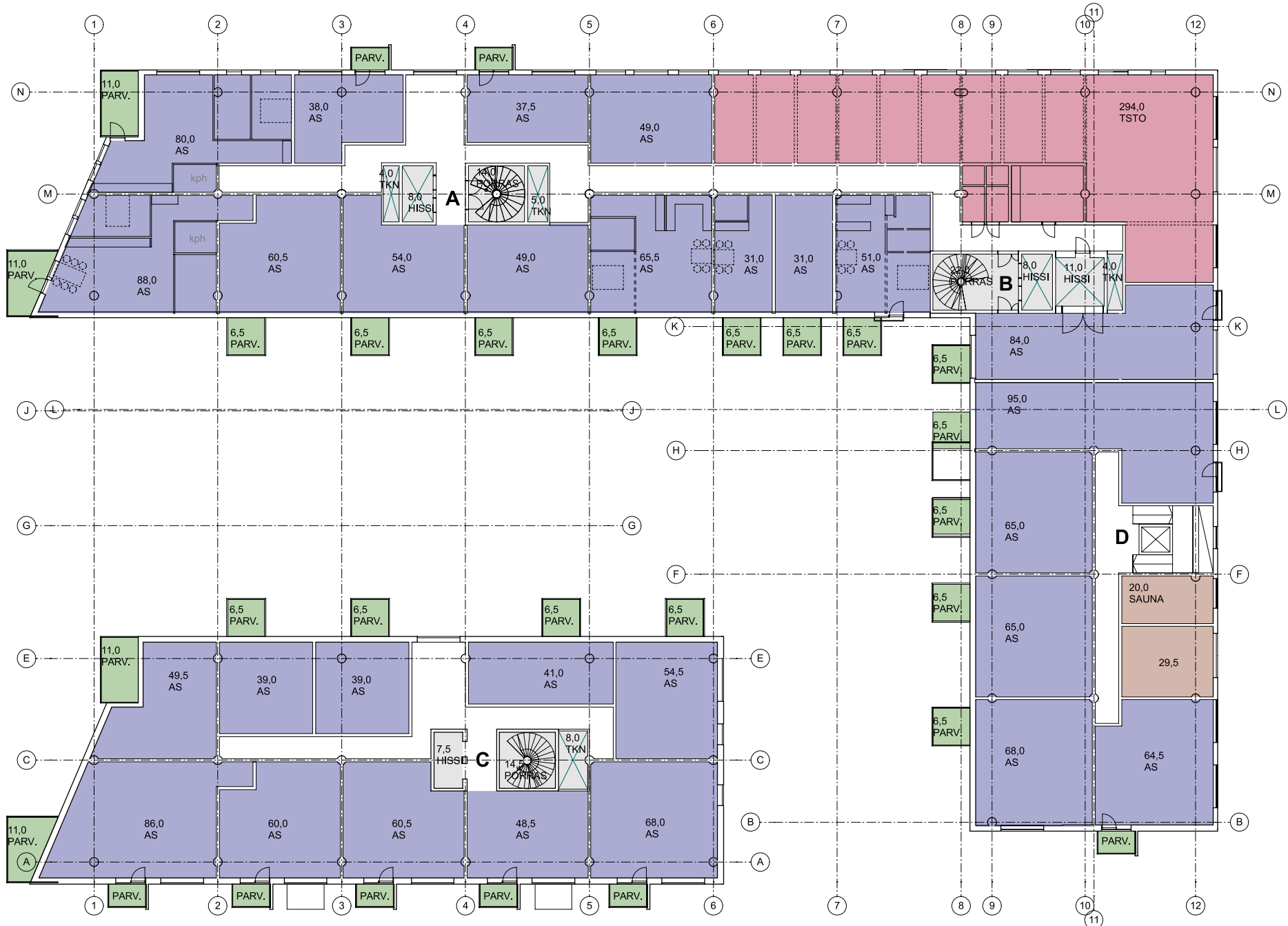
AJOLUISKA AUTOHALLIIN



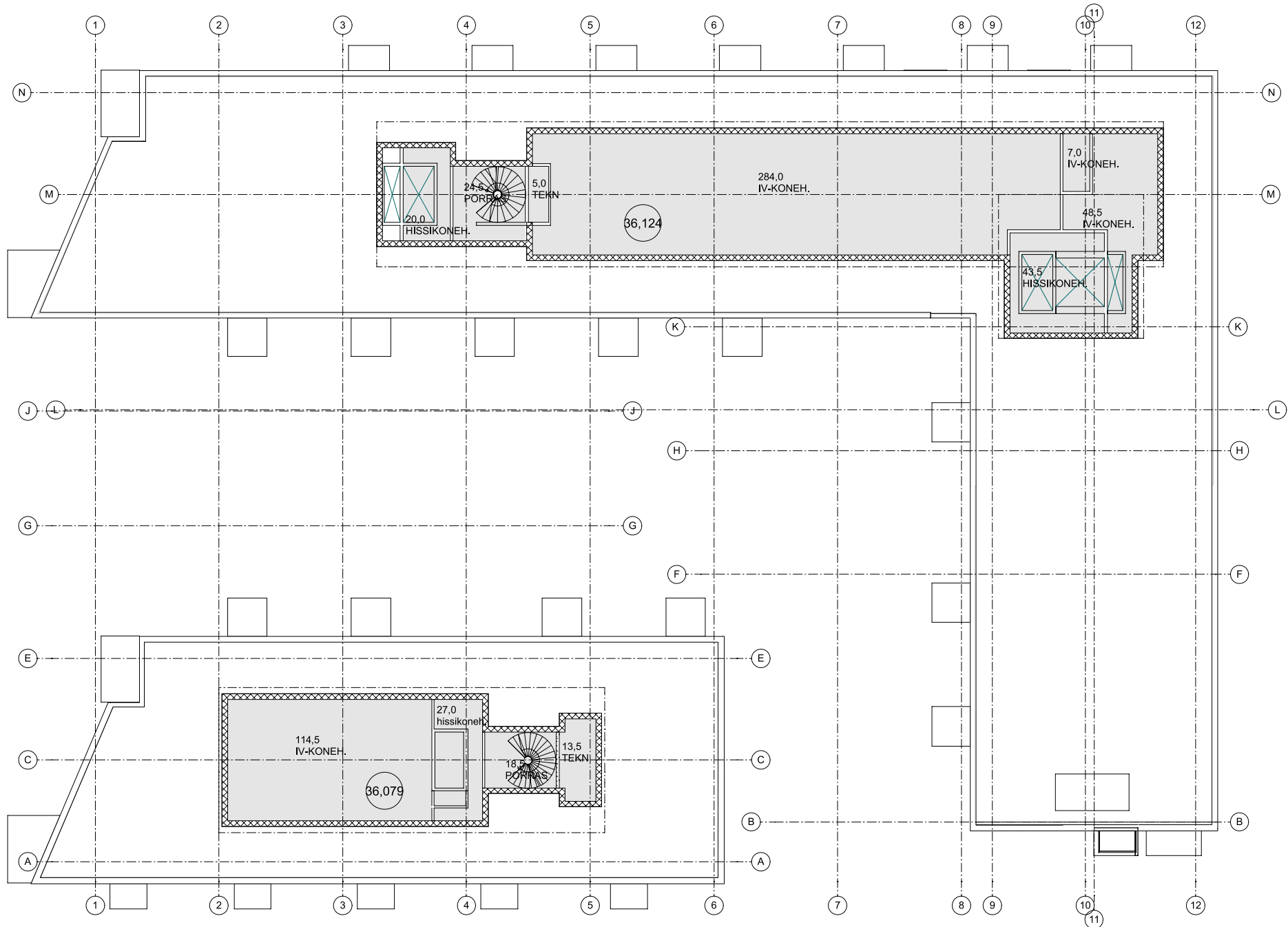
2. KERROS



3. JA 4. KERROS

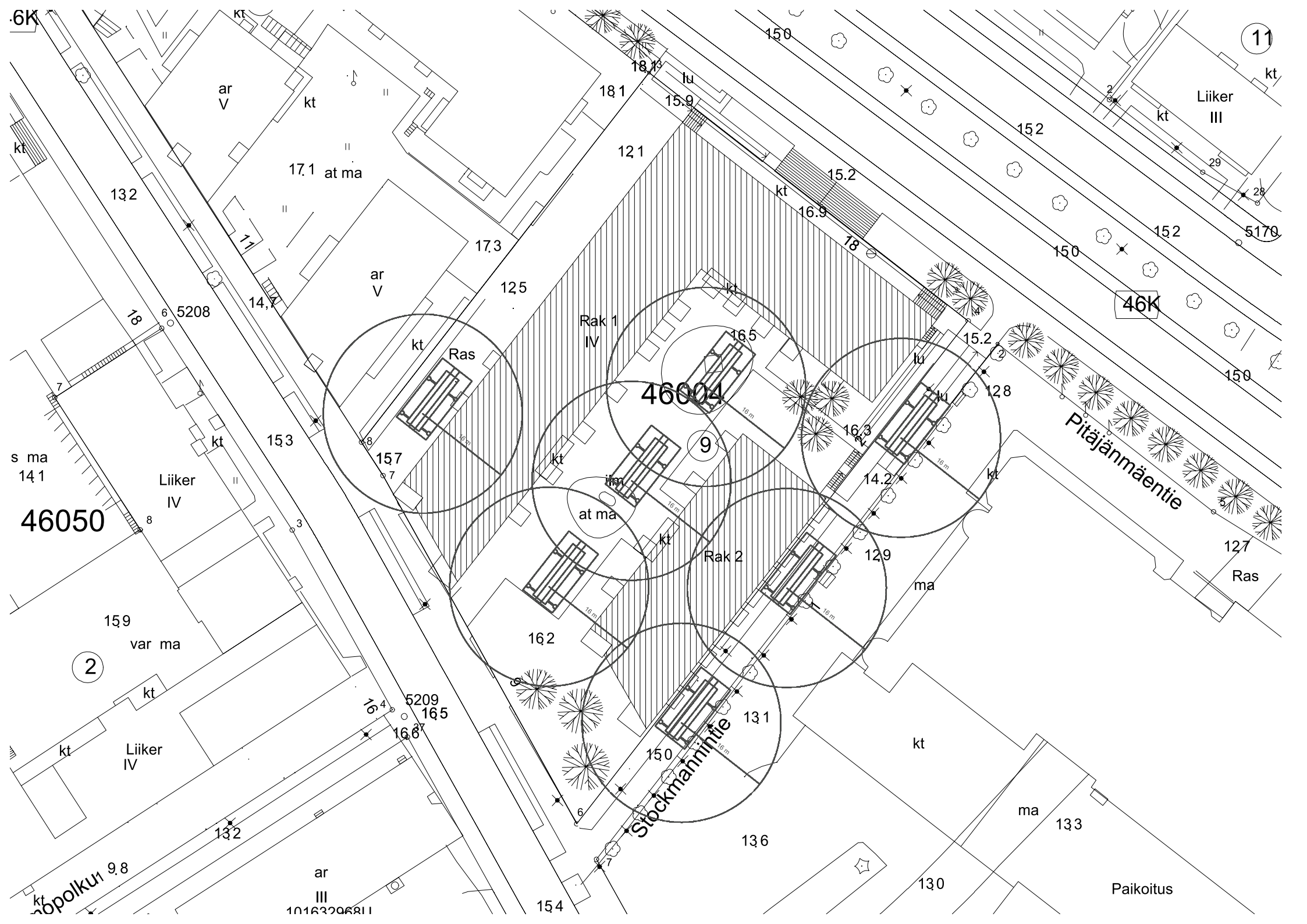


ULLAKKOKERROS





M
A
R
K
E
T



6K

11

46050

46004

46K

2

9

11

Pöppölkuri 9.8

Stockmannintie

Pitäjänmäentie

ar III
10163206811

Paikoitus