

PAJAMÄENTIE 10 JA 12 LÄHIALUEINEEN

46. KAUPUNGINOSA (PITÄJÄNMÄKI, PAJAMÄKI)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy

Asemakaavan selostus

Päivätty 22.11.2022
Diaarinumero HEL 2020-013721
Hankenumero 0740_74
Asemakaavakartta nro 12793

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

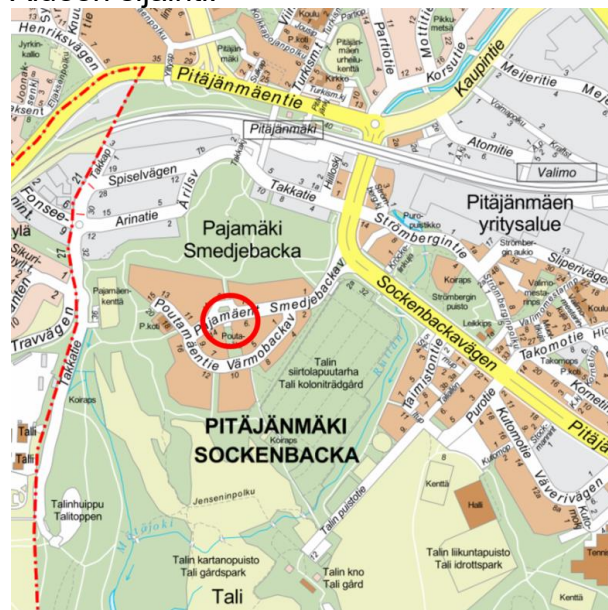
Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pajamäki)
korttelin 46045 tontteja 1 ja 2 sekä katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi:
Pajamäentie 10 ja 12 lähialueineen

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 24.9.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 29.8.– 27.9.2022
Kaupunkiympäristölautakunta: 22.11.2022
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Siv Nordström, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Tiina Lepistö, projektipäällikkö

Yleiskaavoitus: Tapani Rauramo, arkkitehti ja Elina Luukkonen, yleiskaavasunnittelija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tom Qvisen, projektipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Ulla Vahtera, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Alueidenkäyttö: Tommy Tienhaara, tarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Sanna Granbacka, kaupunginmuseo

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Roosa Silaste

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Petteri Kantokari

Hakijataho

SKH Isännöinti Oy/ Markku ja Juha Kulomäki

Hankesuunnittelu

Mika Penttinen ja Valentin Valotie / Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	8
Palvelut	9
Lähtökohdat	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö	9
Ekologinen kestävyys	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	11
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus	15
Vaikutukset	15
Toteutus	17
Suunnittelun lähtökohdat	17
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	21

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Havainnekuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Liikennemeluserveys, Promethor Oy, 6.5.2022
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 7229)

4 Viitesuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Teknos Oy:n Pitäjänmäen tehtaalla onnettomuuksien vaikutusten arviointi, Pöyry, 7.12.2015.
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee kahta liiketonttia (Pajamäentie 10 ja 12) sekä niiden vieressä olevaa katu- ja puistoaluetta Pajamäen keskustassa. Kaavamuutoksessa nämä tontit yhdistetään yhdeksi tontiksi merkinnällä AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Tontille mahdollistetaan rakentamista kahteen kerrokseen siten, että maantasokerrokseen sijoittuvat pääasiassa liike- ja/tai toimistotilat ja toiseen kerrokseen sijoittuvat asunnot. Tavoitteena on noudattaa Pajamäen keskustakorttelin alkuperäisiä kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia periaatteita liiketilojen sijoituksen ja rakennusten kerroskorkeuden osalta. Suunnitteluratkaisu perustuu maanomistajien kahdelle tontille teettämään viitesuunnitelmaan.

Yksikerroksinen liikerakennus osoitteessa Pajamäentie 12 on purettu kesällä 2022 ja tilalle mahdollistetaan kaavamuutoksella uusi 2-kerroksinen rakennus, jonka maantasokerrokseen tulisi liiketilaa päivittäistavarakaupalle ja sen 2. kerrokseen asuntoja. Liikerakennus osoitteessa Pajamäentie 10 on tarkoitus säilyttää, ja sen toiseen kerrokseen mahdollistetaan kaavamuutoksella asuntojen rakentaminen jo myönnetyn poikkeamisluvan mukaisesti. Säilytettävän rakennuksen maantasokerrokseen sijoittuu apteekki, jonka asiakkaiden sisäänkäynti on järjestetty puiston puolelle. Liiketilojen huolto ja asukkaiden autopaikat sijoittuisivat pihan puolelle maantasoon. Liiketonttien vieressä ja nyt katualueella sijaitseva paikoitusalue muutetaan kaavassa LP-alueeksi auto- ja pyöräpaikoitukselle ja liiketilojen edustalle muodostetaan riittävät aluevaraukset jalankululle ja pyöräilylle.

Kaavaratkaisu on tehty, koska se edesauttaa parempaa palvelutarjontaa alueella. Samalla on tavoitteena parantaa liikennejärjestelyjä tällä keskeisellä paikalla Pajamäen keskustassa.

Uutta asuntokerrosalaa on 600 k-m² ja liike/toimistotilakerrosalaa on 500 k-m². Asuntoja hankkeeseen on suunniteltu 8 kpl ja asukasmäärän lisäys on noin 15 henkilöä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7229), jonka mukaan mm. Pajamäentien eteläistä jalkakäytävää on levennetty ja sen ajokaistaa kavennettu ja korotettu uudisrakennuksen, LP-alueen ja linja-autojen kääntöpaikan kohdalla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pajamäen keskusta-alueelle rakennetaan uutta, modernia liiketilaa katutasoon ja uusia asuntoja nykyisille liiketonteille.

Liiketontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-
jan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on monipuolistaa palvelutarjontaa ja tuoda uusia asuntoja Pajamäen keskustaan. Tavoitteena on lisäksi noudattaa Pajamäen keskustakorttelin alkuperäisiä kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia periaatteita liiketilojen sijoituksen ja rakennusten kerroskorkeuden osalta.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi vaalien alueen omaleimaisuutta.

Mitoitus

Muutettavien liiketonttien pinta-ala on yhteensä 850 m². Kaavamuutosalueeseen kuuluu lisäksi katualuetta 805 m² ja puistoaluetta 222 m².

Rakennusten nykyinen kerrosala on yhteensä 769 k-m². Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa 331 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pajamäen ensimmäisessä asemakaavassa vuodelta 1957 kaavamuutostontit kuuluvat Pajamäen keskustan rakennuskokonaisuuteen, jossa matalat, rapatut rakennukset tai rakennussiivet liike- ja palvelutiloineen reunustavat julkista tilaa asuntoalueen keskellä. Liiketilojen välisellä alueella kasvaa suuria mäntyjä ja alue on vuonna 1999 kaavamuutoksella muutettu puistoksi ja liitetty viereiseen Poutamäen puistoalueeseen.

Tontilla Pajamäentie 10 on vuonna 1960 rakennettu kaksikerroksinen, harjakattoinen ja rapattu liikerakennus. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuivat alun perin pankki, kukka-kauppa ja postikonttori. Sisäänkäynnit liiketiloihin ovat Poutamäen

puistoalueen suuntaan. Toisessa kerroksessa oli pankin toimistotilat sekä kaksi asuntoa. Kiinteistön pihassa on jätekatos ja kaksi autopaikkaa. Tontilla Pajamäentie 12 oli yksikerroksinen, lapekatoinen liikerakennus vuodelta 1960. Rakennuksessa oli alun perin baari ja pieni elintarvikekauppa, myöhemmin rakennuksessa toimi apteekki.

Pysäköintialue Pitäjänmäentien varressa on asfaltoitu ja sen eteläreunaan mahtuu 7 autopaikkaa. Alueen pohjoisreunalla kasvaa pieniä puita ja pensaita ja näiden suojassa on Rinki Oy:n kierrätyspiste.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Tontit Pajamäentie 10 ja 12 (46045/1 ja 2) on yhdistetty ohjeelliseksi tontiksi 46045/8 käyttötarkoituksimerkinnällä AL. Tontin 46045/8 pinta-ala on 850 m². Tontin rakennusoikeus on merkitty lukusarjalla 600+500. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike- tai toimistotilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän. Koska uudisrakentaminen edellyttää pohjoisemman yksikerroksisen liikerakennuksen kerrostalon purkamisen, kerrosalan nettolisäys ei ole kuin 331 k-m². Pihalle saa kerrosalan lisäksi rakentaa enintään 30 m² kylmää varastotilaa maantasokerrokseen.

Liiketilat sijoittuvat maantasokerrokseen ja avautuvat puiston ja yleisen pysäköintialueen puolelle. Tontille on suunniteltu yhteensä 8 asuntoa, joista 7 kpl sijoittuu rakennuksen toiseen kerrokseen ja yksi maantasoon pihan puolelle. Pienen tontin alkuperäinen luonne lähes täyteen rakennettuna liiketonttina asettaa rajoituksia pihan käytettävyydelle leikkiin ja oleskeluun. Takapihalla ei ole tilaa leikkipaikalle, mutta rakennuksen edustalla olevalla puistoalueella on yleinen leikkipaikka.

Kaavamääräyksissä huomioidaan entisten liikerakennusten kaupunkikuvallinen merkitys osana Pajamäen 1950-luvun keskustaa. Uudisrakennuksen on sovellettava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen ulkomateriaalien, väriyksen sekä julkisivujen jäsentelyn osalta. Rakennuksiin ei saa rakentaa ulokeparvekkeita. Uudisrakennus on varustettava harjakatolla, jonka lappeet noudattavat viereisen rakennuksen kattolappeiden kaltevuuksia. Maantasokerroksen liiketiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti puiston tai LP-alueen puolelta.

Päivittäistavarakaupan lastaus ja jäteasema on suunniteltu Pajamäentien pistokujan varteen ja asuntojen 5 autopaikkaa sijoittuvat nykyisen tontin Pajamäentie 10 pienelle pihalle siten, että perustetaan kujan katualueelle. Uusien autopaikkojen mitoitus on laskettu 1 ap/130 asunto-k-m² mukaisesti. Pihan ainoa täyskasvuisen puu on tavoitteena säilyttää mahdollisuuksien mukaan, mutta

koska vaadittaville autopaikoille ja varastoille tilaa on vähän, puuta ei ole merkitty säilytettäväksi asemakaavaan. Liiketilojen asiakkaiden autopaikat sijoittuvat yleiselle paikoitusalueelle LPA.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Nykyinen paikoitusalue kierrätyspisteineen on voimassa olevassa asemakaavassa Pajamäentien katualuetta. Alueen käyttötarkoitus muutetaan LP-alueeksi (Yleinen pysäköintialue). Uudisrakennuksen edusta merkitään aukiomerkinällä uuden päivittäistavara-kaupan sisäänkäynnin kohdalla. Jalkakäytävän reunassa oleva istutettava alue pienenee hieman, kun ajoyhteys paikoitusalueelle siirtyy parilla metrillä aukion kohdalla. Siirto ei edellytä muutoksia nykyisiin puuistutuksiin.

Puisto (VP)

Tontin 46045/8 länsipuolella olevalle Poutamäenpuiston puisto-alueelle varataan osa-alue yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle. Tälle liiketilojen vierustalla sijaitsevalle osa-alueelle saa rakentaa viereisen rakennuksen liiketiloihin johtavan luiskan ja portaat. Nämä saavat ulottua rakennuksen ulkoseinästä alueelle korkeintaan 1,7 m.

Liikenne

Lähtökohdat

Pajamäentie on 500 metrin pituinen paikallinen kokoojakatu, jolla on 30 km/h nopeusrajoitus. Liikennemäärä on vain 2600 ajoneuvoa vuorokaudessa, koska Pajamäessä ei ole läpiajoliikennettä. Kadulla on molemmin puolin kolmimetriset jalkakäytävät. Pyöräily on osoitettu ajoradalle, joka on 9 metriä leveä. Pysäköintiä on paikoin molemmin puolin ajorataa. Nykyisen apteekin edustan asiointipysäköinti ulottuu osin jalkakäytävälle. Pajamäen keskusta-alueella on yleinen pysäköintialue 7 autolle, kaupunkipyörä-asema, lähilinjan 201 (Leppävaara – Pajamäki) pysäkki, kirjasto-auton pysäkki sekä 60 metriä leveä bussin kääntöpaikka, missä on linjan 25 päätepysäkki. Pajamäentien ja Poutamäentien risteys on laaja ja hahmoton. Ajokäyttäytymisestä risteyksessä on tullut huolestunutta palautetta, koska sitä kautta kuljetaan Poutamäentien varren päiväkotiin. Etäisyys Pajamäentie 12 kohdalta Pitäjämäen juna-asemalle on 600 metriä ja valmistuvalla Raide-Jokerin Talin siirtolapuutarhan ja Ravitien pysäkeille noin 500 metriä. Suunnittelualueella on tapahtunut 10 vuoden aikana kaksi peruuttamiseen liittyvää omaisuusvahinkoa.

Kaavaratkaisu

Pajamäentien länsipäähän on laadittu liikennesuunnitelma (piirustus nro 7229). Suunnitelman mukaan Pajamäentien ajorata kaivennetaan ja korotetaan kiveyksin bussin kääntöpaikan edustalla. Tällä pyritään sekä rauhoittamaan liikennettä että korostamaan keskusta-aluetta, jossa jalankulun ylitystarve on bussipysäkkien, kaupunkipyörien, kirjastoauton ja kauppojen vuoksi muuta aluetta suurempi. Jalankulun asemaa parannetaan myös rakentamalla päätepysäkkialueen edustan jalkakäytävä täyskorkeana ja uuden liiketilan viereen aukio. Lähibussin 201 pysäkki siirretään bussin kääntöpaikalle ja kirjastoauton pysäkki korotetulle ajoradan osalle. Tilavaraus sähköautojen latausmahdollisuudelle ja sähköpotkulauta-asemalle osoitetaan suunnittelualueelta. Pysäköintialueelle tulee yksi lisäpaikka ja se varataan apteekin vuoksi inva-autoille. Keskusta-alueen ja kaavamuuotosalueen lisäksi liikennesuunnitelmassa esitetään laajan Pajamäentien ja Poutamäentien risteyksen pienentämistä siten, että ylijäävälle alueelle osoitetaan puita ja pensaita sekä 5 pysäköintipaikkaa.

Palvelut

Lähtökohdat

Poutamäenpuiston reunoilla oleviin liikerakennuksiin sijoittuvat nykyisin apteekki, päivittäistavaramyymälä, ravintola, kokoushuoneisto ja pienempiä yrityksiä. Lähitöllä toimii päiväkotia Pajamäki osoitteessa Poutamäentie 18.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu edesauttaa apteekin säilymistä alueella ja uuden päivittäistavara-kaupan rakentamisen Pajamäen keskustaan.

Esteettömyys

Tulevan apteekin ja kaupan sisääntulojen edustalla tulee asemakaava-alueella kiinnittää erityistä huomiota esteettömän kulun järjestämiseen liikekiinteistöihin. Kaavamääräyksellä mahdollistetaan luiskan ja portaiden rakentaminen puistoalueelle kyseisten liiketilojen kohdalla. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei ole luontotietojärjestelmän arvokkaita luontokohteita.

Poutamäenpuisto, johon kaava-alue rajautuu, on Pajamäen kannalta keskeinen julkinen puistoalue. Alueen julkiset palvelut keskittyvät puiston ympärille, mikä lisää sen merkitystä virkistysalueena. Puiston kautta kulkee etelä-pohjoissuuntainen viherverkostoa täydentävä yhteys, joka on toiminnallisesti tärkeä. Puistossa kasvaa suurikokoisia mäntyjä ja se on yleisilmeeltään hyvin Pajamäen 1950-luvun lopulla suunniteltuun asuinalueeseen sopiva.

Kaavaratkaisu

Poutamäenpuistoon on kaavaratkaisussa osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu osa-alue liikehuoneistojen edustalle. Puiston pohjoispuolelle yleiselle pysäköintialueelle on osoitettu puin ja pensain istutettava alueen osa, jossa oleva elinvoimainen puusto tulee säilyttää.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa muutetaan olemassa oleva kaksikerroksinen eteläinen liikerakennus osittain asuntokäyttöön (Pajamäentie 10) ja puretaan pohjoisempi, yksikerroksinen liikerakennus uudisrakentamista varten (Pajamäentie 12). Kaavamääräyksessä edellytetään, että tontin eteläiseen, säilyvään rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohtana tulee olla olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.

Tontilla on pieni, pääasiassa sorapintainen piha. Hulevesiä tulee kaavamääräyksen mukaan viivyttää tontilla mahdollisuuksien mukaan. Lämpöeristämättömiä pintamateriaaleja tulee välttää. Kaavaan on lisäksi kirjattu, että yhdistetyllä tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä yhdyskuntateknisen huollon verkostojen lisärakentamista.

Liikennesuunnitelmaan kuuluva Pajamäentien ja Poutamäentien risteysalueen uusien pysäköintipaikkojen toteuttaminen edellyttää Helenin kaukolämpöjohdon siirron, jos nykyisestä kaventuvalle risteysalueelle istutetaan uusia katupuita.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä n. +17,0...+19,7. Topografia laskee loivasti kohti etelää.

Alue sijoittuu kitkamaa-alueelle. Pohjatutkimustietoa on käytettävissä rajoitetusti. Alueen läheisyydessä tehtyjen pohjatutkimusten perusteella maanpeitteen paksuus vaihtelee välillä n. 3 – 5 m ja kallion pinta sijaitsee tasolla n. +13...+14.

Alueen käyttöhistorian perusteella ei ole syytä olettaa, että maaperässä esiintyisi pilaantuneisuutta.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennusten perustamistapa määritellään toteuttamista varten tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

Kaava-aluetta koskevat pohjavesitiedot ovat puutteelliset. Mikäli tontille rakennetaan maanalaisia tiloja, kuten kellareita, tulee pohjaveden pinnantasosta selvittää ja tarvittaessa huomioida pohjavesiolosuhteet rakentamisessa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Liikenne

Kaava-alueelle liikennemelua aiheutuu lähinnä Pajamäentieltä. Vaikka sen liikennemäärä on pieni, vain noin 2 600 ajoneuvoa vuorokaudessa, VNp 993/1992 melutason ohjearvo 55 dB päivällä ulkona ylittyy kaava-alueen pohjoisosassa ollen suurimmillaan katualueen läheisyydessä 60–65 dB.

Liikennemäärät ovat sen verran pienet, ettei ilmanlaadun ohjearvojen arvioida ylittyvän kaava-alueella.

Teollisuus

Asemakaava-alueen pohjoispuolella Patterimäen takana sijaitsee Pitäjänmäen teollisuusalueen toimintoja, joista vaikutuksiltaan merkittävin on Takkatiellä toimiva Teknos Oy: n maalitehdas. Tehdas on käyttämiensä kemikaalien laadun ja määrän perustella määriteltynä toimintaperiaateasiakirjalaitokseksi. Merkittävin osa maalitehtaan kemikaaleista on erilaisia orgaanisia liuottimia. Tehtaan kemikaalien käsittely on laajamittaista ja kemikaali- ja turvalli-

suusvirasto Tukes on asettanut sille 1 km laajuisen konsultointivyöhykkeen, jolla maankäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittäviin suojaetäisyyksiin laitoksen ja ulkopuolisten toimintojen välillä. Merkityksellisimpiä suojattavia kohteita ovat herkäät toiminnot, kuten hoitolaitokset, päiväkodit ja asuinalueet. Konsultointivyöhyke kattaa laajan osan Pitäjänmäen ja Pajamäen alueista.

Tuotantolaitosten vaikutukset voivat aiheutua normaalitoiminnasta tai poikkeustilanteista, kuten onnettomuuksista. Pitäjänmäen tehtaalla on toiminnalleen tarvittavat ympäristö- ja kemikaalilainsäädännön mukaiset luvat, joilla ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia ja turvallisuutta säädellään ja laitoksen toimintaa valvotaan. Teollisuuslaitosten normaalitoiminnan vaikutukset voivat olla esimerkiksi melua-, pölyämistä tai ilmapäästöjä. Kemikaalilaitosten poikkeustilanteissa vaikutuksia voi syntyä esimerkiksi kemikaalivuodoista, tulipaloista ja räjähdysten ylipaineesta.

Kaavaratkaisu

Kaavan viitesuunnitelman perusteella alueelta on laadittu liikennemeluselvitys (*Promethor Oy 6.5.2022*), jossa esitetään mitoittavan ennusteliikennetilanteen mukainen ulkoalueiden melutaso sekä meluntorjunnan tarve.

Päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 64 dB ja yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan 55 dB uudisrakennuksen Pajamäentien puoleisessa päädyssä. Tälle julkisivulle on kaavassa annettu 32 dB äänitasoerovaatimus. Muille julkisivuille ei ole tarpeen esittää äänitasoerovaatimuksia. Keskiäänitasoerovaatimusten laskennassa on otettu huomioon varmuusvaraa 2–3 dB.

Tontilla ei ole leikkipaikkaa, vaan asukkaiden on tarkoitus käyttää viereistä puistoaluetta leikkiin ja oleskeluun. Selvityksen mukaan melutason ohjearvot alittuvat puistoalueella. Lähistöllä sijaitsee myös mm. laajat Talin ulkoilu- ja urheilualueet.

Liikerakennuksen toiminnasta aiheutuu jonkin verran melua kauppoihin tavaraa tuovista jakeluautoista. Näiden meluvaikutuksen arvioidaan kuitenkin olevan vähäinen.

Teollisuus

Pajamäen alue sijaitsee suureksi osaksi Teknoksen maalitehtaan 1 km laajuisella konsultointivyöhykkeellä, jolla maankäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittäviin suojaetäisyyksiin laitoksen ja vaikutuksille alttiin toiminnan välillä. Asemakaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 400 m etäisyydellä tehdastontin rajasta.

Helsingin kaupunki on maankäytön muutoshankkeiden vuoksi teettänyt ulkopuolisella asiantuntijakonsultilla Teknos Oy:n maali-
tehtaan onnettomuusvaarojen kartoituksen ja vaikutusten arvioin-
nin (Pöyry, 2015). Sen tavoitteena on ollut tunnistaa mahdolliset
onnettomuudet, joiden vaikutukset voisivat ulottua tehdasalueen
ulkopuolelle. Selvitys on laadittu Tukesin ”Tuotantolaitosten sijoit-
taminen” –ohjeen (2015) mukaisin periaattein.

Selvityksen kemikaaliturvallisuuden tutkimisen lähtökohtina ovat
olleet laki vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turval-
lisuudesta (390/2005 ja lain muutos 358/2015), asetukset kemi-
kaalien teollisen käytön ja varastoinnin valvonnasta (VnA
856/2012 sekä asetuksen muutos VnA 686/2015).

Laitostyyppin mahdolliset riskit liittyvät etenkin liuottimien käsitte-
lyyn. Laitoksen toimintaa on selvitetty mm. asiakirja-aineiston
avulla ja laituskäynnein. Lähtötiedot ja laitosta koskevan erityis-
asiantuntemuksen on antanut Teknos Oy, joka myös on osoitta-
nut työhön tehtaan toiminnan erikoisasiantuntijat: tehdaspäällikön,
turvallisuuspäällikön ja ympäristöasiantuntijan.

Tehtaan toiminta on käyty läpi mahdollisten vaaratilanteiden tun-
nistamiseksi potentiaalisten ongelmien analyysillä (POA). Tarkas-
teluun on otettu koko tehdasalue toimintoiheen rajaamatta mitään
ongelmatyyppiä etukäteen pois. Tarkastellut kohteet olivat maan-
päälliset ja maanalaiset ulkosäiliöt, kellarisäiliöt, säiliöiden täyttö
säiliöautosta sekä tuotanto- ja varastotilat eri rakennuksissa. Ta-
pausten todennäköisyyttä ja seurausten vakavuutta on arvioitu
standardin SFS-IEC 60300-3-9 mukaisen riskimatriisin avulla.

Tunnistetuista mahdollisista vaaratilanteista (27 tilannetta) on tut-
kittu mallintamalla kaikki ne, joiden vaikutusten arvioitiin voivan
ulottua laitosalueen ulkopuolelle. Tapaukset olivat todennäköisyy-
deltään arvioitu suurimmillaan luokkaan 3, eli sanallisena kuvak-
sena ”ei kertaakaan tehtaan elinkaaren aikana”. Tunnistetuista
vaaratilanteista tutkittiin mallintamalla ulkona sijaitsevan liuotinsäi-
liön vuotoa ja tulipaloa, kemikaalien ulkona kulkevien siirtoputkis-
tojen vuotoa ja höyryn räjähdystä, maanalaisten ja ulkosäiliöiden
säiliöiden täytön yhteydessä tapahtuvia vuotoja, nestekaasusäi-
liön täytön yhteydessä vuotavan kaasun paloa ja räjähdystä sekä
tulipaloa tuotantotiloissa ja varastorakennuksessa. Seurausvaiku-
tuksia voivat tämän kaltaisissa onnettomuuksissa aiheuttaa mm.
altistuminen vuotojen liuotinhöyryille, tulipalojen savukaasuille, rä-
jähdysten ylipainevaikutuksille sekä palojen lämpösäteilylle.

Mallinnukset on tehty käyttäen Tukesin oppaassa suositeltuja olo-
suhteita stabiili F, tuulen nopeus 3 m/s ja neutraali D tuulen no-
peus 5 m/s. Sääolosuhteet kuvaavat myös leviämisen kannalta
epäedullisia tilanteita. Palojen mallinuksissa on oletettu, ettei pa-
loja sammuteta lainkaan. Kesälämpötilassa lämpöhäviäminen on

voimakkainta ja päästön vapautuminen nopeinta, joten leviämismallinnuksissa on käytetty ilman lämpötilana +25 °C. Päästöpilvien haitta-ainekomponenttien pitoisuuksien ja vaikutusten tarkastelussa on käytetty AEGL -kynnysarvoja (Acute Exposure Guidelines), jotka on tarkoitettu normaaliväestölle niin, että myös herkät yksilöt on otettu huomioon ja siten niiden ajatellaan suojaavan lähes kaikkia ihmisiä. AEGL-arvot kuvaavat asteikolla 1-3, mitä haittavaikutuksia ihminen voi saada altistuttuaan tietyn ajan kynnysarvon mukaiselle kemikaalipitoisuudelle.

AEGL 2-arvolla voidaan arvioida turvallista etäisyyttä esimerkiksi hoitolaitoksiin (sairaalat, vanhainkodit, päiväkodit), kouluihin taikka kohteisiin, joissa voi olla kerralla suuria ihmismääriä (kerrostaloalueet, suuret urheiluhallit ja -kentät, ostoskeskukset, maajousliikkeet, isot kokoontumistilat ja -alueet.

Mallinnustuloksista on maankäyttöarvioihin otettu aina suurimmat etäisyydet tuottaneet mallinnusolosuhteet. Mallinnusten perusteella pisimmälle ulottuvia vaikutuksia maantasolla (2 m tarkastelukorkeudella) todettiin nestekaasun purkupaikalla tapahtuvalla vuodolla. Mikäli vuodosta aiheutuu räjähdys, voivat sen ylipainevaikutukset ulottua tehdasalueen ulkopuolelle. Vammautumisen riskiä tai rakenteellisia vaurioita aiheuttava 5 kPa ylipaine ulottui enimmillään 89 metrin etäisyydelle täyttöpaiakasta. Rakennukset ja alueet, joissa normaalisti oleskelee ihmisiä, tulee sijoittaa kyseisen painerajan mukaista etäisyyttä kauemmaksi. Vaara-alue ei ulotu Pajamäentien asemakaava-alueelle. Kaavan mahdollistamat uudet asuinrakennukset sijaitsevat yli 400 metrin etäisyydellä nestekaasun purkupaikasta.

Tuotantorakennuksen tulipalotilanteesta savukaasut poistuvat katolla sijaitsevista savunpoistoluukuista. Koska kuumat savukaasut kohoavat ylöspäin ja päästökohta on korkealla, eivät savukaasujen haitallisten komponenttien pitoisuudet ylittäneet AEGL-kynnyspitoisuuksia lainkaan tarkastelukorkeudella 2 m. Hiilimonoksidin CO (häkä) AEGL 2 -pitoisuus, jota sovelletaan asumiseen ja herkkään toimintaan, ylittyi 20 m korkeudella 152 metrin etäisyydelle päästökohdasta, joka sijaitsee tuotantorakennuksen katolla. Päästö ulottuu tällä korkeudella noin 50 metriä laitosalueen ulkopuolelle.

Asemakaava-alueen mahdollistama asuinrakentaminen sijaitsee lähimmillään yli 400 metrin päässä savukaasujen päästökohdasta.

Kaavan valmistelussa on lähtökohtana otettu huomioon maalitehtaan tunnistetut turvallisuusvaikutukset. Tunnistetut mahdolliset suurimmat vaikutukset eivät ole ristiriidassa asemakaavan maankäytön kanssa. Asemakaava sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen nykyisen asumisen keskelle. Kaavaratkaisu luo

hyvät edellytykset terveelliselle ja turvalliselle asumiselle.

Pelastusturvallisuus

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun kaksikerroksinen rakennus ei edellytä tikasauton nostopaikkaa alueella.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun rakentamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Liikennesuunnitelman mukaisista Pajamäentien liikennejärjestelyjen ja yleisen pysäköintialueen parannuksista aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti (Alv 0%):

Katualueet	200 000 e
Johtosiirrot	20 000 e

Yhteensä noin 220 000 e

Katualueiden kustannusarvio sisältää Pajamäentien länsipään liikennesuunnitelman mukaiset katualueiden sekä liikennejärjestelymuutokset sekä kaava-alueeseen kuuluvan Pajamäentien eteläpuolisen yleisen pysäköintialueen muutokset.

Johtosiirtojen kustannusarvioon sisältyy Helenin kaukolämpöjohdon siirto Pajamäentien ja Poutamäentien risteysalueella uusien pysäköintipaikkojen eteläpuolella.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mahdollistama täydennysrakentaminen tuo palveluja ja asuntoja olemassa olevaan kaupunki- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Viereisen Poutamäenpuiston puusto jää kaava-alueen ulkopuolelle eikä siihen tule muutoksia.

Kaavaratkaisu ei vaikuta merkittävästi maisemakuvaan. Purettava rakennus korvataan kaksikerroksisella uudisrakennuksella. Keskeisen Poutamäenpuiston reunalla olevat rakennukset säilyvät edelleen matalina. Kaavaratkaisu ei vaikuta puistoalueen puustoon.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisun tuottama liikennemäärän lisäys Pajamäentielle on vähäinen. Kaupan osalta lisäliikennettä tuo huoltoliikenne enintään 10 jakeluautoa vuorokaudessa ja Pajamäen ulkopuolelta tuleva asiointiliikenne. Toisaalta pajamäkeläisten tarve käydä muualla ostoksilla saattaa myös vähentyä. Uusien asuntojen tuottama liikennemäärä on arviolta 10 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikennesuunnitelma parantaa ja korostaa erityisesti jalankulkijoiden asemaa Pajamäen keskustassa. Liikenneympäristöstä tulee turvallisempi ja viihtyisämpi, kun katualue korotetaan ja kivetään ja eri toiminnoille varataan selkeästi omat paikkansa.

Uudisrakentaminen voidaan liittää nykyisiin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisussa noudatetaan Pajamäen keskustakorttelin alkuperäisiä, 1950-luvun kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia periaatteita liiketilojen sijoituksen ja rakennusten kerroskorkeuden osalta.

Suunniteltu uudisrakennus on n. 3 metriä pidempi kuin nykyinen, purettava liikerakennus ja se ulottuu Pajamäentien puoleiseen tontinrajaan. Tämän alueen rakennukset eivät yleensä ole kiinni kadunrajassa, vaan sijoittuvat yleensä sisäänvedettyinä tontille. Kaavamuutoksen ratkaisu on tässä kuitenkin kaupunkikuvallisesti perusteltavissa, koska liikerakennusrivistön pääty osoittaa katunäkymässä alueen keskustan kohdan. Rakennuksen kohdalla on liikennesuunnitelmassa kavennettu Pajamäentien ajorataa ja levennetty jalkakäytävää riittävien näkymien takaamiseksi.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisulla lisätään uusiutuvan energian tuottamista tontilla. Tontin eteläisempään rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohtana tulee olla olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.

Kaavaratkaisussa tontin pihan pinta-ala pienenee rakennettavien ulkovarastojen myötä. Koska nykyinenkin piha-alue on pieni (n. 200 m²), muutos on vähäinen. Pihalla tulee välttää läpäisemättömiä pintamateriaaleja.

Kaavahankkeen vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen ovat paikallisia ja vähäisiä, mutta tukevat omalta osaltaan koko kaupungin tavoitteita vähähiilisen kaupunkirakenteen toteuttamisessa.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kortteliin mahdollistetaan uusi päivittäistavarakauppa sekä paikallisen apteekin säilyminen Pajamäen alueella.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaava luo edellytykset terveelliselle ja turvalliselle asumiselle ja palveluiden järjestämiselle liikenteen ja teollisuuden vaikutusten osalta.

Toteutus

Rakentaminen tapahtuu yksityisen toimesta. Rakentamisen arvioitu toteutuminen on vuosina 2023–2024. Työmaatekniset ratkaisut suunnitellaan rakennuslupavaiheessa kaavan saatua lain voiman.

Suomen Pakkauskeräys Rinki Oy on RYA/Alueidenkäytön kanssa sopinut, että Pajamäen kierrätyspiste jatkaa toimintansa heinäkuuhun 2023 asti, jonka jälkeen tuohon kohtaan voidaan sijoittaa pysäköintipaikka pyörille liikennesuunnitelman mukaisesti.

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
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A2. Yleiskaavan kulttuuriympäristöt –liitekartassa (2002) koko Pajamäen alue on osoitettu Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävänä

alueena. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukainen.



Ote: Helsingin yleiskaava 2016

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan Pajamäen alueen pohjoispuolella on varaukset Patterimäen maanalaisia teknisiä tiloja sekä liikenteen ja teknisen huollon tunneleita varten. Nyt laadittu kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa maanalaiseen yleiskaavaan.

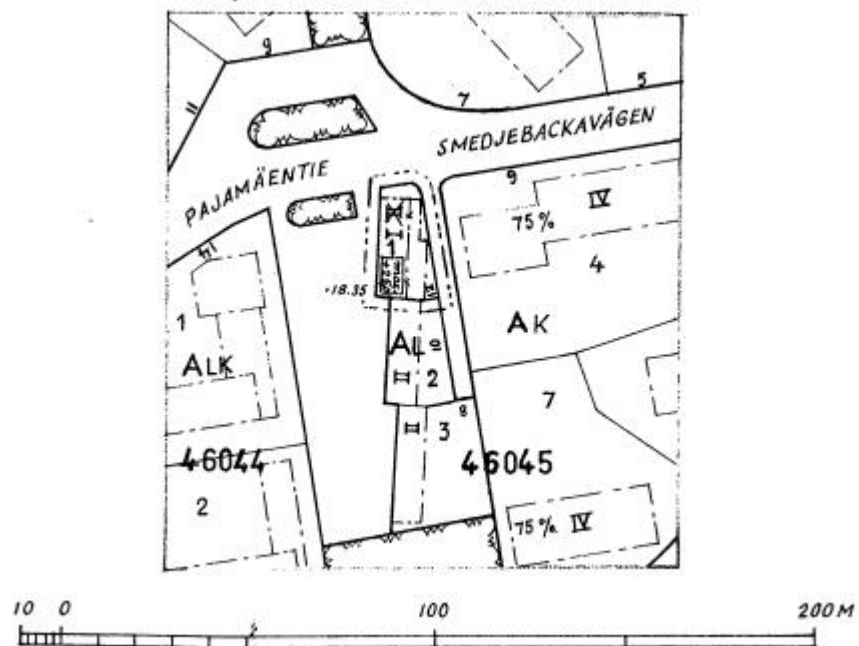
Asemakaavat

Pajamäen ensimmäisessä asemakaavassa nro 4159 (tullut voimaan 3.4.1957) kaavamuutostontit kuuluvat Pajamäen keskustan rakennuskokonaisuuteen, jossa matalat rakennukset tai rakennussiivet liike- ja palvelutiloineen reunustavat julkista yhteistilaa asuinkerrostaloalueen keskellä.



Kaavamuutosalueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 4159 (v. 1957) tontille Pajamäentie 10 (46045/2) saa sijoittaa kaksikerroksisen (II), enintään 8 m korkean rakennuksen tai rakennusosan, jossa saa olla asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitohenkilökunnalle. Rakennusosalalla ei ole muuta käyttötarkoituserkinettä. Tontti on keskimäinen kolmen tontin rivistössä puistoalueen itälaidalla.

Tontti Pajamäentie 12 (46045/1) on saman tonttirivistön pohjoisin tontti. Tontilla voimassa olevassa asemakaavassa nro 4674 (tullut voimaan 23.2.1960) tontille saa sijoittaa yksikerroksisen (I) liikerakennuksen, jossa saa olla asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitohenkilökunnalle. Tontin käyttötarkoituserkinettä on AL (Liikerakennusten korttelialue).



Liiketilojen välinen, ensimmäisessä kaavassa ollut katualue on kaavamuutoksella nro 10744 (20.5.1999) muutettu puistoksi ja liitetty viereiseen Poutamäen puistoalueeseen.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet. Tontit ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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 2021 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 11.10.– 5.11.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
 - Pitäjänmäen kirjastossa, osoite Jousimiehenpolku 1.
-

Kaavahanke esiteltiin 27.10.2021 Uutta Länsi-Helsinkiä –asukasillassa. Tilaisuus oli verkossa. Tilaisuudessa saaduista chat-kysymyksistä koostettiin Kysymykset ja vastaukset –yhteenveto, joka lisättiin kaupungin verkkosivuille tilaisuuden jälkeen.

Pajamäkiseuran järjestämä keskustelutilaisuus pidettiin etäkouksena Teams-sovelluksella 1.11.2021.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat puistoalueella olevien vesihuoltolinjojen huomioimiseen kaavassa. Kaupunginmuseo totesi kannanotossaan, että maltillinen muutos on sopiva 1950-luvun lopulla suunnitellulle, hyvin alkuperäisenä säilyneelle Pajamäen alueelle.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Kannanotossa mainitut vesihuoltolinjat eivät ulotu kaavamuutosalueelle eikä niihin ole tarkoitus kajota.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uuden liikerakennuksen työntymiseen nykyistä pidemmälle Pajamäentien suuntaan siten että liikenneturvallisuus ja kaupunkikuva kärsii, jalkakäytävän kapeuteen uuden liiketilan kohdalla, korotettujen suojateiden ja turvallisempien pysäköintiratkaisujen tarpeeseen kaavamuutosalueen läheisyydessä, apteekin tavarankuljetuksen järjestelyihin, puiston säilyttämiseen nykyisessä laajuudessaan, kierrätysastioiden poistamiseen tarpeettomina sekä bussien ja kirjastoauton pysäkkien sijoitukseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja liikennesuunnitelmassa mm. siten, että jalkakäytäviä ja puistoraittia on levennetty liiketilojen kohdalla, nykyiset Pajamäentien suojatiet ja niiden välinen katuosuus päätepysäkin kohdalla on korotettu ajonopeuksien vähentämiseksi, ja kierrätysastioiden tilalle on suunniteltu uusi polkupyöräpysäköinti.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.8.– 27.9.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty ja päivitetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä alueen nykytilanteen osalta.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 22.11.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12793 hyväksymistä.

Helsingissä 22.11.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	15.06.2022
Kaavan nimi	Pajamäentie 10 ja 12 lähialueineen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.09.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112793
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1877	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1877

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1877	100,0	1100	0,59	0,0000	331
A yhteensä	0,0850	45,3	1100	1,29	0,0850	1100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,0850	-769
T yhteensä						
V yhteensä	0,0222	11,8	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0805	42,9	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1877	100,0	1100	0,59	0,0000	331
A yhteensä	0,0850	45,3	1100	1,29	0,0850	1100
AL	0,0850	100,0	1100	1,29	0,0850	1100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,0850	-769
KL	0,0000		0		-0,0850	-769
T yhteensä						
V yhteensä	0,0222	11,8	0		0,0000	0
VP	0,0222	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0805	42,9	0		0,0000	0
Kadut	0,0295	36,6	0		-0,0510	0
LP	0,0510	63,4	0		0,0510	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pajamäki, Pajamäentie 10 ja 12 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 24.9.2021

Diaarinumero HEL 2020-013721
Hankenumero 0740_74
Oas 1553-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Karttakuva suunnittelualueesta.

Asemakaavan muutos koskee kahta liiketonttia (Pajamäentie 10 ja 12) Pajamäen keskustassa. Nykyinen yksikerroksinen apteekkirakennus osoitteessa Pajamäentie 12 on tarkoitus purkaa ja tilalle

on suunniteltu uusi 2-kerroksinen rakennus, jonka maantasokerrokseen tulisi liiketilaa päivittäistavarakaupalle ja sen 2. kerrokseen asuntoja. Liikerakennus osoitteessa Pajamäentie 10 säilyy ja sen 1. kerrokseen sijoittuisi apteekki, jonka asiakkaiden sisäänkäynti järjestetään puiston puolelle. Apteekin saattoliikennejärjestelyjä tutkitaan. Rakennuksen toiseen kerrokseen on suunniteltu asuntoja jo myönnetyn poikkeamisluvan mukaisesti. Pihan puolelle maantasoon on suunniteltu pieni asunto ja kiinteistön aputiloja.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 46045 tontteja 1 ja 2 sekä viereistä Pajamäentien katualuetta ja Poutapuiston puistoaluetta. Alue sijaitsee keskeisesti Pajamäen asuntoalueella Helsingin keskustaan kulkevan bussin päätepysäkin vieressä. Kaavaratkaisu kehittää alueen palvelutasoa ja noudattaa Pajamäen keskustakorttelin alkuperäisiä kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia periaatteita liiketilojen sijoituksen ja rakennusten kerroskorkeuden osalta. Suunnitteluratkaisu perustuu maanomistajien kahdelle tontille teettämään viitesuunnitelmaan.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavamuutoshanketta esitellään keskiviikkona 27.10. osana alueellista Uutta Länsi-Helsinkiä -tilaisuutta. Tilaisuus pidetään verkossa. Ohjelma alkaa klo 17.00. Suosittelemme liittymään klo 16.45 alkaen.

Tilaisuuden tarkka ohjelma, liittymislinkki ja muut ohjeet löytyvät verkosta osoitteesta hel.fi/asukastilaisuudet. Voit osallistua tilaisuuteen myös vain osaksi aikaa sinua kiinnostaviin osuuksiin.

Tilaisuuden sisältöön on mahdollisuus vaikuttaa etukäteen kyselyssä, joka löytyy osoitteesta kerrokantasi.hel.fi noin kolmen viikon ajan syys - lokakuussa.

Osallistumiskokemus on parempi, mikäli sinulla on mahdollisuus käyttää laitetta, jossa on iso näyttö, esimerkiksi tietokonetta. Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella. Osallistuaksesi sinun ei tarvitse ladata uusia sovelluksia, sillä tilaisuuteen osallistutaan verkkoselaimen välityksellä. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida kommentointipalstalla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) on esillä 11.10.–5.11.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
-

- Pitäjänmäen kirjastossa, osoite Jousimiehenpolku 1. Poikkeustilanteen aikana tarkistathan aukiolon etukäteen.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 5.11.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) 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.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Pajamäki-seura, Pitäjänmäkiseura
 - Helsingin Yrittäjät
 - Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Helsingin nuorisoneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/ kaupunginmuseo
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
-

- Uudenmaan ELY-keskus
- pelastuslaitos

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen kanssa käytävissä neuvotte- luissa.

Pajamäen ensimmäisessä asemakaavassa vuodelta 1957 kaavamuutostontit kuuluvat Pajamäen keskustan rakennuskokonaisuuteen, jossa matalat rakennukset tai rakennussiivet liike- ja palvelutiloineen reunustavat julkista yhteistilaa asuntoalueen keskellä. Liiketilojen välinen alkuperäisessä kaavassa ollut katualue on vuonna 1999 kaavamuutoksella muutettu puistoksi ja liitetty vie-reiseen Poutamäen puistoalueeseen.

Kaavamuutosalueella voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1957 tontille Pajamäentie 10 saa sijoittaa kaksikerroksisen (II), enintään 8 m korkean rakennuksen tai rakennusosan, jossa saa olla asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitohenkilökunnalle. Rakennusosalalla ei ole muuta käyttötarkoituksmerkintää. Tontti on keskimäinen kolmen tontin rivistöissä puistoalueen itälaidalla.

Tontti Pajamäentie 12 on saman tonttirivistön pohjoisin tontti. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1960 tontille saa sijoittaa yksikerroksisen (I) liikerakennuksen, jossa saa olla asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitohenkilökunnalle. Tontin käyttötarkoituksmerkintä on AL (Liikerakennusten korttelialue).

Helsingin yleiskaavassa 2016 tontit ovat asuntovaltaista aluetta A2. Yleiskaavan kulttuuriympäristöt –liitekartassa (2002) koko Pajamäen alue on osoitettu Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävänä alueena.

Tontilla Pajamäentie 10 on vuonna 1960 rakennettu kaksikerroksinen, harjakattoinen ja rapattu liikerakennus. Rakennuksen en-

simmäiseen kerrokseen rakennettiin alun perin pankki, kukka-
kauppa ja postikonttori. Sisäänkäynnit liiketiloihin ovat Poutamäen
puistoalueen suuntaan. Toisessa kerroksessa oli pankin toimisto-
tilat sekä kaksi asuntoa. Kiinteistön pihassa on jätekatos ja kaksi
autopaikkaa. Tontilla Pajamäentie 12 on yksikerroksinen, lapekat-
toinen liikerakennus vuodelta 1960. Rakennuksessa oli alun perin
baari ja pieni elintarvikekauppa, nykyisin rakennuksessa toimii ap-
teekki.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

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

Liikenne

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37353,
eeva.vaisto@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Tiina Lepistö, erityisasiantuntija, p. (09) 310 78380, [tiina.le-
pisto@hel.fi](mailto:tiina.lepisto@hel.fi)

Julkiset ulkotilat, maisema

Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 27273, [oula.rah-
konen@hel.fi](mailto:oula.rahkonen@hel.fi)

Rakennussuojelu

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



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla
(<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kana-
vissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinki-
kymp).

Helsingissä 24.9.2021

Tuomas Eskola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tonttien omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä syksyllä 2021 11.10.–5.11.2021, asukastilaisuus osana 27.10.2021 pidettävää verkkotilaisuutta ”Uutta Länsi-Helsinkiä”
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

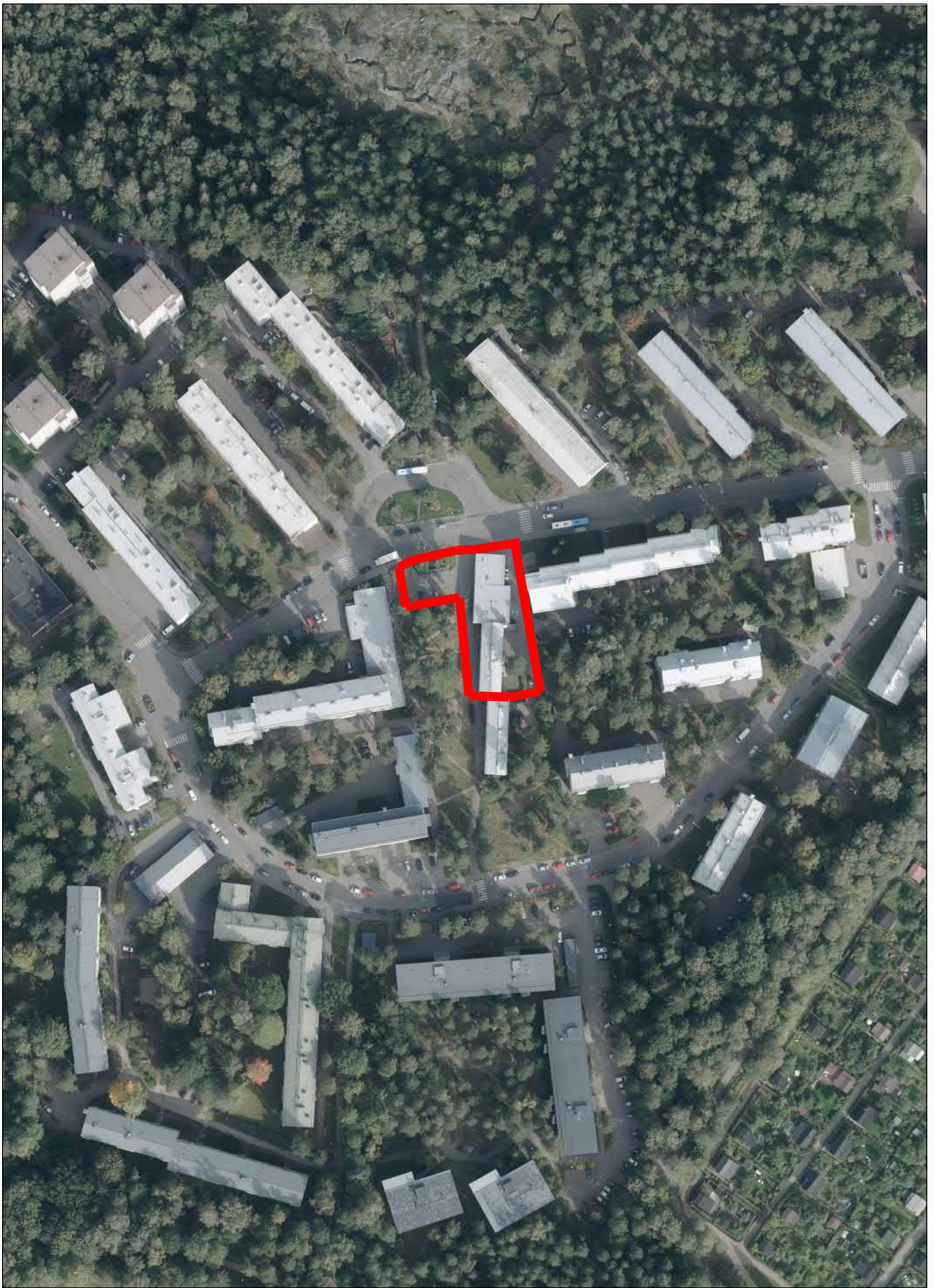
- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot

- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä vuonna 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



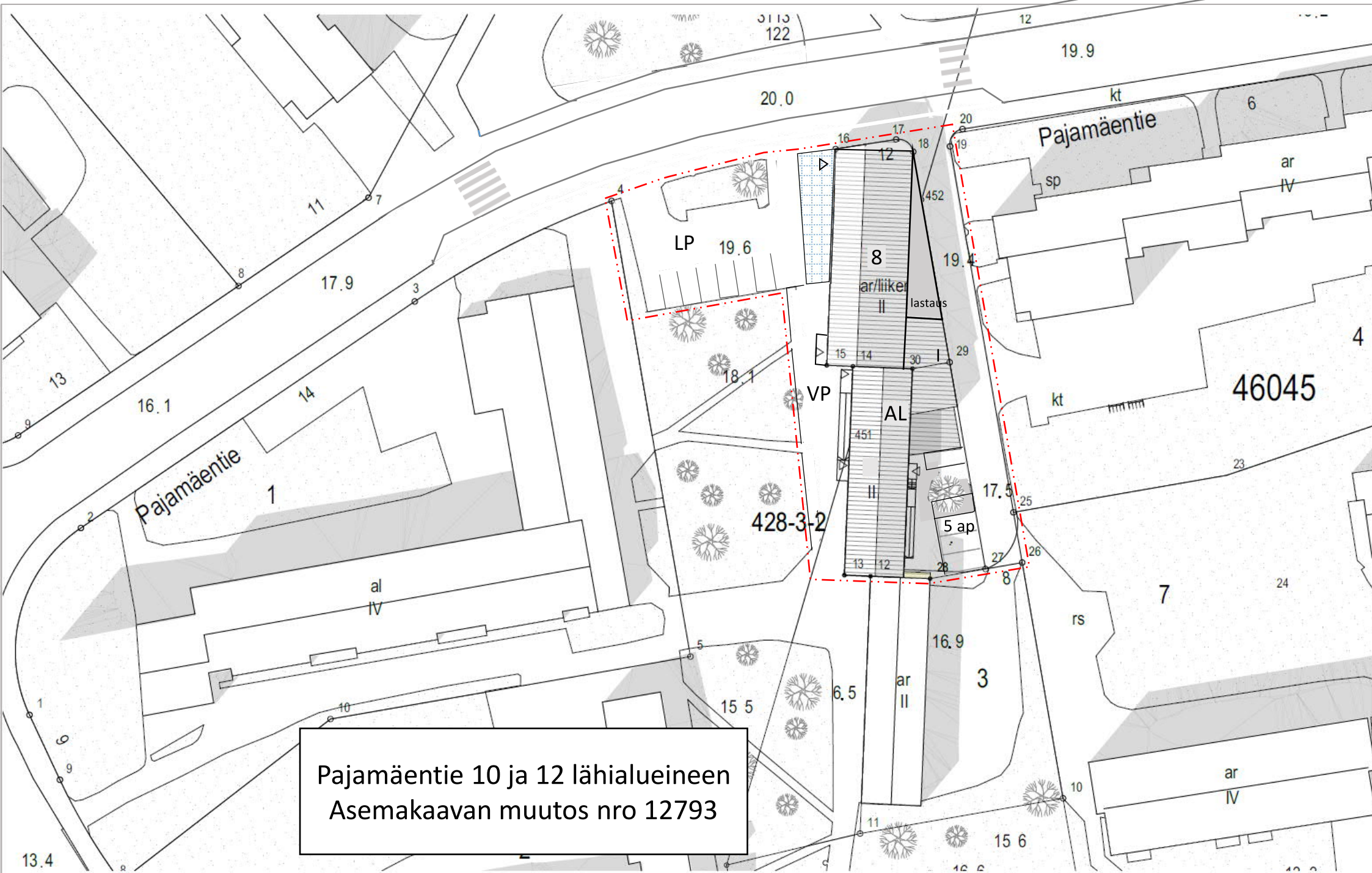
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

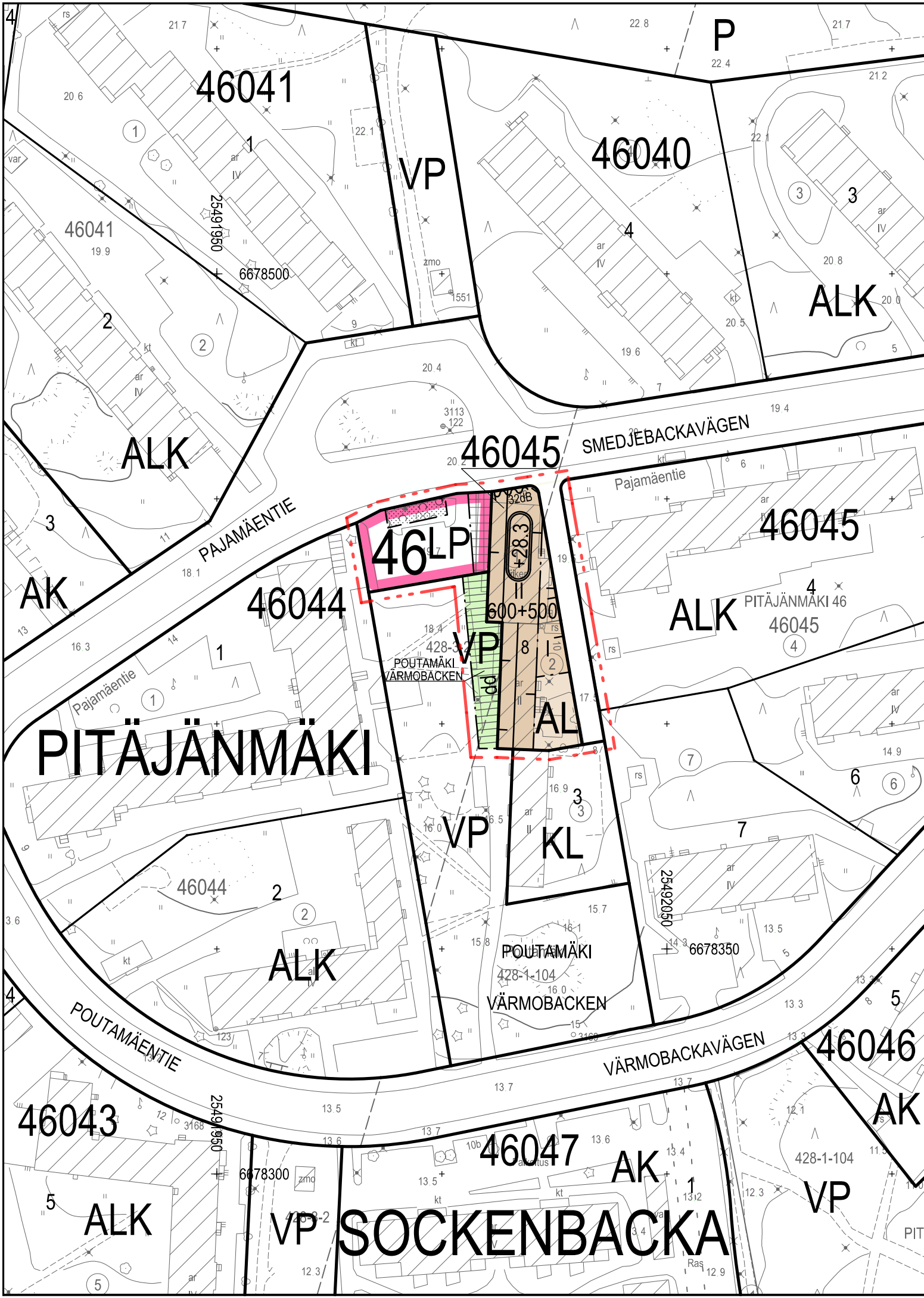


Ilmakuva
Pajamäentie 10 ja 12 lähialueineen

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



Pajamäentie 10 ja 12 lähialueineen
Asemakaavan muutos nro 12793



46041

46040

VP

ALK

ALK

46045

SMEDJEBÄCKAVÄGEN

46045

46LP

AK

46044

ALK

PITÄJÄNMÄKI 46
46045

PITÄJÄNMÄKI

POUTAMÄKI
VÄRMOÄCKEN

VP

AL

VP

KL

46044

ALK

POUTAMÄKI
428-1-104
VÄRMOÄCKEN

25492050

6678350

46046

AK

46043

ALK

46047

AK

428-1-104

VP

VP

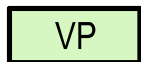
SOCKENBACKA

PIT

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Puisto.



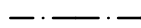
Yleinen pysäköintialue.



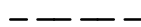
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



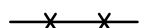
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

46

Kaupunginosan numero.

46045

Korttelin numero.

8

Ohjeellisen tontin numero.

POUTAMÄKI

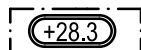
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.

600+500

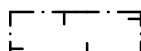
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennus-
oikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike- tai toimistotilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

I

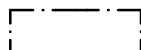
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



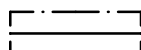
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



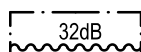
Rakennusala.



Rakennusala.



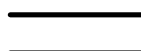
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama määrä.



Puin ja pensain istutettava likimääräinen alueen osa. Alueella oleva elinvoimainen puusto tulee säilyttää.



Katu.



Aukiomainen alueen osa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Park.

Område för allmän parkering.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.

Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan bostäder, det andra talet anger minimivåningsytan för affärs- eller kontorslokaler.

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

Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta.

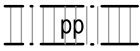
Linje som anger takåsens riktning.

Beteckningen anger att helhetsljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens fasader ska vara minst det dB-tal som beteckningen anger mot denna sida av byggnaden.

Riktgivande del av område som ska planteras med träd och buskar. Livskraftigt trädbestånd på området ska bevaras.

Gata.

Torglik del av område.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa viereisen rakennuksen liiketiloihin johtavan luiskan ja portaat. Nämä saavat ulottua rakennuksen ulkoseinästä alueelle korkeintaan 1,7 m.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område. På området får byggas ramp och trappor till affärslokal i den intilliggande byggnaden. Dessa får sträcka sig högst 1,7 m in på området från byggnadens yttervägg.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

AL-KORTTELIALUEELLA:

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 osoitettava asukkaiden käyttöön riittävät varastotilat ja kokoontumistilat.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Uudisrakennus on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivujen jäsentelyn osalta. Rakennuksiin ei saa rakentaa oleskeluparvekkeita. Uudisrakennus on varustettava harjakatolla, jonka lappeet noudattavat viereisen rakennuksen kattolappeiden kaltevuuksia. Maantasokeroksen liiketiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti puiston tai LP-alueen puolelta.

Pihat ja ulkoalueet

Pihalle saa kerrosalan lisäksi rakentaa enintään 30 m² kylmää varastotilaa maantasokerrokseen.

Ilmastonmuutos - hillintä ja sopeutuminen

Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Tontin eteläisempään rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohtana tulee olla olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen. Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla mahdollisuuksien mukaan. Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

PÅ AL-KVARTERSOMRÅDE:

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 reserveras tillräckliga förvaringsutrymmen och samlingsutrymmen.

Stadsbild och byggande

Nybyggnaden ska anpassas till tidigare tillämpat byggnadssätt i det omgivande området vad beträffar byggnadens yttre material, färgsättning samt fasadernas disponering. Byggnaderna får ej förses med vistelsebalkonger. Nybyggnaden ska förses med åstak vars taklutningar ska vara desamma som åstaket i intilliggande byggnad har. Affärslokalerna i marknivå ska ha stora fönster och tillgänglighetsanpassad entre' från parken eller LP-området.

Gårdar och utomhusområden

På gården får i markplanet byggas högst 30 m² kalla förråd utöver den angivna våningsytan.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

På tomten ska produceras förnybar energi. Anordningarna för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur. Vid ändringsarbeten i tomtens södra byggnad ska utgångspunkten vara bevarandet av den befintliga byggnadsstommen. Dagvatten ska fördröjas på tomten i mån av möjlighet. Ogenomsläppliga ytmaterial ska undvikas.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI:

Tontille sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asunnot: 1 ap / 130 k-m².
Tontin liike- ja toimittilojen asiakaspaikat sijoittuvat viereiselle LP-alueelle yleisinä auto- ja polkupyöräpaikkoina.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- asunnot: 1 ppp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin. Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

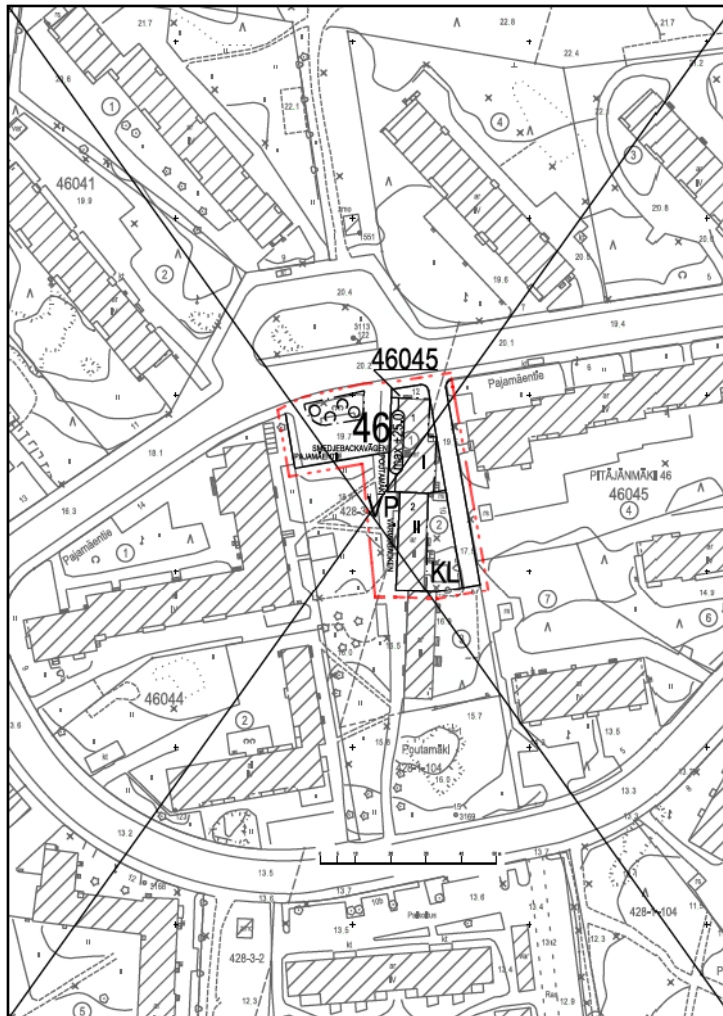
TRAFIK OCH PARKERING:

Bilplatsernas minimiantal på tomten:
- bostäder: 1 bp / 130 m² vy.
Kundplatser för tomtens affärs- och verksamhetsutrymmen finns som allmänna bil- och cykelplatser på LP-området invid tomten.

Minimiantal cykelplatser:
- 1 cp / 30 m² vy. Minst 75 % av dessa ska placeras i byggnaderna eller under skärmtak. Alla cykelplatser ska ha ramlåsningsmöjlighet.

PÅ DETTA DETALJPLANEOMRÅDE:

För kvartersområdet ska utarbetas en separat tomtindelning.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12793 voimaantullessaan kumoaa. Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12793 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos. De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos. Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

SKH-Isännöinti Oy

LIIKENNEMELUSELVITYS

Asemakaavan muutos, Pajamäentie 12, Helsinki



HELSINKI
Viikinportti 4 B 18
00790 Helsinki
puh. 050 377 6565

TURKU
Rautakatu 5 A
20520 Turku
puh. 050 570 3476

Tilaaaja:
SKH-Isännöinti Oy
Markku Kulomäki

Liikennemeluselvitys

Kohde:
Asemakaavan muutos, Pajamäentie 12, Helsinki

Raportin numero:
PR10782-Y01

Raportin päiväys:
6.5.2022

Kirjoittaja(t):
Matias Virta, insinööri (AMK)
puh. 050 525 6509
sp. matias.virta@promethor.fi

Tarkastanut:
Jani Kankare, FM
puh. 040 574 0028
sp. jani.kankare@promethor.fi

Sisällysluettelo

1	Yleistä.....	4
2	Kohteen sijainti ja ympäristö	4
3	Melutason tavoitearvot	5
4	Arviointimenetelmät ja lähtötiedot.....	5
4.1	Laskentamenetelmät.....	5
4.2	Maastomalli ja rakennukset	5
4.3	Liikennetiedot.....	5
5	Laskentatulokset.....	6
5.1	Ulkoalueiden melutaso	6
5.2	Asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva melutaso	6
5.3	Asuinrakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimukset.....	6
5.4	Vaikutus ympäristön melutasoon	7
5.5	Lastauslaiturin toiminnasta aiheutuva melu	7
6	Tulosten tarkastelu	7
7	Kirjallisuus.....	8

Liitteet:

- Liite 1 Tieliikennemelun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä.
- Liite 2 Ulkovaippaan kohdistuvan tieliikennemelun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä.

1 YLEISTÄ

Tässä selvityksessä tarkastellaan liikenteen aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia asemakaavan muutostohteessa *Pajamäentie 12, Helsinki*. Alueelle ollaan laatimassa asemakaavan muutosta, jossa alueen asemakaavaa päivitetään.

Meluselvelytys on tehty Helsingin kaupungin liikennemeluselvelytyksen laadintaohjetta noudattaen [1]. Selvityksessä esitetään ulkoalueiden melutaso sekä meluntorjunnan tarve. Lisäksi esitetään julkisivuihin kohdistuva melutaso ja sen perusteella määritetyt ulkovaipan äänitasoerovaatimukset.

Melun laskennallinen mallinnus on tehty ohjelmalla Datakustik CadnaA 2022 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia [2]. Melutasojen tarkastelussa ja äänitasoerovaatimusten määrittämisessä on käytetty meluselvelytyksen laadintaohjeessa esitettyjä tavoitearvoja.

Selvityksen tilaaja on SKH-Isännöinti Oy yhteyshenkilönä Markku Kulomäki. Helsingin kaupungin meluasiantuntijayhteyshenkilö on Anu Haahla. Selvityksen laadintaan ovat osallistuneet Matias Virta ja Jani Kankare Promethor Oy:stä.

2 KOHTEEN SIJAINTI JA YMPÄRISTÖ

Kaava-alue sijaitsee Helsingin Pajamäessä osoitteessa Pajamäentie 12. Kohteessa sijaitsee nykytilanteessa asuinrakennus ja liikerakennus. Kohteessa sijaitseva asuinrakennus on peruskorjattu äskettäin ja kohteessa sijaitseva liikerakennus on tarkoitus purkaa. Purettavan liikerakennuksen tilalle on suunniteltu rakennettavan kaksikerroksinen rakennus, jonka ensimmäiseen kerrokseen tulee liiketilaa ja toiseen kerrokseen asuinhuoneistoja. Liiketilän yhteyteen rakennetaan lastauslaituri sekä varastotilaa. Varastotilan ja piha-alueelle osoitettujen parkkipaikkojen vuoksi kaava-alueen rakennusten omilla tonteilla ei ole tilaa oleskelualueille. Tilanpuutteen vuoksi asukkaiden oleskelu tapahtuu kohteen ympäristössä, esimerkiksi viereisessä puistossa. Asuntoihin ei ole suunniteltu parvekkeita. Merkittävin melulähde tarkastelualueen melutason kannalta on Pajamäentien tieliikenne.



Kuva 1. Kohteen sijainti, kaava-alue on karkeasti rajattu punaisella (Kartan lähde: Paikkatietoikkuna).

3 MELUTASON TAVOITEARVOT

Melutasoja verrataan valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annettuihin melutason ohjearvoihin [3]. Ohjearvot on annettu erikseen päiväajan (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille.

Helsingin kaupungissa sovelletaan ulko-oleskelualueiden päiväajan 55 dB(A) ja pääsääntöisesti yöajan 50 dB(A) ohjearvoja, koska rakentaminen on useimmiten olemassa olevan alueen täydennysrakentamista.

Julkisivujen äänitasoerovaatimuksen ΔL määrittämiseen sovelletaan asuinhuoneiden osalta päiväajan 35 dB(A) ja yöajan 30 dB(A) sisätilan ohjearvoja.

4 ARVIOINTIMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

4.1 Laskentamenetelmät

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA 2022 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutasot. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteiden aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasa. Laskentatuloksen epävarmuus on sitä suurempi, mitä kauempana tarkastelupiste sijaitsee.

Käytetyt laskenta-asetukset ovat meluselvityksen laadintaohjeen mukaiset. Melulaskentojen laskentaruudukon kokona on käytetty 2 m × 2 m ja melutason laskentaetäisyytenä 1500 m. Rakennukset ovat heijastavia absorptiokertoimella 0,21. Ulkoalueiden melutasot on laskettu 2 m korkeudelle maanpinnasta ja ulkovaippaan kohdistuvat tasot pystysuunnassa 3 m välein. Laskennassa on otettu huomioon ensimmäisen kertaluvun heijastukset.

4.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallina laskennoissa on käytetty Helsingin kaupungin kantakartta-aineistoa sekä Maanmittauslaitoksen 2 m x 2 m korkeuspisteaineistoa. Nykyisten rakennusten korkeudet on huomioitu Helsingin kaupungin kantakartta-aineiston mukaan. Suunniteltujen rakennusten sijainnit ja korkeudet on huomioitu suunnitelmamateriaalin perusteella.

4.3 Liikennetiedot

Tieliikenteen liikennetiedot on saatu Helsingin kaupungilta (Anu Haahla, 6.4.2022). Melutasojen laskennat on tehty käyttäen ennusteliikennetietoja. Nykyliikenteen tiedot ovat pienemmät kuin ennusteliikenteen tiedot. Käytetyt tieliikennetiedot on esitetty taulukossa 1. Yöaikaisen liikenteen osuutena on käytetty meluselvityksen laadintaohjeen [1] mukaisia osuuksia.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot.

Tie (osuus)	KAVL, ennuste v. 2050 [ajon.]	Yöajan liikenteen osuus [%]	Raskaan liikenteen osuus [%]	Nopeusrajoitus [km/h]
Pajamäentie	4300	6	16	30
Pitäjänmäentie pohjoiseen	17600	12	8	40
Pitäjänmäentie itään	17600	12	10	50
Poutamäentie	800	6	1	30

Kaava-alueen lähistölle on suunniteltu Raide-Jokerin linjaus. Linjaus kulkee Pitäjänmäentietä pitkin ja jatkuu siitä tunneliin Pajamäen kohdalla. Maan pinnalla linjaus kulkee lähimmillään noin 400 metrin etäisyydellä kohteesta. Raitiotieliikenteen ohiajosta aiheutuva melu ei ole merkittävää enää näin suurella etäisyydellä. Raitiotiellä ei ole myöskään melua lisääviä jyrkkiä kaarteita tai tiedossa olevia vaihteita kohteen läheisyydessä. Edellä mainittujen seikkojen pohjalta todettiin, että Raide-Jokerin liikenteestä aiheutuvaa melua ei ole tarpeen ottaa huomioon tässä selvityksessä.

5 LASKENTATULOKSET

Seuraavassa on esitetty ulkoalueiden melutaso sekä julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja näiden perusteella määritetyt ulkovaipan äänitasoerovaatimukset.

Tieliikenteen melu ei arvion perusteella ole tarkastelualueella luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista. Laskentatuloksiin ei ole tarvetta lisätä 5 dB ennen vertaamista tavoitearvoihin.

5.1 Ulkoalueiden melutaso

Ulko-oleskelualueiden ohjearvoina sovelletaan meluselvityksen laadintaohjeen mukaisesti päiväaikaan 55 dB(A) ja yöaikaan 50 dB(A).

Melukarttaliitteessä 1 on esitetty ennusteliikenteen aiheuttama melutaso suunnitellulla maankäytöllä. Suunnitellun rakennuksen länsipuolella päiväajan ohjearvo ylittyy suunnilleen länsipuolella sijaitsevan parkkipaikan eteläreunaan asti. Yöajan ohjearvo ylittyy parkkipaikan puoleen väliin asti. Parkkipaikan eteläpuolella sijaitsevalla puistoalueella päivä- ja yöajan ohjearvot alittuvat kauttaaltaan.

Melulaskentojen mukaan Pajamäentien tieliikenne on kohteen melutasojen kannalta merkittävin melulähde.

5.2 Asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva melutaso

Liitteessä 2 on esitetty uudisrakennuksen julkisivuun kohdistuvan tieliikennemelun päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq,7-22}$ ja $L_{Aeq,22-7}$. **Päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 64 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan 55 dB(A) uudisrakennuksen Pajamäentien puoleisessa päädyssä.**

5.3 Asuinrakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

Ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL on laskettu julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sisällä sallitun äänitason erotuksena. Laskennassa on sovellettu asuinhuoneen sisä-äänitason ohjearvoja päivällä 35 dB(A) ja yöllä 30 dB(A).

Laskennan perusteella ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL on rakennuksen Pajamäentien puoleisessa päädyssä 32 dB(A). Muille julkisivuille ei ole tarpeen esittää äänitasoerovaatimuksia. Keskiäänitasoerovaatimusten laskennassa on otettu huomioon varmuusvaraa 2–3 dB. Äänitasoerovaatimukset ovat tieliikenteen päiväaikaista melua vastaan.

5.4 Vaikutus ympäristön melutasoon

Uudessa asemakaavassa vanha liikerakennus korvataan uudella. Uusi rakennus on hieman vanhaa korkeampi ja sijoittuu lähemmäs Pajamäentietä. Melu naapurikiinteistöjen piha-alueilla ja julkisivuilla ei kuitenkaan muutu käytännössä lainkaan, koska kohteessa sijaitsee jo nykytilanteessa rakennus.

5.5 Lastauslaiturin toiminnasta aiheutuva melu

Kohteeseen suunnitellun uudisrakennuksen yhteyteen on suunniteltu sijoitettavan liiketilojen yhteyteen varastotiloja sekä lastauslaituri. Lastauslaiturin viereistä katua on käytetty kohteessa sijainneiden liiketilojen huoltokatuna aiemminkin. Lastauslaiturilla tapahtuvasta toiminnasta voi aiheutua melua, joka kantautuu runkoääninä tai ilmaääninä toisen kerroksen asuinhuoneistoihin. Melua aiheuttavia toimintoja ovat esimerkiksi rullakoiden siirtely, ajoneuvojen peruutusmerkkiäänät ja kylmäauton jäähdytyslaitteen melu. Oletettavasti yöaikainen jakeluliikenne ei ole kovinkaan vilkasta ja näin ollen meluhaitta on satunnaisista ja lyhytaikaista. Kohteen rakennuslupavaiheessa tulee ottaa huomioon lastauslaiturin toiminnasta aiheutuva melu.

Runkomelua voidaan ehkäistä esimerkiksi rakentamalla lastauslaituri ja varastotilat irti uudisrakennuksen rungosta tai käyttämällä lastauslaiturin ja varastotilojen rakenteissa runkomelua vaimentavia materiaaleja. Lastauslaiturin toiminnasta aiheutuvaa ilmaääntä voidaan vähentää esimerkiksi suljetulla rakenteella, sijoittamalla äänenvaimennusmateriaalia lastauslaituria ympäröiviin pintoihin ja lisäämällä kolahduksia vaimentavia kumimattoja lattiapinnoille. Suunnitelmamateriaalissa uudisrakennuksen porraskäytävä on sijoitettu lastauslaiturin viereen, mikä parantaa ääneneristävyyttä asuinhuoneistojen suuntaan.

6 TULOSTEN TARKASTELU

Ulkoalueet

Tieliikennemelun keskiäänitaso alittaa päiväajan ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan ohjearvon 50 dB(A) asuinrakennuksen länsipuolella sijaitsevalla puistoalueella lähes kauttaaltaan.

Ulkovaipan äänitasoerovaatimus

Ulkovaipan äänitasoerovaatimus määräytyy tieliikenteen (C_{tr}) päiväajan keskiäänitason perusteella. Asuinhuoneistojen ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL on Pajamäentien puoleisessa päädyssä 32 dB(A). Muille julkisivuille ei ole tarpeen esittää äänitasoerovaatimusta.

Epävarmuustarkastelu

Mallinnustuloksiin ei arvioida sisältyvän tavanomaista suurempaa epävarmuutta lähtötietojen tarkkuuden, erikoismelulähteiden tai muiden tekijöiden vaikutuksesta. Kaava-alueeseen sisältyy liikerakennus. Liikerakennuksen toiminnasta aiheutuu jonkin verran melua kauppoihin tavaraa tuovista jakeluautoista. Näiden meluvaikutuksen arvioidaan kuitenkin olevan alueen kokonaisuutena huomioiden vähäinen. Ulkovaipan äänitasoerovaatimusten määrittämisessä on käytetty 2–3 dB varmuusvaraa.

7 KIRJALLISUUS

- [1] Helsingin kaupunki. Liikennemeluselvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun, Helsingin kaupunki, Maankäytön yleissuunnittelun ohje 9.9.2019.
- [2] Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.
- [3] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.



Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.



Liite
1

Liikennemeluselitys.
Ak muutos Pajamäentie 12, Helsinki.
Suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne.
Tieliikenteen aiheuttama päivä- ja yöajan keskiäänitaso.

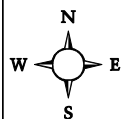
Raportti nro: PR10782-Y01

6.5.2022

PROMETHOR

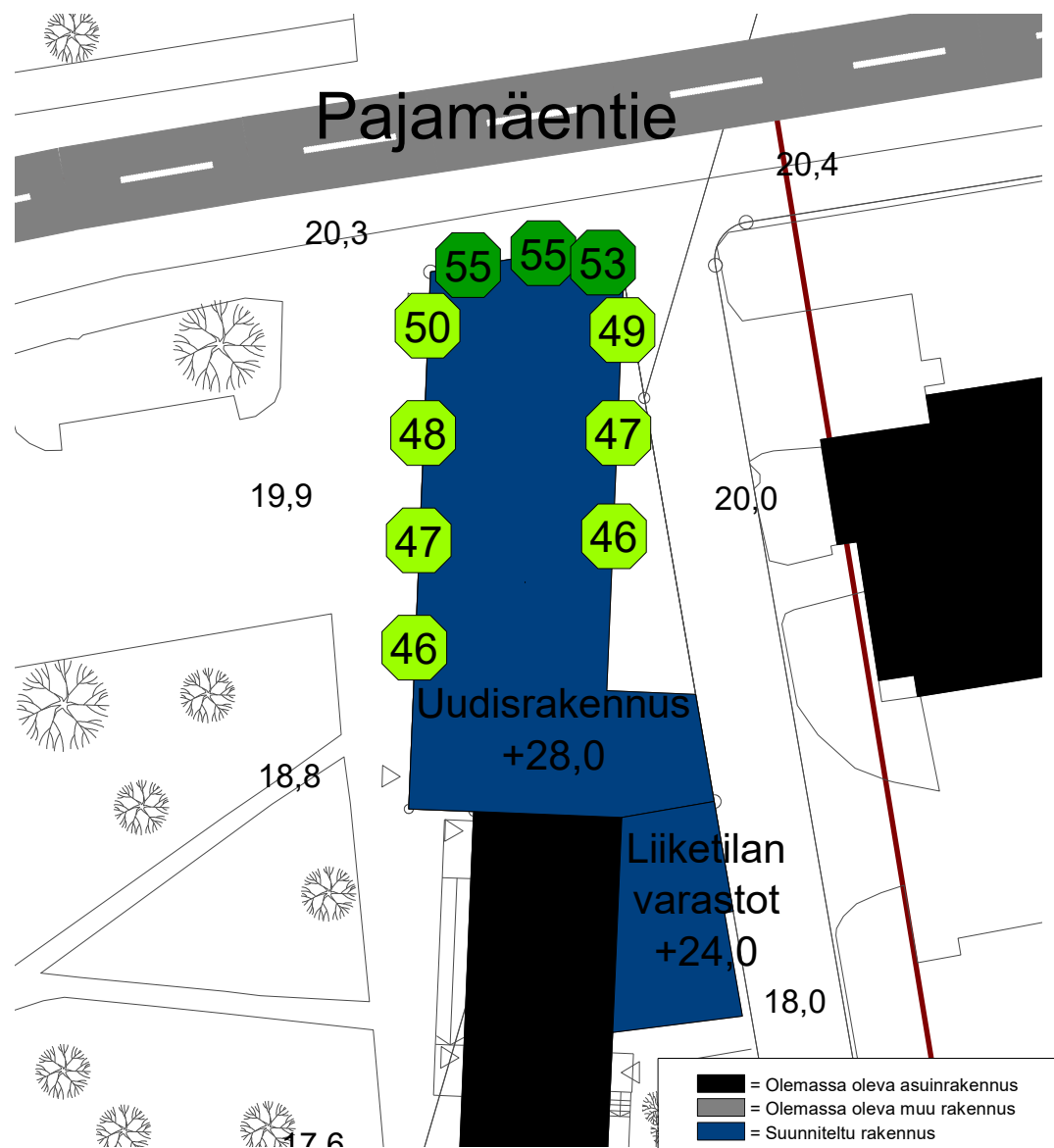
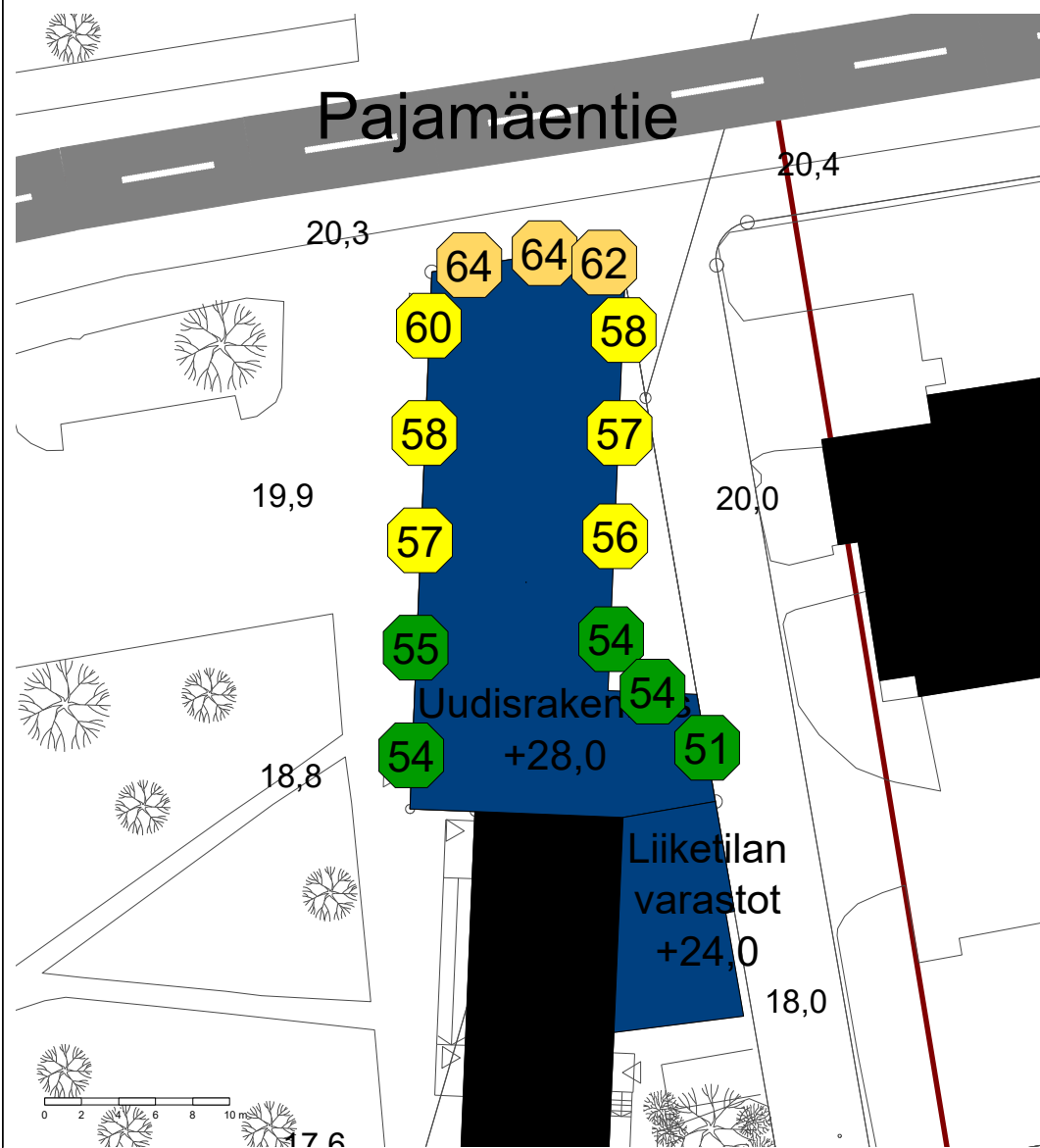
- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:800 (A4)
Laskentaruudun koko: 2 m x 2 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.



= Olemassa oleva asuinrakennus
 = Olemassa oleva muu rakennus
 = Suunniteltu rakennus

**Liite
2**

**Liikennemeluselitys.
Ak muutos Pajamäentie 12, Helsinki.**

Suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne.
Uudisrakennuksen ulkovaippaan kohdistuva tieliikenteen aiheuttama suurin päivä- ja yöajan keskiäänitaso.

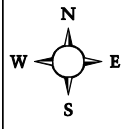
Raportti nro: PR10782-Y01

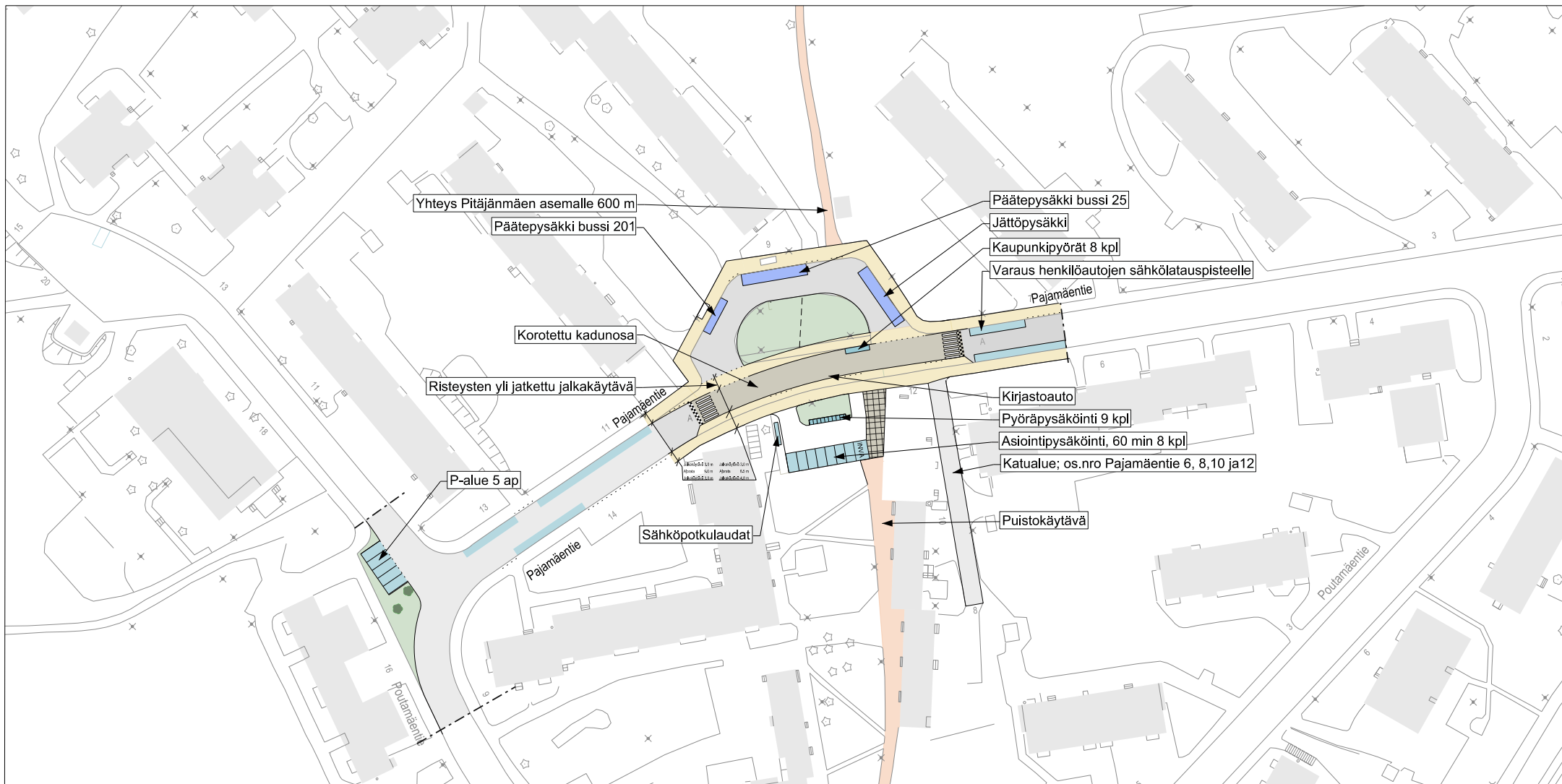
6.5.2022

PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:400 (A4)
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: Kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



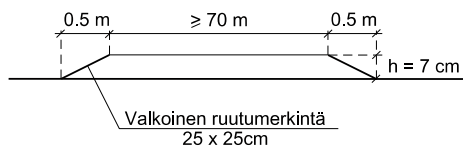


- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyörätie
- Ajourata
- Istuskaista
- Koroke / erotuskaista
- Pysäkki
- Pysäköinti
- Pyöräpysäköinti

SELITE

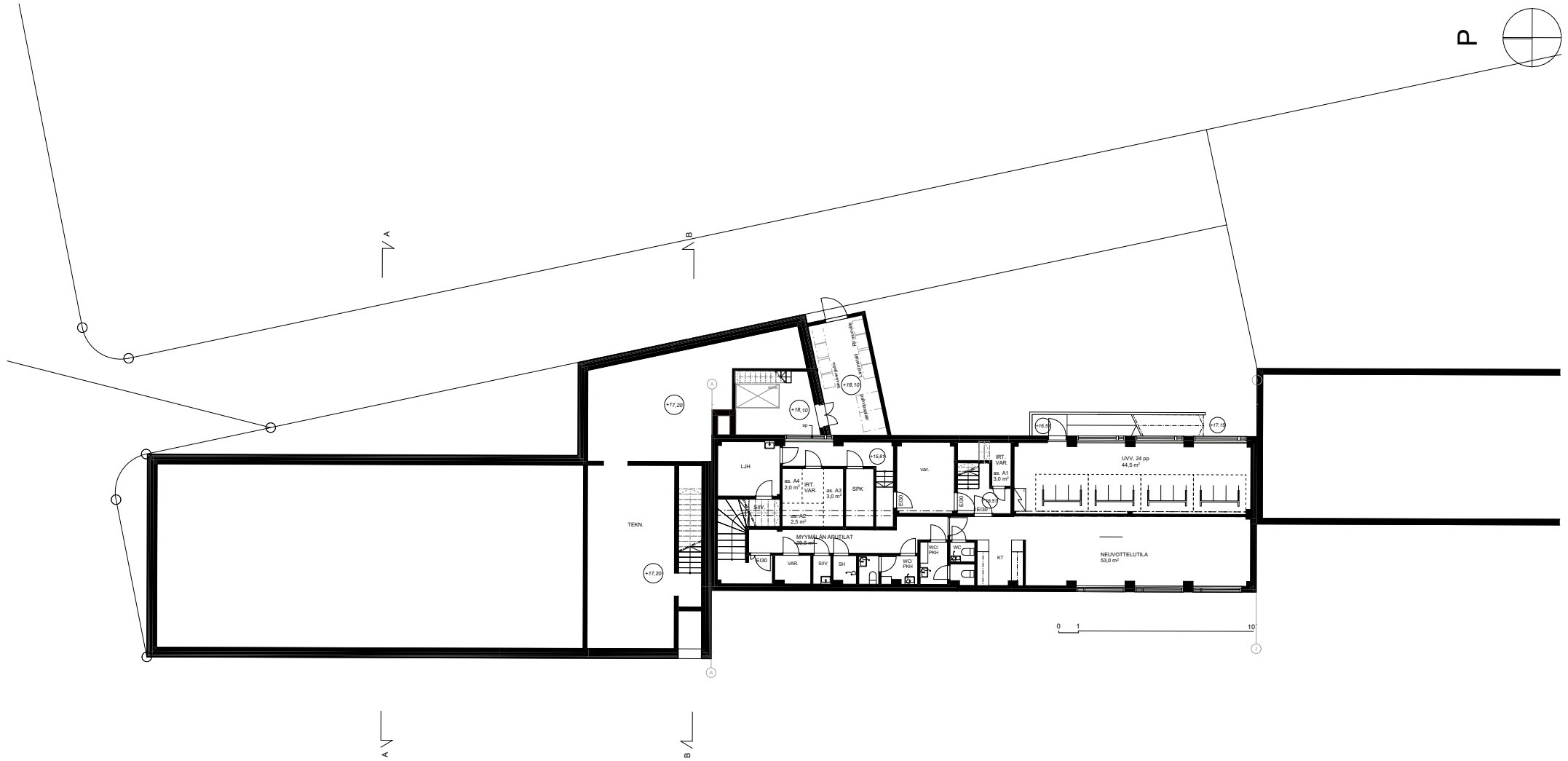
- Suunnitelma-alueen raja
- Kaava-alueen raja

KOROTETTU KADUN OSA A - A

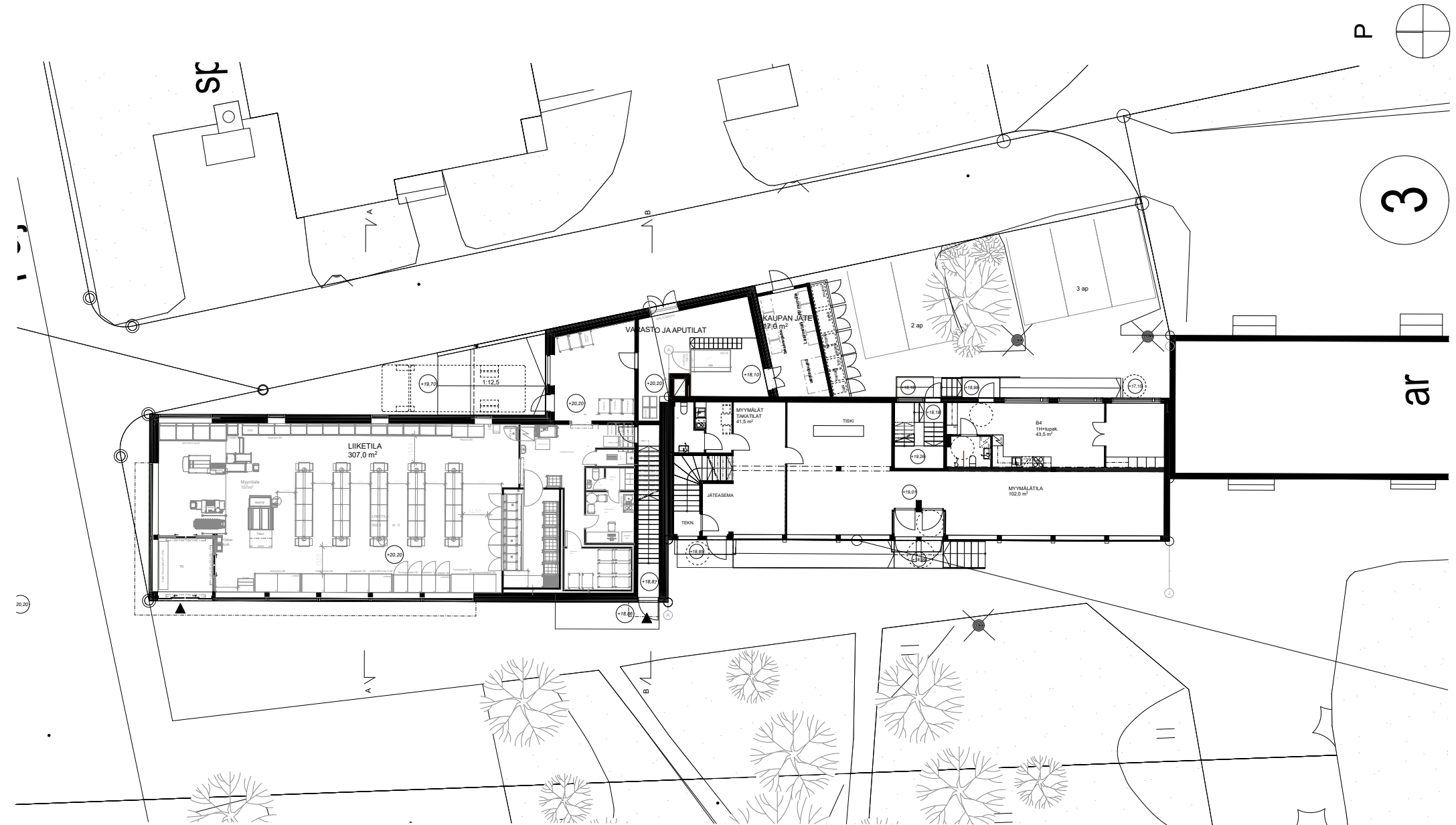


Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu	
Kaupunginosa 46, Pitäjänmäki					
Pajamäentien länsipään liikennesuunnitelma					
Liikennesuunnitelma					
Mittakaava	Diariinro	HEL 2020-013721	Piirustusnro	Päiväys	22.11.2022
1:1000	Hanke	0000_0	7229	Muutettu pvm	00.00.0000
	Asemakaava	12793	Tasokoordinaatio	Hyväksyjä	Reetta Putkonen
	Käsitellyt		ETRS-GK25	Tarkastanut	Jouni Korhonen
	I Kylk	22.11.2022	Korkeusjärjestelmä	Laatinut	Eeva Väistö
	II Kylk	00.00.0000	N2000		

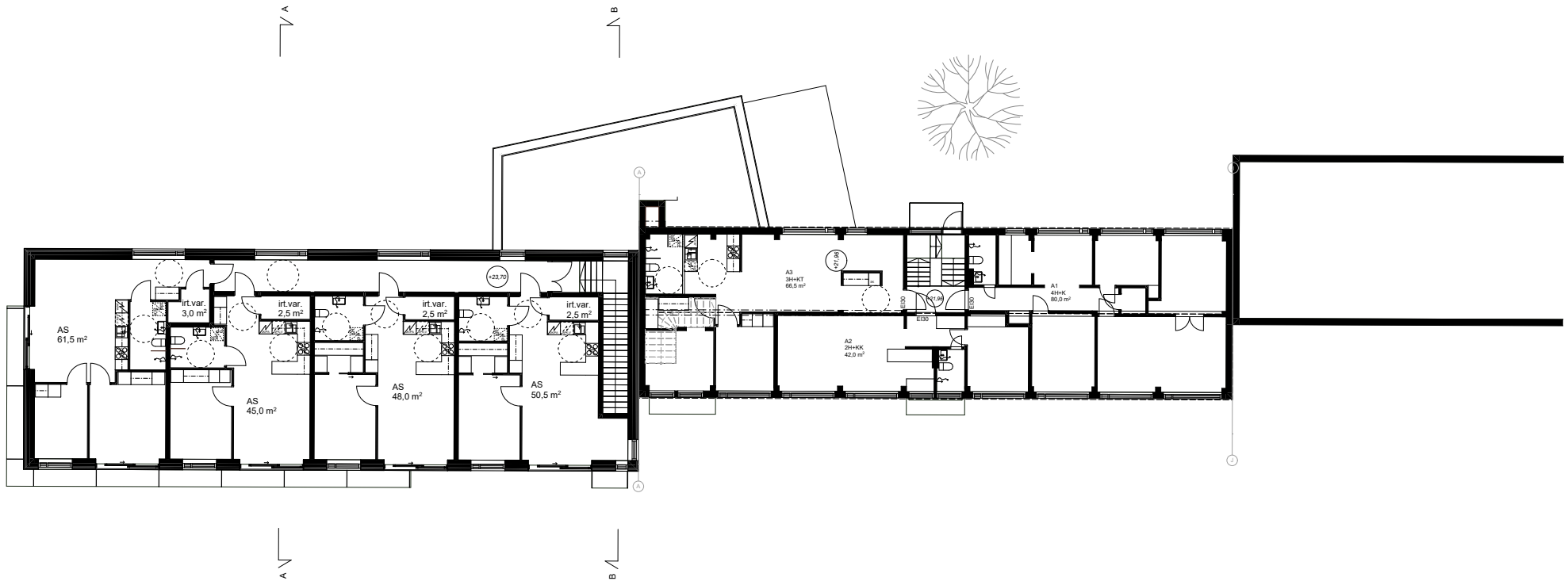
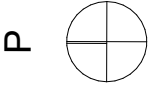
Kellari



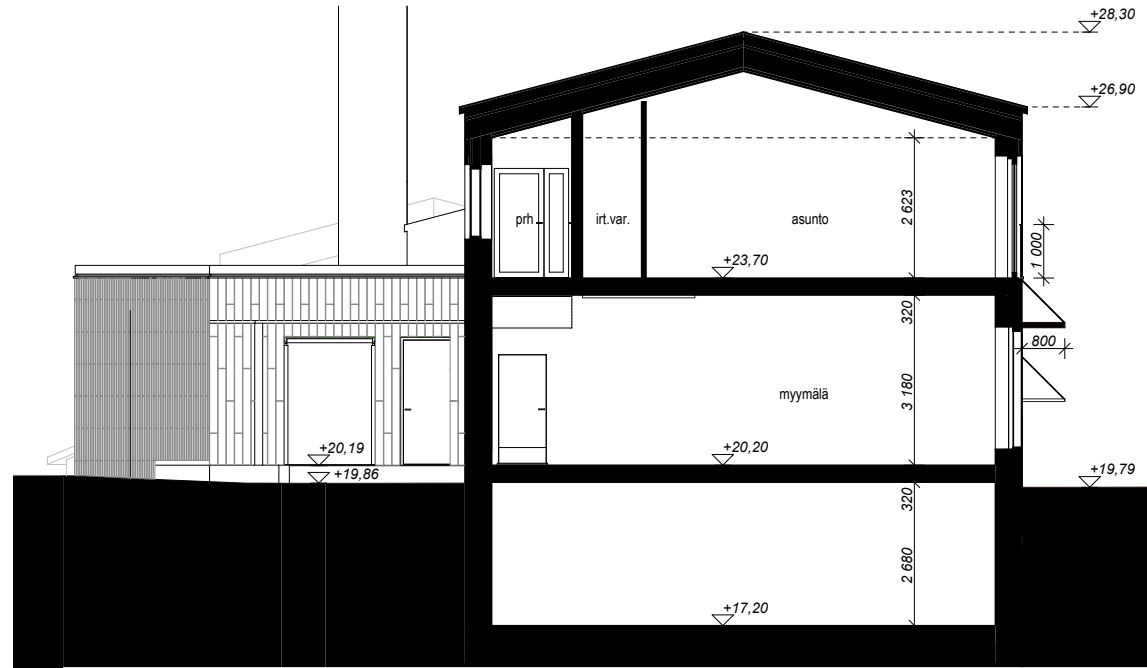
1. kerros



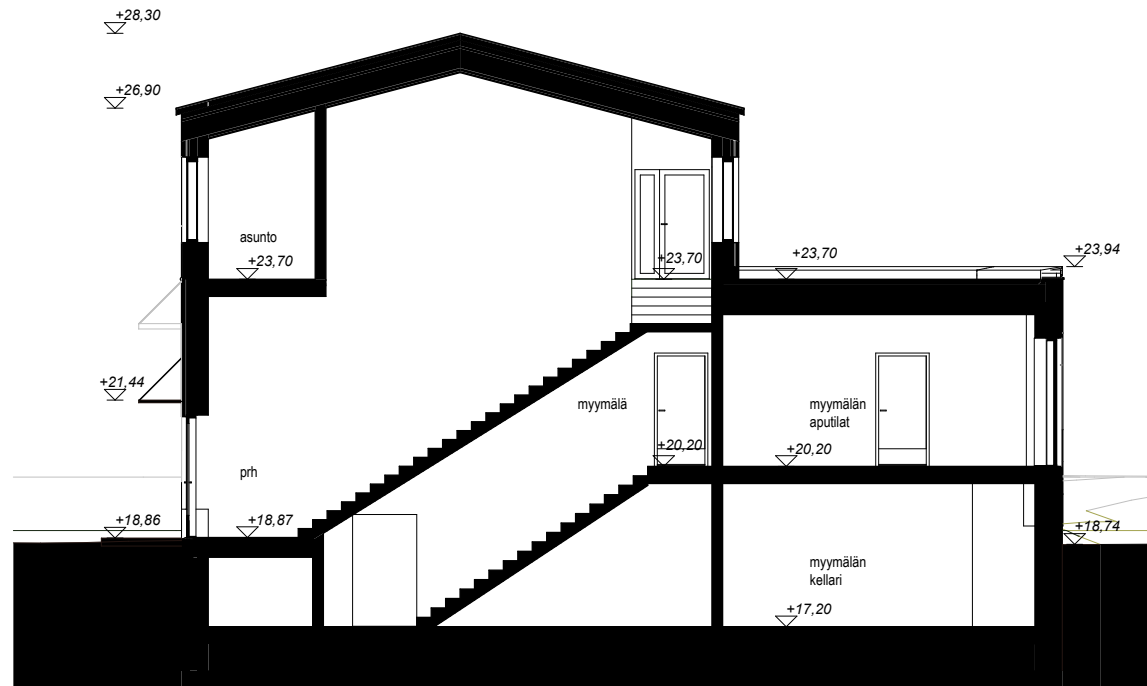
2. kerros



Leikkaukset

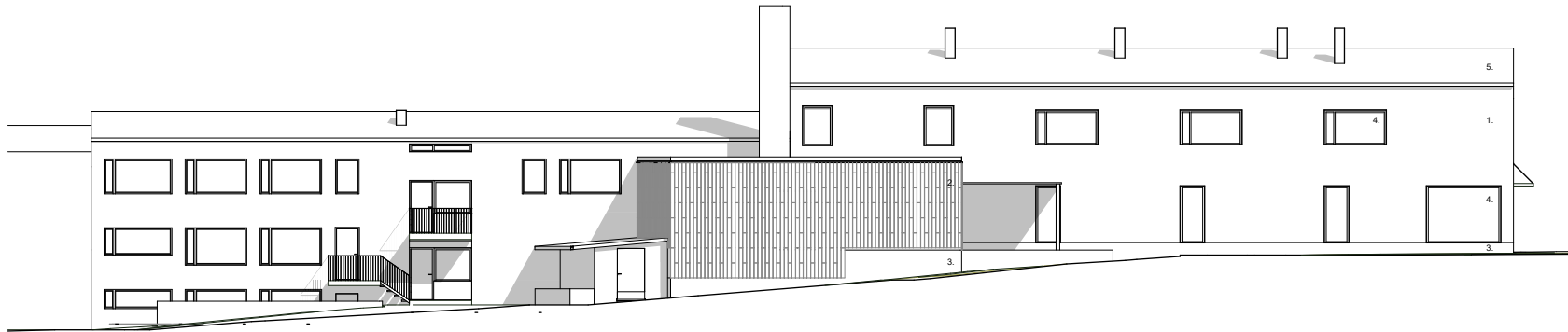


Leikkaus A-A



Leikkaus B-B

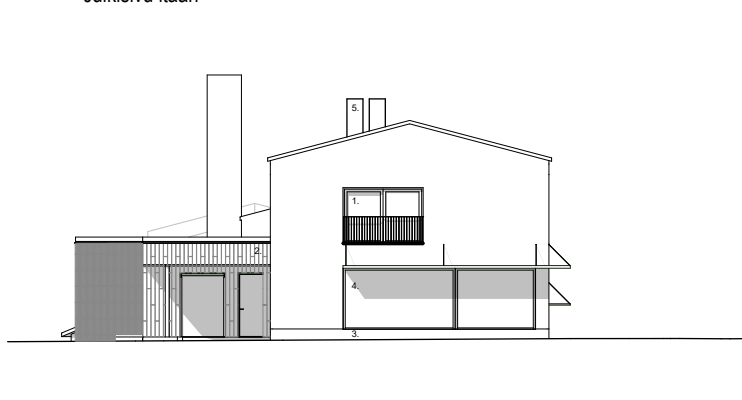
Julkisivut



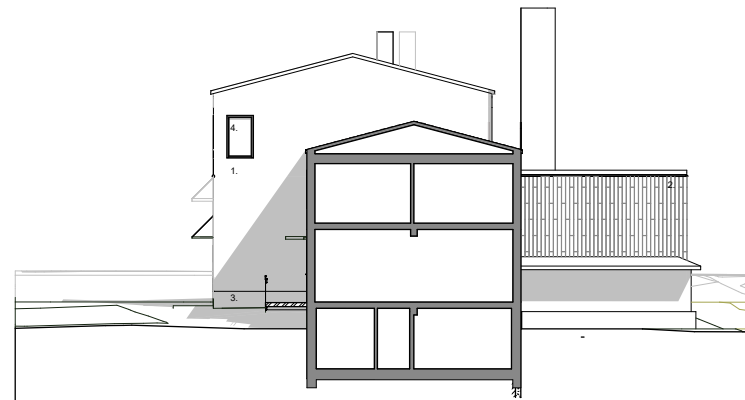
Julkisivu itään



Julkisivu itään



Julkisivu pohjoiseen



Julkisivu etelään

JULKISIVUMATERIAALIT:

1. Rappaus, vaalea
2. Julkisivulaatta, kuitubetoni, vaalea
3. Puhdasvalubetoni, harmaa
4. Lasi
5. Kattopelti, vaaleanharmaa

Ilmakuva

