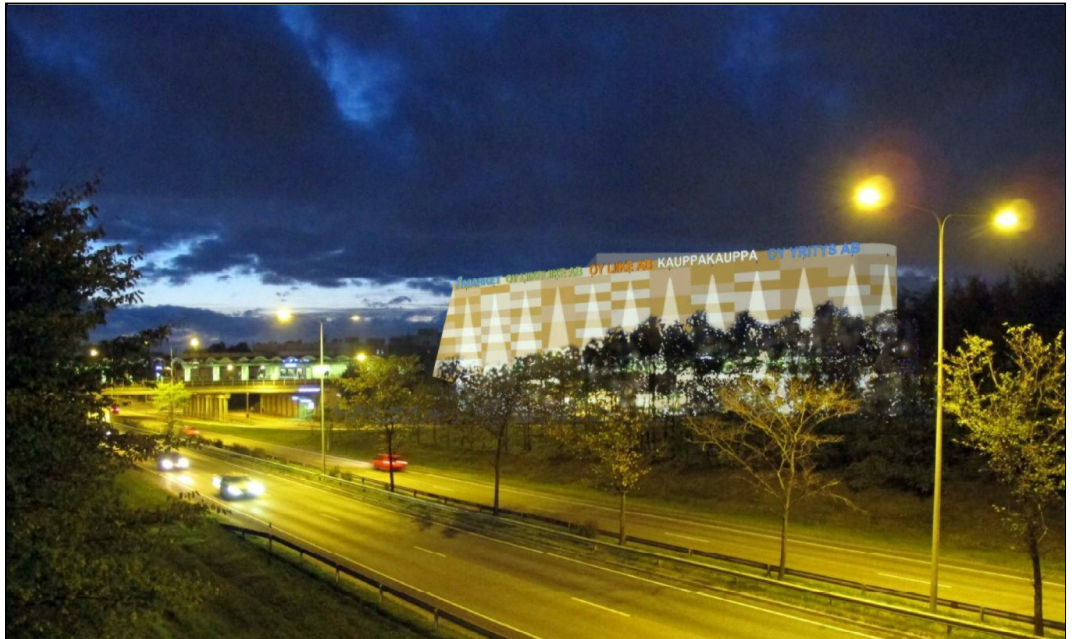


PUKINMÄEN ASEMANSEUTU

37. PUKINMÄKI JA 38. ALA-MALMI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12476
PÄIVÄTTY 21.11.2017

Asemakaavan muutos koskee:

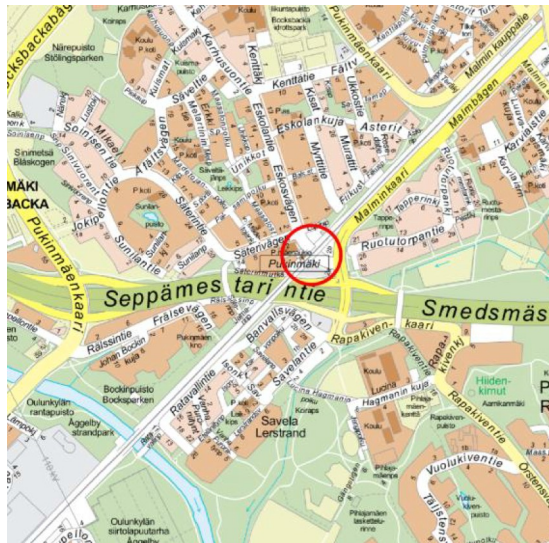
Helsingin kaupungin
37. kaupunginosan (Pukinmäki)
katu- ja rautatiealuetta
38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi)
korttelia 38044 ja katualuetta

Kaavan nimi:
Pukinmäen asemanseutu, asemakaavan muutos

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.12.2016
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Pukinmäen juna-aseman, Kehä I ja Malminkaaren
välisellä alueella



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Joakim Kettunen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Jaana Forsman, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juha Ruonala, diplomi-insinööri,
Jari Rantsi, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti,

Maija Lounamaa, tiimipäällikkö

Anni Tirri, aluesuunnittelija

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri

Jukka Myyryläinen, projektinjohtaja

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri

Yleiskaavoitus: Jouko Kunnas, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Tapio Laalo, tonttiasia

Harri Ruotsala, projektipäällikkö, geotekniikka

Risto Niinimäki, projektipäällikkö, geotekniikka

Vuorovaikutus:

Maija Mattila, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut)

Asuntotuotanto: Seidi Kivisyryjä

Rakennusvalvontapalvelut: Aarno Alanko, tiimipäällikkö

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Liikenneliikelaitos (HKL): Simo Karjalainen

Pelastuslaitos: Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja

Nimistö: Johanna Lehtonen

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: Carola Harju

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Anne Salminen, tutkija, Helsingin kaupungin museo

Harri Taponen, erityissuunnittelija, nuorisopalvelut

Martti Poteri, toiminnanjohtaja, nuorisopalvelut

Sosiaali- ja terveystoimiala: Pirjo Sipiläinen, arkkitehti

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa, Risto Seppänen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Tarmo Hyvärinen, Alueinsinööri, Vesihuolto

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL):

Sakari Metsälampi, joukkoliikennesuunnittelija

Museovirasto: Helena Taskinen

Liikennevirasto:

Arja Aalto, henkilöliikenneasiantuntija

Ville Vuokko, maankäytön asiantuntija

Hakijataho

Helsingin Osuuskauppa Elanto

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto CJK Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	8
Luonnonympäristö.....	9
Ekologinen kestävyys.....	9
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	10
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus.....	12
Nimistö	12
Vaikutukset.....	12
TOTEUTUS.....	14
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	14
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	18

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
 - Havainnekuva
 - Liikennesuunnitelma
- 4 Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto CJK Oy, 2016)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Pukinmäen asema, Liikenteen meluselvitys, Akukon Oy, 155185-1, 19.2.2016
 - Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Pukinmäen asemanseutu: Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Akukon Oy, 155185-2, 8.7.2016
 - HOK-Elanto, Pukinmäen S-Market, Helsinki, Lausunto tontin rakennettavuudesta, 5.8.2016, Sipti Infra Oy
 - Oy Esso Ab, Helsingin Pukinmäen huoltoasema H527, jäteöljysäiliön saneerausraportti, PTI Soil, 9.12.2002
 - Oy Esso Ab, Helsingin Pukinmäen huoltoasema H 527, maaperäsaneerauksen loppuraportti, PTI soil, 16.9.2002
 - Maaperän tilan tietojärjestelmä, Kohderaportti, Malminkaari, huoltoasema (10000358)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee vajaakäyttöistä yleisten pysäköintilaitosten korttelialuetta, jolle saa rakentaa moottoriajoneuvojen huoltoa palvelevia rakennuksia sekä rautatie- ja katualueita Pukinmäen juna-aseman yhteydessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden päivittäistavarakaupan sekä liike- ja varastotilojen rakentamisen hyvälle liikepaikalle.

Tavoitteena on asemanseudun täydennysrakentaminen.

Uutta liiketilakerrosalaa on 11 000 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pukinmäen asemanseudun palvelut paranevat. Alueella tulee lisää työpaikkoja. Paikalliskeskuksen hajanainen kaupunkirakenne eheytyy. Lisääntyvän liikenteen järjestelyjä parannetaan.

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on Pukinmäen asemanseudun kehittäminen sekä uuden päivittäistavarakaupan ja uusien liiketilojen rakentamisen mahdollistaminen. Tarkoituksena on tiivistää kaupunkirakennetta sekä tehostaa pääradan ja Kehä I risteyskohdassa sijaitsevan paikalliskeskuksen maankäyttöä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 0,8 ha.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 2 200 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on nykyisin kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus, jossa toimii pikaruokala. Tontilla toimi aikaisemmin pitkään Pukinmäen Essona tunnettu huoltoasema. Lisäksi alueella on rautatie- ja katualuetta.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1)

Kortteliin tulee sijoittaa päivittäistavarakupan tiloja tai muita liike- ja palvelutiloja. Ylimpiin kerroksiin saa sijoittaa varastotiloja. Auto-paikat tulee sijoittaa pääosin ensimmäiseen kerrokseen ja pieneltä osin piha-alueelle.

Rautatiealue (LR) ja katualueet

Eskolantien ja Malminkaaren välinen katu nimetään Eskolankareksi, Eskosbågen. Rautatie- ja katualueet on mukana osin kaavateknisistä syistä.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee vilkkaan auto- ja joukkoliikenteen välittömässä läheisyydessä Kehä I:n kupeessa. Kohteen etäisyys Pukinmäen aseman laiturille on noin 50 metriä ja etäisyys lähimpään bussipysäkkiin on 100 metriä. Suunnittelualue sivuaa ruuhka-aikaisin vilkasta Eskolantien jatketta (paikallinen kokoojakatu) ja Malminkaaren (pääkatu) valo-ohjattua risteystä. Eskolantiellä kulkee noin 9 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Malminkaarella risteuksen eteläpuolella kulkee noin 19 000 ja pohjoispuolella noin 14 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Malminkaaren ja Eskolantien nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 50 km/h. Tontin lähellä sijaitsee bussipysäkit linjoille 61, 69, 70, 71, 552, 553, 603 ja 702.

Suunnittelualueen kohdalla pyöräilyn pääreitti kulkee Eskolantien eteläreunassa Pukinmäen aseman tunneliin. Muut pyöräilyn pääreitit kulkevat Kehä I:n varressa ja Malminkaaren itäreunassa. Pyöräilyn laatuvaäylän (baanan) tavoitelinjaus sijaitsee radan itäreunassa rautatiealueen puolella. Jos Liikennevirasto tarvitsee lisäradan radan itäreunaan, baanalle ei jää enää tilaa rautatiealueella. Tämän takia on varmistuttava siitä, että baana voidaan toteuttaa tässä kohdassa radan varteen, vaikka lisäraide joskus rakennettaisiinkin. Kaavoitettavan tontin nykyinen tonttiliittymä sijaitsee Eskolantien jatkeella lähellä tunnelin suuta, mikä on näkemien kannalta hankala sijainti.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa toteutettavat liikenteelliset muutokset ovat vähäisiä. Eskolankaareksi nimettävällä kadulla tehdään reunakivimuutoksia, joiden tarkoituksena on parantaa kääntymiskaistojen kapasiteettia. Suunnitelmassa on tilallisesti varauduttu uutta kääntymiskaistaa varten, jos sellainen todetaan joskus myöhemmin tarpeelliseksi. Tällä voidaan parantaa Kehälle päin kääntyvien kapasiteettia jonkin verran. Uutta kääntymiskaistaa ei kuitenkaan olla toteuttamassa vielä tässä vaiheessa.

Tontin pohjoisreunan edustan nykyinen yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie rakennetaan tontin kanssa yhteiseksi tilaksi, jossa kävely ja pyöräily on eroteltu. Järjestely parantaa jalankulun ja pyöräilyn ohjautuvuutta, sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta.

Tonttiliittymä on päätetty sijoittaa nykyiseen kohtaan, sillä ympäristön liikennejärjestely ei mahdollista muuta sijaintia. Suunnitelmassa on pyritty korostamaan turvallisen tonttiliittymän suunnittelua, koska tunneli aiheuttaa näkemäongelmia pyöräilyn pääreitille. Lisäksi tonttiliittymän kohdalta on odotettavissa aikaisempaa vilkkaampaa jalankulkua.

Suunnitelmassa on tilallisesti varauduttu baanaa varten. Baana on tarkoitus sijoittaa radan varteen rautatiealueelle, mutta jos Liikennevirasto joskus tarvitsee radan varren rautatiealueen tällä kohtaa lisäraidetta varten, on baanin sijoittaminen mahdollistettu myös tontin puolelle.

Liikennesuunnitelman kustannuksiksi on alustavasti arvioitu noin 140 000 euroa. Jos lisäkaista todetaan joskus tarpeelliseksi lisätäväksi, on sen arvioitu kustannus noin 50 000 euroa.

Palvelut

Lähtökohdat

Pukinmäen aseman ympäristö on alueen tärkeä paikalliskeskus, jossa on hyvät palvelut.

Kaavaratkaisu

Pukinmäen asemanseutua tiivistetään nykyistä tiiviimmäksi keskustaksi, jonka palveluita täydennetään.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee Longinojan valuma-alueella, alun perin maisemallisesti alavalla alueella. Nykyisellään aluetta hallitsee täyttömaakerrokselle rakennettu liikenneympäristö, jossa ei ole luonnonympäristöä jäljellä. Kaava-alue on huoltoaseman tontti, joka on lähes kokonaan asfaltoitua pintaa. Tontin itä- ja lounaiskulmissa on kapeilla reuna-alueilla vähäisessä määrin istutettua kasvillisuutta ja nurmea.

Kaavaratkaisu

KM-1-kortteli on kokonaan rakennusala tai sisäiselle huoltoliikenteelle ja yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa. Muu kaava-alue on katualuetta ja rautatiealuetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Helsingin kaupunginvaltuusto ja kaupunginhallitus ovat asettaneet seuraavat koko kaupunkia koskevat ilmastotavoitteet:

- Helsinki tavoittelee hiilineutraalia tulevaisuutta vuoteen 2050 mennessä
- Kasvihuonekaasupäästöt ovat alentuneet vähintään 30 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Mittarina käytetään kulutusperäisesti laskettuja kasvihuonekaasupäästöjä ja vertailuvuotena on 1990.
- Energiatehokkuus on parantunut vähintään 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Mittarina käytetään asukaskohtaista energiantulotusta ja vertailuvuotena on 2005.

Rakentamisen kasvihuonekaasupäästöjen osalta ratkaisevassa asemassa ovat rakennusaikaiset päästöt eli ns. hiilipiikki. Fossiililla polttoaineilla tuotetun energian kulutusta voidaan vähentää myös paikallisella energiantuotannolla.

Helsingin kaupunki on laatinut hulevesistrategian vuonna 2008. Suuri osa kaava-alueesta on nykyisin kuivatettu sadevesiviemäri-verkoston.

Kaupunki on hyväksynyt viherkattolinjauksen vuonna 2016.

Kaavaratkaisu

Kaavamääräyksissä esitetään kattorakenteiden toteuttamista ensisijaisesti viherkattoina. Kaavaratkaisu edellyttää selvitystä hulevesien viivytys- ja imeyttämismahdollisuuksista ennen rakennuslupaa. Korttelialueella on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energiakeräimien sijoittamisen rakennusten katolle tai julkisivuun.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontilla sijaitsee hulevesiviemäri, joka on merkitty johtokujalla voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevaa hulevesiviemäriä varten on kaavaan merkitty johtokuja, jonka kohdalle ei ilman johdon omistajan kanssa tehtävää sopimusta saa rakentaa huoltopihan tukimuuria eikä muita rakenteita, joista on johtoalueella sijaitsevalle hulevesiviemärielle haittaa.

Kaupungin hulevesistrategian periaatteiden mukaisesti tontin hulevesiä tulee ensisijaisesti pyrkiä imeyttämään tai viivyttämään tontilla. Kaavassa on annettu hulevesien hallintaa koskeva määräys.

Päivittäistavarakaupan ja liiketilan sähkönjakelu tulee vaatimaan oman muuntamo-tilan. Kaavamääräyksellä edellytetään rakennuksesta varattavan tilan sähkömuuntamolle. Uusi keskijännitekaapelireitti voidaan rakentaa tontille Lupiininpolun ja Säterientien liittymän kohdalta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualan maaperäolosuhteita ja rakennettavuutta on tarkemmin kuvattu erillisessä lausunnossa tontin rakennettavuudesta. Lausunnon mukaan suunnittelualue sijaitsee savialueella, jonka pinnassa on alle kolmen metrin täytekerros. Pohjaveden pinta on lähellä nykyistä maanpintaa. Aluetta sivuava junarata on perustettu paalulaatalle, jonka vinopaalut ulottuvat lähelle tontin rajaa.

Kiinteistöllä on toiminut huoltoasema, jossa on ollut moottoriajoneuvojen huoltoa ja pesua sekä polttonesteiden varastointia ja jakelua. Jakeluaseman maaperää on osin puhdistettu 2000-luvun alussa, jolloin jakeluaseman mittarikenttä ja jäteöljysäiliön alue uudistettiin. Öljyyntynyttä maata jäi kohteeseen jäteöljysäiliön kaivannon alueelle ja rakennuksen alle.

Kaavaratkaisu

Suunnitellut rakennukset perustetaan arviolta 10–25 metrin pituisilla paaluilla tiiviin maakerroksen varaan. Tontin suunnitellun rakentamisen edellyttämien paalutuksen, kaivantojen ja tukiseinien suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota junaradan läheisyyteen siten, ettei siitä ole haittaa junaradan paaluille.

Kaavassa on esitetty Baanalle tilavaraus. Uudet rakennukset ja niihin liittyvät toiminnot eivät saa estää tulevan baanavarauksen toteuttamista.

Kohteen asemakaavan mukainen toteuttaminen edellyttää huoltoasemarakennusten purkua ja maa-ainesten kaivua. Alueelle aiemman toiminnan ja kunnostusten jälkeen jääneiden pilaantuneiden maa-ainesten vuoksi alueella on tarve täydentää maaperän pilaantuneisuustietoja ja tarvittaessa puhdistaa pilaantunut maaperä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Pilaantuneen maan puhdistaminen ja pilaantuneen maa-aineksen toimittaminen käsiteltäväksi tai loppusijoitettavaksi edellyttävät viranomaisen päätöstä. Asemakaavassa on annettu määräys pilaantuneiden maa-alueiden selvittämisestä ja kunnostamisesta.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle kohdistuu voimakasta liikennemelua Kehä I:n tieliikenteestä ja pääradan junaliikenteestä. Helsingin meluselvityksen 2017 perusteella voidaan arvioida, että nykyisin päiväajan keskiäänitaso ylittää alueella kauttaaltaan 65 dB. Pehmeiköllä raideliikenteestä kohdistuu maaperään tärinää. Pääradan toiselta puolelta v. 2015 tehdyistä tärinämittauksista ei ilmennyt junaliikenteen aiheuttamaa liiallista tärinää nyt suunniteltuun maankäyttöön verraten.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle ei sijoiteta melulle herkkiä toimintoja. Viitesuunnitelman mukaan voimakkaimman tieliikennemelun suuntaan sijoituu ainoastaan pysäköintiä ja päivittäistavarakauppa.

Pelastusturvallisuus

Kaavaratkaisu

Pelastusturvallisuuteen liittyvät ratkaisut tarkentuvat toteutussuunnitteluvaiheessa.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 20.9.2017 esittää Eskolantien jatkeeksi kaava-alueella nimeä Eskolankaari, Eskosbågen.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaratkaisu pohjautuu hakijan teettämään asemakaavoituksen ohjaamaan viitesuunnitelmaan.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 140 000–200 000 euroa. Kustannukset aiheutuvat liikennesuunnitelman mukaisista kadunrakentamisen toimenpiteistä.

Baanan mahdollisen tontille sijoittumisen kustannuksia ei ole asemakaavoituksen yhteydessä arvioitu, vaan nämä selvitetään, mikäli hankkeen suunnittelua jatketaan.

Kustannuksia aiheutuu myös tontin maaperän kunnostamisesta. Kunnostamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti pilaantumisen aiheuttanut toiminnanharjoittaja.

Kaupungille kohdistuu tuloja tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Seudulliset vaikutukset

Kaavaratkaisun seudullinen vaikutus ei ole merkittävää. Pukinmäen juna-aseman paikalliset palvelut paranevat.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen

Kaavaratkaisun toteuttaminen lisää palveluita ja työpaikkoja alueella. Junaradan estevaikutus lievenee. Aseman ympäristön kävely-ympäristöstä kohenee ja virkistyskäytön lisääntymiseen on edellytyksiä mahdollisen ravintoja- tai kahvilatoiminnan myötä katussa torimaisella pääsisäänkäyntipuolella.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu lisää liikennettä Eskolankaaren jatkeen ja Malminkaaren risteyksessä sekä sen välittömässä läheisyydessä. Arvioiden mukaan kohteeseen ajaa noin 100 ajoneuvoa sisään ja ulos huipputunnin aikana. Kohde luo lisää liikennettä kohtaan, joka on jo valmiiksi altis ruuhkautumiselle. Kevyen liikennemallinnuksen mukaan hanke ei kuitenkaan aiheuta kohtuuttomia ongelmia liikenteelle risteuksen läheisyydessä. Liikennesuunnitelmassa on pyritty lisäämään kääntymiskaistojen kapasiteettia ja parantamaan liikenneturvallisuutta tonttiliittymän läheisyydessä. Katu- ja tonttiliikennejärjestelyt toteutetaan yhtenäisellä suunnitelmalla, jotta varmistetaan asemanseudun sujuva turvallinen ja viihtyisä liikenne.

Tulevaisuudessa liikenteen kasvaessa on mahdollista toteuttaa lisäkaista katualueelle ja pääradan suuntainen kevyen liikenteen reitti sekä kulkuyhteys siihen liiketiloista.

Alueella ja tontilla on HSY:n jätevesiputki, jonka kohdalla rakentaminen edellyttää neuvottelu ja sopimusmenettelyä putken omistajan kanssa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Kaupunkikuva ja maisema muuttuvat kortteliin rakentuvan liikerrakennuksen ja ratatasoon nousevan baanan osalta suljetummaksi ja urbaanimmaksi. Ympäröivät liikennealueet, rata ja Kehä I säilyvät ennallaan. Eskolankaaren katusuunnitelma parantaa kadun ilmettä nykyisestään. 1980-luvun arkkitehtuuria edustava alue ja purettavat rakennukset tulee dokumentoida.

Vaikutukset luontoon, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kattorakenteiden ensisijainen toteuttamistapa viherkattona ja ennen rakennuslupaa laadittava selvitys hulevesien hallinnasta ja pilaantuneiden maiden kunnostusvelvoite pyrkivät tasaamaan rakentamisen luontovaikutuksia ja sopeuttamaan ja hillitsemään ilmastonmuutosta.

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

Lähiympäristö kehittyy viihtyisämmäksi ja turvallisemmaksi kävely-ympäristöksi, alueen pyöräily-yhteydet selkenevät ja autoliikenne- ja pysäköintijärjestelyt paranevat. Asemanseutu elävöityy palvelutarjonnan parantuessa ja lisääntyessä. Turvallisuuden

tunne paranee lisääntyvän sosiaalisen kontrollin myötä. Liikera-
kennuksen edustalle tontille pääsisäänkäynnin puolelle varataan
yleiselle jalankululle varattua aluetta, joka toteutetaan yhtenäisellä
suunnitelmalla viereisen katualueen kanssa. Se yhdessä laaduk-
kaiden ja riittävien pyöräpaikkojen kanssa edistää kestäväää ja ter-
veellistä liikkumiskulttuuria. Liiketilat toteutetaan esteettöminä ja
reitit turvallisina palvelemaan eri väestöryhmiä. Alueen maaperä
puhdistetaan, eikä pilaantunut maaperä aiheuta terveysvaaraa
asemakaavan mukaisessa käytössä.

TOTEUTUS

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Pilaantunut maaperä tulee selvittää ja kunnostaa ennen rakenta-
miseen ryhtymistä.

Rakentamisaikataulu

Alueen toteuttaminen voi käynnistyä kaavamuutoksen saatua lain-
voiman. Mahdollisen baanin rakentaminen on mahdollista tulevai-
suudessa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kolme erityistavoitetta: jalankulun ja pyö-
räilyn verkostojen jatkuvuuden edistäminen, varautuminen lisään-
tyihin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin sekä pilaantu-
neen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhty-
mistä kaavan toteuttamistoimiin.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu ja-
lankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuuden edistämistä. Tavoit-
teiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa vai-
kutukset.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttö-
tavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maa-
kuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta jota
sivuavat merkinnät moottoriväylä, päärata, viheryhteystarve ja jä-
tevesitunneli.

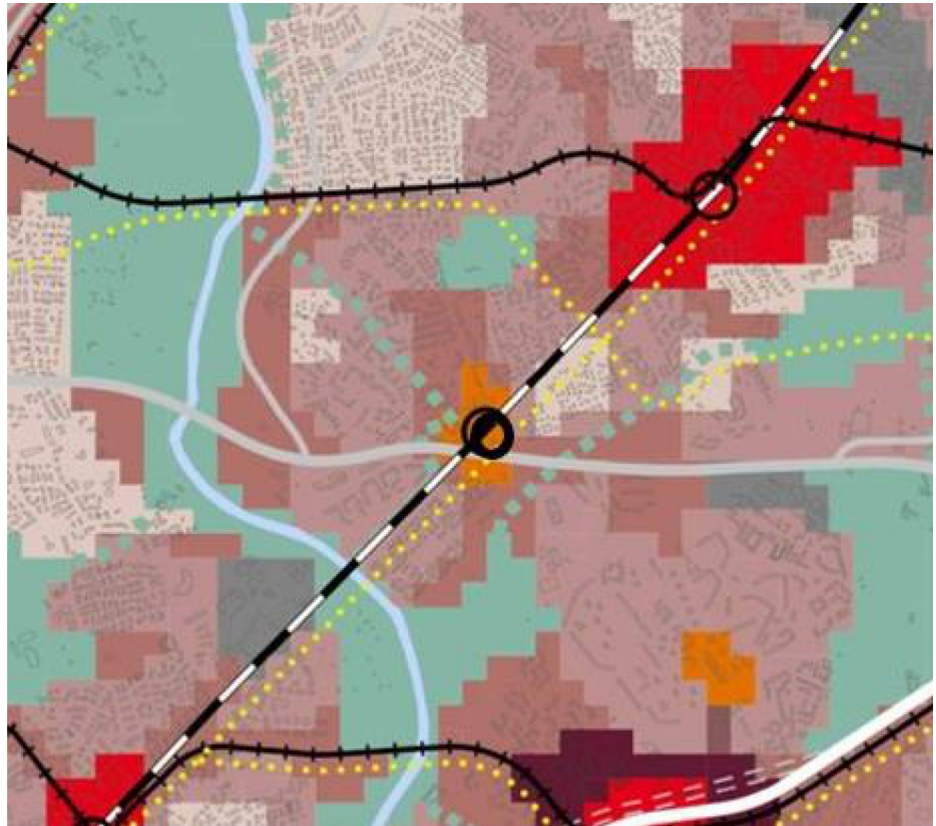
Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2.
vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alueella risteää moottorikatu, metro tai rautatie asemineen ja pääkatu -merkinnät. (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen siten, että liikenneväylät huomioidaan ja mahdollistetaan liiketoimintaa ja palveluita Pukinmäen asemanseudun palveluita juna-aseman yhteydessä.

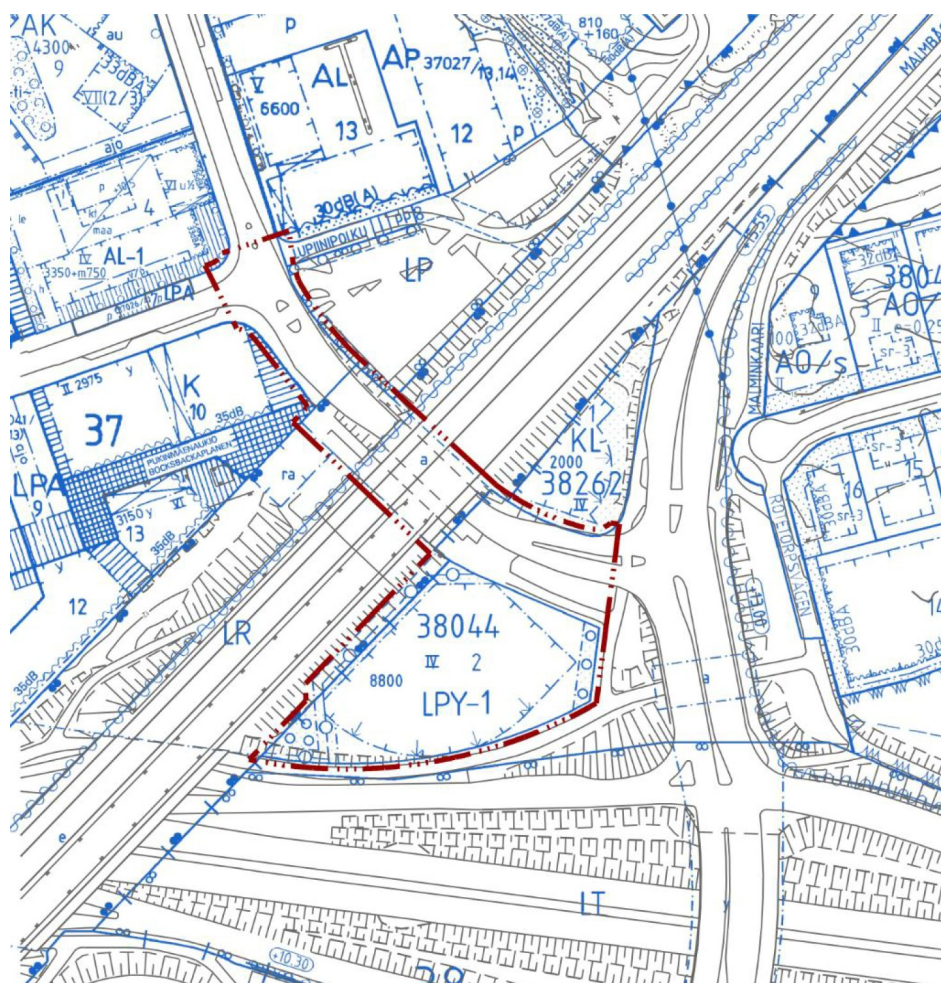


Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on lähikeskusta C3 -aluetta, jonka kautta kulkee rautatie. Aluetta reunalla on merkinnät valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie/katu sekä baanaverkko. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alueen koillis- ja itäpuolella on tilavarauksia nykyisille ja suunnitelluille maanalaisille tiloille sekä merkintä esikaupungin pintakallioalueet. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Alueella on voimassa asemakaava nro 10195 (vahvistettu 12.6.1998). Kaavan mukaan tontti on yleisten pysäköintilaitosten korttelialuetta (LPY-1). Tontille saa rakentaa myös moottoriajoneuvojen huoltoon palvelevia rakennuksia, joiden yhteinen kerrosala saa olla enintään 500 m². Tontilla on varattu osa maanalaista johtoa varten. Muutoin alue on katuja ja rautatiealuetta. (LR). Junaradan alikulkutunnelin kohdalla on liikennealueen allittava katu tai jalankulkukatu -merkintä.

Alueella on vähäisin osin voimassa asemakaavat 5656 (vahvistettu 31.10.1968) ja 7129 (vahvistettu 11.6.1975). Kaavojen mukaan alue on katuja.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueen tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet. Rautatiealueen omistaa Suomen valtio.

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 2016 tontin vuokralaisen hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Liikennevirasto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo, ent. liikuntavirasto, ent. nuorisoasiainkeskus)
 - Liikenneliikelaitos (HKL)
 - pelastuslaitos
 - sosiaali- ja terveystoimiala (ent. sosiaali- ja terveystoimiala)
-

- kaupunkiympäristötoimiala (ent. asuntotuotantotoimisto, ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 2.1.–23.1.2017 seuraavissa paikoissa:

- Pukinmäen kirjastossa, Kenttäkuja 12
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 9.1.2017 Pukinmäen nuorisotalolla.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat

- asemanseudun tehokaan rakentamisen tärkeyteen
 - kulttuuriympäristön vaalimiseen
 - arkeologiseen kulttuuriperintöön
 - Pukinmäen aseman ympäristön esteellisyyteen paikoitellen
 - juna-aseman ja lähiympäristön bussipysäkkien välisten yhteyksien sujuvuuden parantamiseen
 - joukkoliikenteen odotustilojen ja asemanseudun viihtyisyyden ja turvallisuudentunteen ja opasteiden parantamiseen
 - bussipysäkkien toimimattomuuteen useassa kohtaa
 - ympäristöhäiriöihin
 - vesihuollon järjestelyihin
 - lähellä maanpintaa olevaan pohjavedenpinnan tasoon
 - rakentamisen mahdolliseen vaikutukseen pohjaveden pinnan tasoon
 - Yhteistyön tärkeyteen alueen toimijoiden kanssa
 - Sosiaali- ja terveystoimialan toimintatiloihin
 - nuorten toimintamahdollisuuksien säilyttämiseen asemanseudulla
 - nuorisotoiminnan luonteeseen kansalaistoiminnan osana
 - uuteen yleiskaavaan merkityn viheryhteyden huomioimiseen
 - ilmastonmuutokseen sopeutumiseen
 - uusiutuvan energian hyödyntämiseen
-

- maaperän pilaantuneisuuteen entisen huoltoaseman alueella
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman 2015 tavoitteisiin
- nopeiden ja sujuvien pyöräily-yhteyksien tärkeyteen
- polkupyörien ja autojen liityntäpysäköintipaikkojen järjestelyihin ja kasvattamistarpeeseen
- pysäköintijärjestelyihin Pukinmäen aseman eteläpäädyssä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon soveltuvin osin kaavoitustyössä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä aluetta suppeammalle kaavaratkaisualueelle on laadittu tarpeelliset asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat

- suunnittelualueen kokoon
- kaupunginosan kulttuuriympäristön, vehreyden ja avoimien näkymien säilyttämiseen
- Uudisrakennusten kokoon, muotoon, määrään ja sijaintiin suhteessa olemassa olevaan ja purettavaan rakennuskantaan ja maisemaan
- palveluiden turvaamiseen monipuolisesti eri toimijoiden tarpeiden huomioimiseen
- liikennejärjestelyiden ja pysäköinnin turvallisuuteen ja sujuvuuteen ja pysäköintipaikkojen määrään
- viihtyisyyden parantamiseen
- liikenteen häiriöihin
- nuorten viihtyisiin ja toimiviin toimintamahdollisuuksiin
- pääpyöräreitien olosuhteiden parantamiseen
- laadukkaiden pyöräteiden – baanojen – verkkosuunnitelman toteuttamiseen Kehä I yli pyöräpysäköintimahdollisuuksin liikerakennuksen toteuttamisen yhteydessä.
- Kehä I estevaikutuksen vähentämiseen
- toimistorakennusten muuttamisen asuinkäyttöön.

Mielipiteet on otettu huomioon soveltuvin osin kaavoitustyössä huomioon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä aluetta suppeammalle kaavaratkaisualueelle on laadittu tarpeelliset asemakaavamerkinnot ja -määräykset. Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 21.11.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	17.10.2017
Kaavan nimi	Pukinmäen asemanseutu kortteli 38044	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	02.12.2016
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112476
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8063	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,8063

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	0,8063	100,0	11000	1,36	0,0000	2200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3985	49,4	11000	2,76	0,3985	11000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4078	50,6			-0,3985	-8800
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				

Alamerkinntät

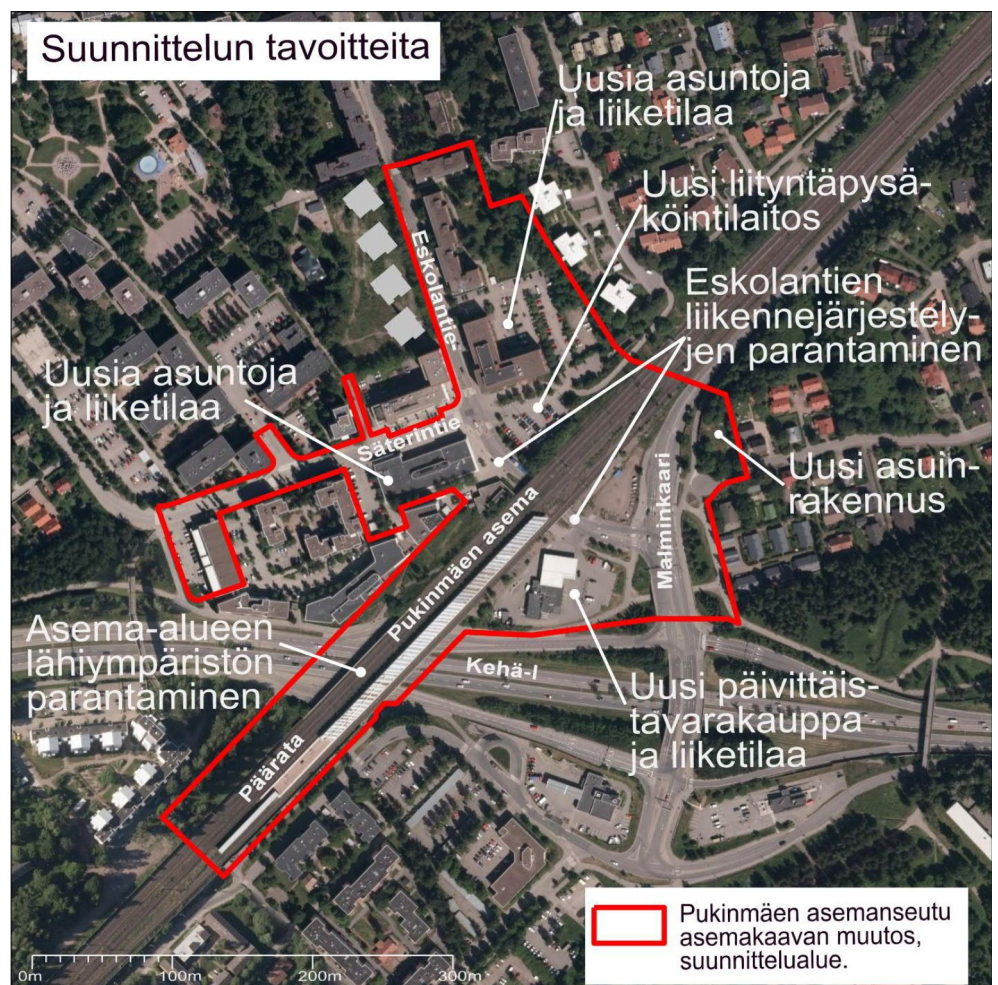
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8063	100,0	11000	1,36	0,0000	2200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3985	49,4	11000	2,76	0,3985	11000
KM-1	0,3985	100,0	11000	2,76	0,3985	11000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4078	50,6			-0,3985	-8800
Kadut	0,2303	56,5				
LR	0,1775	43,5				
LPY					-0,3985	-8800
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

PUKINMÄEN ASEMANSEUTU, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Pukinmäen aseman ympäristöä tiivistetään. Suunnitteilla on asuntojen täydennysrakentamista sekä uusia palvelu-, liikenne- ja pysäköintiratkaisuja. Keskustelutilaisuus on Pukinmäen nuorisotalolla 9.1.2017.

Suunnittelualue ja tavoitteet



Suunnittelualueeseen kuuluu Pukinmäen juna-aseman ympäristöä radan molemmin puolin. Mukana on Pukinmäen aukion viereiset tontit, Säterintien varrella oleva pysäköintitalo viereisine pysäköintialueineen, Eskolantien 1,3 ja 5 tontit sekä rautatie-, pysäköinti-, katu- ja tiealueita. Suunnittelualue on kooltaan noin kahdeksan hehtaaria.

Pukinmäen aseman ympäristö on alueen tärkeä paikalliskeskus. Suunnittelun tavoitteena on luoda edellytykset nykyistä tiiviimmälle keskusta-alueelle, jossa on palveluiden ja työpaikkojen lisäksi myös asuntoja uusille asukkaille erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Alueen lähiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda viihtyisiä ja turvallisia kävely-ympäristöjä ja -reittejä, selkeyttää alueen pyöräily-yhteyksiä sekä parantaa liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

Junaradan itäpuolelle (nykyisen pikaruokalan tontille) on suunnitteilla päivittäistavarakauppa, jonka yhteyteen tulee myös muuta liiketilaa.

Uusilla asuinrakennuksilla sekä vahvistetaan alueen identiteettiä paikallisena keskuksena, että lisätään keskusta-alueen väestöpohjaa. Uusien asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan liiketilaa. Uutta asuinrakentamista on suunnitteilla osoitteissa Säterintie 2 ja 4 sekä Eskolantie 1, 3 ja 5.

Junaradan ja Eskolantien kulmauksessa sijaitsevalle nykyiselle pysäköimisalueelle tutkitaan pysäköintitalon sijoittamista asiointi-, liityntä- ja asukaspysäköintiä varten.

Säterintien varren pysäköintijärjestelyjä selvitetään osana alueen kokonaissuunnitelmaa.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Pukinmäen nuorisotalolla, Säterintie 2
9.1.2017 klo 17–19.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muu valmisteluaineisto on esillä 2.1.–23.1.2017 seuraavissa paikoissa:

- Pukinmäen kirjastossa, Kenttäkuja 12
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

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

Mielipiteet pyydetään esittämään **viimeistään 23.1.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

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

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

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
 - Pukinmäki-Seura, Savela-Seura
 - MLL Pukinmäki-Savela
 - Mopoilevat nuoret ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin Yrittäjät - Koillis-Helsinki ry
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Liikennevirasto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - asuntotuotantotoimisto (ATT)
 - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - nuorisoasiainkeskus
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - sosiaali- ja terveystieteiden virasto
 - varhaiskasvatusvirasto
 - ympäristökeskus.
-

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 sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Eskolantie 1:ssä, 3:ssa ja 5:ssä sekä Säterintie 2:ssa, 4:ssä ja 14:ssä sijaitsevat tontit ovat yksityisomistuksessa. Rautatiealueet ja Kehä I:n omistaa Suomen valtio / Liikennevirasto. Muun suunnittelualueen omistaa Helsingin kaupunki. Kaavoitus on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Alueella on voimassa asemakaavoja vuosilta 1968–2007. Vanhimmat kaavat ovat voimassa Eskolantie ja Säterintien katualueilla. Säterintie 2:ssa, 4:ssä ja 14:ssä on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Näiden länsipuolella on yleinen pysäköintialue. Eskolantie 1 on liikerakennusten korttelialuetta (AL), Eskolantie 3 autopaikkojen korttelialuetta (AP) ja Eskolantie 5 asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK). Eskolantien ja junaradan kulmauksessa on pysäköimisalue (LP). Junaradan itäpuolella on liikerakennusten korttelialue (KL) ja sen eteläpuolella yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY-1). Suunnittelualueeseen kuuluu myös Ruotutorpantien päässä oleva erillispientalojen tontti (AO/s).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen/toimitila ja Ruotutorpan päässä oleva tontti pientalovaltaisen asumisen alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty pääosin lähikeskustaksi. Radan itäpuolelle on merkitty pyöräliikenteen nopea runkoverkko eli baanaverkko. Ruotutorpan päässä oleva alue on merkitty asuntovaltaisiksi alueiksi A2 ja A3.

Suunnittelualueen itäreunaan sijoittuu kiinteä muinaisjäännös Tykkipatteri 77 (Pukinmäki).

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Esikaupunkien asemanseutujen kehittämisen edellytykset (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2013:3)
- Pukinmäen asemanseudun täydennysrakentamisen viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto AJAK Oy, 2015)
- Pt-kaupan viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto CJN Oy, 2016)

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Joakim Kettunen, arkkitehti, p. (09) 310 37289, joakim.kettunen@hel.fi

Liikenne

Juha Ruonala, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37416, juha.ruonala@hel.fi

Heidi Hellgren-Suomalainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37118, heidi.hellgrensuomalainen@hel.fi

Jari Rantsi, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37409, jari.rantsi@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37311, matti.neuvonen@hel.fi

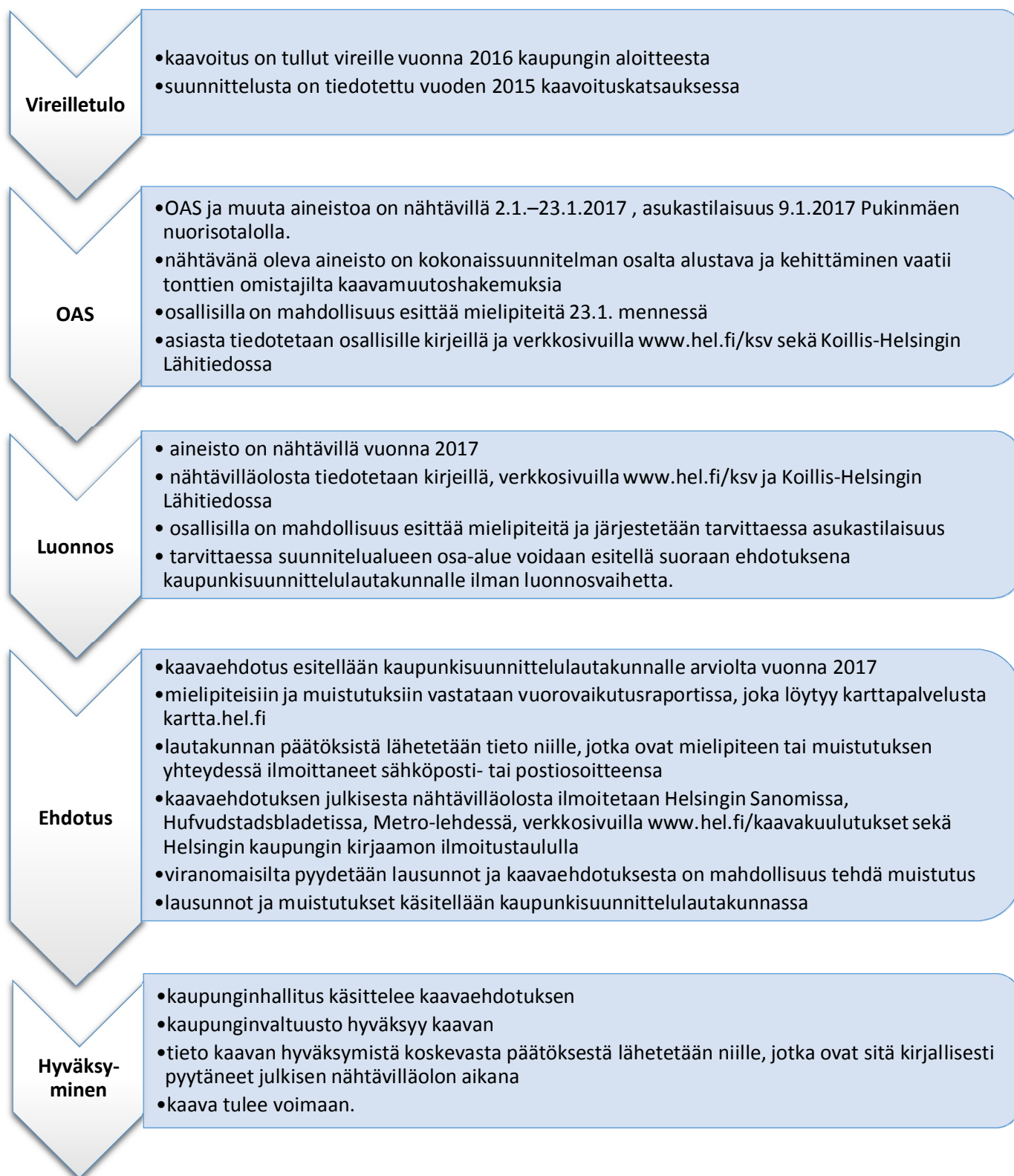
Julkiset ulkotilat, maisema

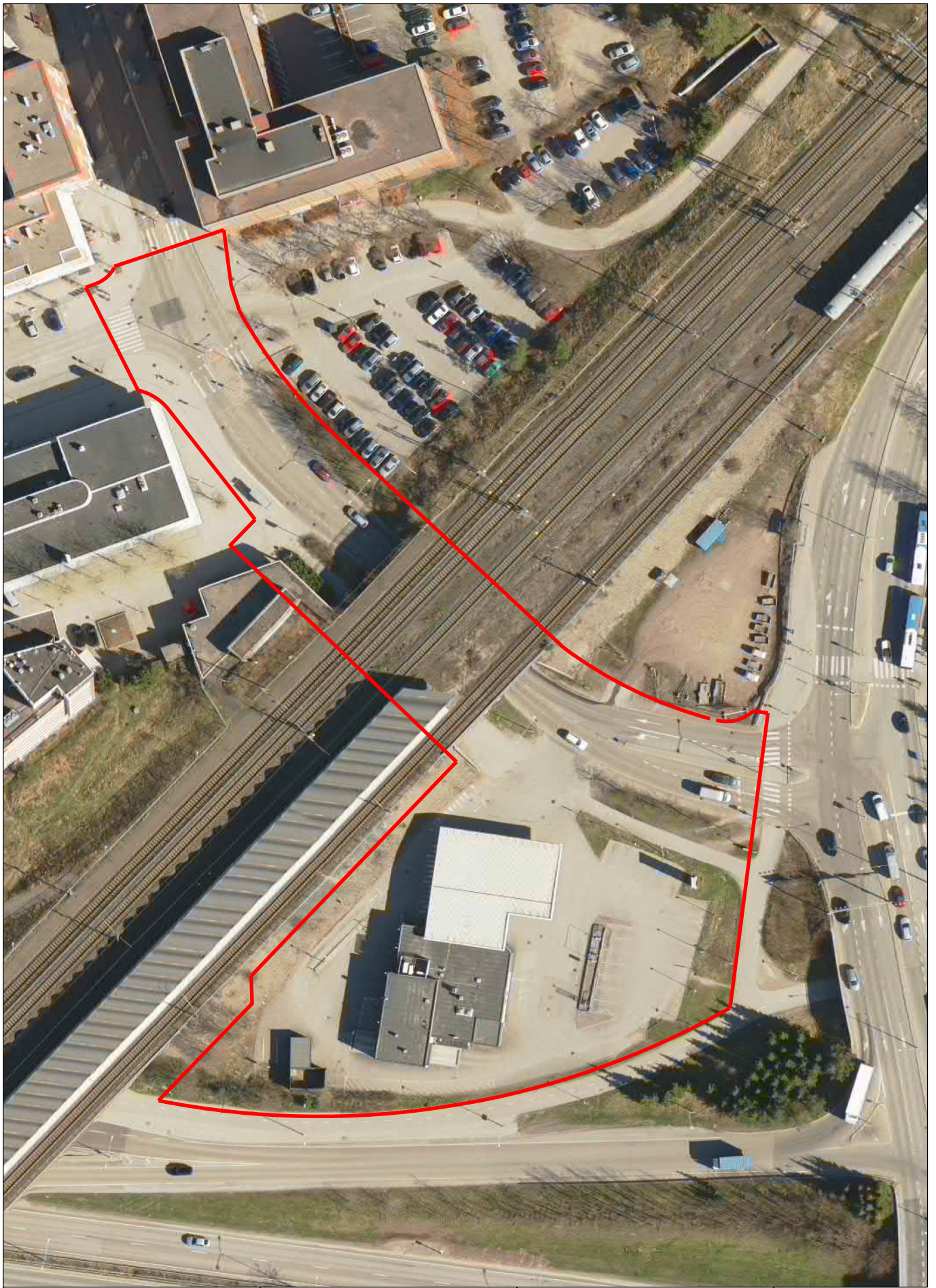
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37479, anu.lamsa@hel.fi



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).

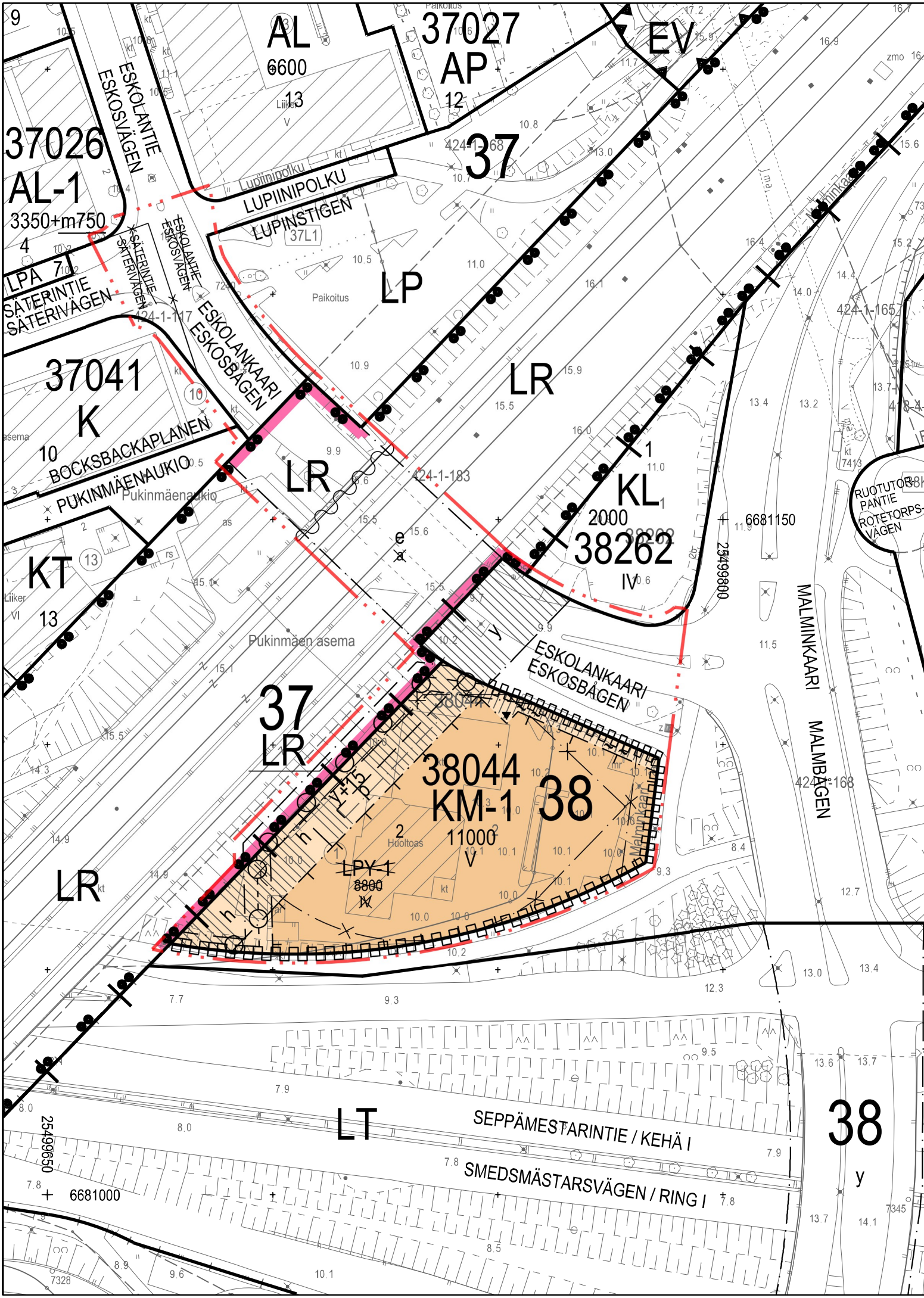
Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Pukinmäen asemansseutu

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



37026
AL-1
3350+m750

AL 6600
37027
AP 12

37

LPA 71
SÄTERINTIE
SÄTERIVÄGEN

LUPIINPOLKU
LUPINSTIGEN
37L1

LP

37041
K

BOCKSBÄCKAPLANEN
PUKINMÄENAUKIO

LR

LR

38262
IV^{0.6}

KL₁

KT

37
LR

38044
KM-1
38

LR_{kt}

SEPPÄMESTARINTIE / KEHÄ I

SMEDSMÄSTARSVÄGEN / RING I

38

y

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
- MÄÄRÄYKSET



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja toimitilaa.



Rautatiealue.



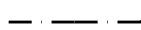
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



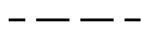
Kaupunginosan raja.



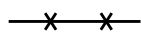
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

38

Kaupunginosan numero.

38044

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

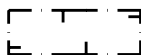
ESKOLANKAARI Kadun nimi.

11000

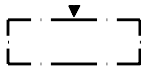
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

v

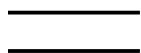
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



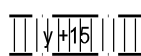
Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla rakennuksen pääsisäänkäynti.



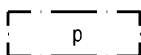
Katu.



Likimääräinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka yhtenäisellä suunnitelmalla toteutetaan viereisen katualueen kanssa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tontin huoltoajon ylittävä yhteys, jonka pinnan likimääräinen korkeusasema on + 15.



Pysäköimispaikka

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
- BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet och verksamhetsutrymmen får placeras.

Järnvägsområde.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

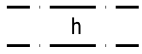
Beteckningen anger att byggnadens huvudingång ska placeras på denna sida av byggnaden.

Gata.

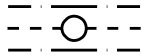
Ungefärlig för allmän gångtrafik reserverad del av område som byggs med intelligande gatuumråde enligt en integrerad plan.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad förbindelse ovanför tomtens servicetrafik. Förbindelsens yta är på ungefärliga höjdnivån +15.

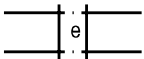
Parkeringsplats.



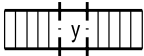
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Huoltopiha tulee rakentaa tontin Kehä I puoleiselle osalle. Huoltopiha tulee rajata 3 m korkealla muurilla Kehä I vastaan. Jos tämä ei maanalaisen johdon vuoksi ole mahdollista, täytyy huoltopiha aidata ja jäsentää istutuksin Kehä I vastaan.



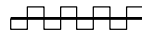
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jonka kohdalle ei ilman johdon omistajan kanssa tehtävää sopimusta saa rakentaa huoltopihan tukimuuria eikä muita rakenteita, joista on johtoalueella sijaitsevalle hulevesiviemäriille haittaa.



Eritasoristeys.



Kadun tai liikennealueen ylittävä jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys. Yhteyden kantavia rakenteita saa sijoittaa tontille 38044/2.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella.

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

KM-1-KORTTELIALUEELLA:

Alueen nykytilanne ja rakennukset tulee dokumentoida ennen purkamista.

Rakennuksen suunnittelussa ja toimintojen sijoittamisessa rakennukseen tulee huomioida etteivät melun ohjearvot ylity.

Rakennuksen ja tontin suunnittelussa on huomioitava mahdollisuus rakentaa tontin rautatien puoleiselle osalle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle yhteys, jolta on pyöräpysäköinnillä varustettu kulkuyhteys toisen kerroksen päivittäis-tavarakauppaan.

Tontin ja rakennuksen kuivatusjärjestelmät tulee rakentaa niin, että ei vaikuteta kuivattavasti pohjaveden pinnan tasoon.

Rakennuksen ensimmäinen kerroksen ylin lattiakorko on +10.5.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee Eskolankaaren varten sijoittaa vähintään 150 k-m² liiketilaa, jossa tulee olla ikkunapintaa vähintään 2/3 päätyjulkisivun pinta-alasta. Muulla Eskolankaaren puoleisella julkisivulla tulee olla ikkunapintaa vähintään 1/3 julkisivun pinta-alasta. Myös rakennuksen muilla julkisivuilla tulee olla ikkunoita.

Del av område reserverat för servicetrafik påområdet. Servicegården ska byggas påtomtdelen invid Ring I och avgränsas mot Ring I med en 3 m hög mur. Om detta inte är möjligt pga den underjordiska ledningen ska servicegården inhägnas med staket och planteringar mot Ring I.

Del av område reserverad för underjordisk ledning där man inte får bygga en stödmur för servicegård eller andra konstruktioner som kan skada dagvattenledningen utan överenskommelse med ledningens ägare.

Planskild korsning.

Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde. Bärande konstruktioner för lätttrafikförbindelse får placeras på tomt 38044/2.

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

Beteckningen anger att trafikområdet ska förses med bullervall eller annan bullerskydds konstruktion.

Hänvisningslinje visar området som beteckningen gäller.

KM-1-KORTTELIALUEELLA:

Områdets nuläge och byggnader ska dokumenteras före rivning.

I byggnadens planering och placering av funktioner i byggnaden ska beaktas att normvärdena för buller inte överskrids.

I planeringen av tomten och byggnaden ska beaktas möjligheten att påden sida av tomten som ligger invid järnvägen bygga en förbindelse för gång- och cykeltrafik, som ska ha en med cykelparkering försedd gångförbindelse till dagligvaruaffären i andra våningen.

Tomtens och byggnadens dränering ska byggas såatt dräneringen inte inverkar uttorkande pågrundvattennivån.

Högsta höjd för golvnivån i byggnadens första våning är +10.5

I byggnadens första våning ska mot Eskosbågen placeras minst 150 m² affärsutrymme där fönsterytan ska utgöra minst 2/3 av gavelfasadens yta. I den övriga fasaden mot Eskosbågen ska fönsterytans andel av fasadytan vara minst 1/3. Även byggnadens övriga fasader ska förses med fönster.

Rakennuksen toiseen kerrokseen tulee sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja tai muita liiketiloja. Kerroksen suunnittelussa on huomioitava mahdollisuus kulkuyhteyden muodostamiseen pääradan suuntaiseen kevyen liikenteen reittiin. Kolmannen kerroksen kerrosalasta vähintään 40 % tulee olla liike- tai palvelutilaa. 3. - 5 -kerrokseen saa sijoittaa myös varastotiloja.

Rakennuksen Kehä I:n puoleinen julkisivu on rakennettava tontin rajan suuntaisesti kaarevana. Tämän julkisivun osalta on laadittava rakennusluvan yhteydessä erillinen valaistussuunnitelma.

Kattorakenteet tulee ensisijaisesti toteuttaa viherkattoina. Ennen rakennuslupaa tulee laatia selvitys hulevesien viivytys- ja imeyttämismahdollisuuksista.

Ilmanvaihtokonehuoneen saa rakentaa katolle asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennukseen tulee varata tila sähkömuuntamolle.

Korttelialueella on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Aurinkopaneelin ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittuminen rakennusten katolle tai julkisivuun on sallittua yleisiä säännöksiä noudatettaessa. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Pilaantuneet maa-alueet on selvitettävä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- liiketilat 1 ap / 100 k-m²
- varasto 1 ap / 300 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja pihalle osoitetulle pysäköimispaikalle.

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- liiketilat 1 pp / 70 k-m²
- varasto erillisen selvityksen mukaisesti
- työntekijät 1 pp / 3 työntekijää

Pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee olla katettuja. Ulkona sijaiseissa polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

I byggnadens andra våning ska placeras lokaler för dagligvaruhandel eller övriga affärsutrymmen. I planeringen av våningen ska beaktas möjligheten att anordna en gångförbindelse till lätttrafikstråk längs stambanan. Av den tredje våningens våningsyta ska minst 40 % vara affärs- eller serviceutrymmen. I den 3 - 5 våningen får placeras också lagerutrymmen.

Byggnadens fasad mot Ring I ska vara bågformad i tomtgränsens riktning. För denna fasad ska i samband med bygglovet uppgöras en separat plan för fasadbelysning.

Tak konstruktioner ska företrädesvis utföras som gröntak. Innan bygglov ska uppgöras en utredning över dagvattnets fördröjnings- och infiltrationsmöjligheter.

Ventilationsmaskinrum får byggas på taket utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

I byggnaden ska reserveras utrymme för transformator.

På kvartersområdet ska förnybar energi utnyttjas. Solpaneler eller andra motsvarande energifångare får placeras på byggnadernas tak eller i fasaden i enlighet med allmänna regleringar. Anordningarna bör integreras med byggnadernas arkitektur och de bör vara landskaps- och stadsbildsmässigt av hög kvalitet.

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

MINIMIALTAL BILPLATSER:

- affärsutrymmen 1 bp / 100 m²vy
- lager 1 bp / 300 m²vy

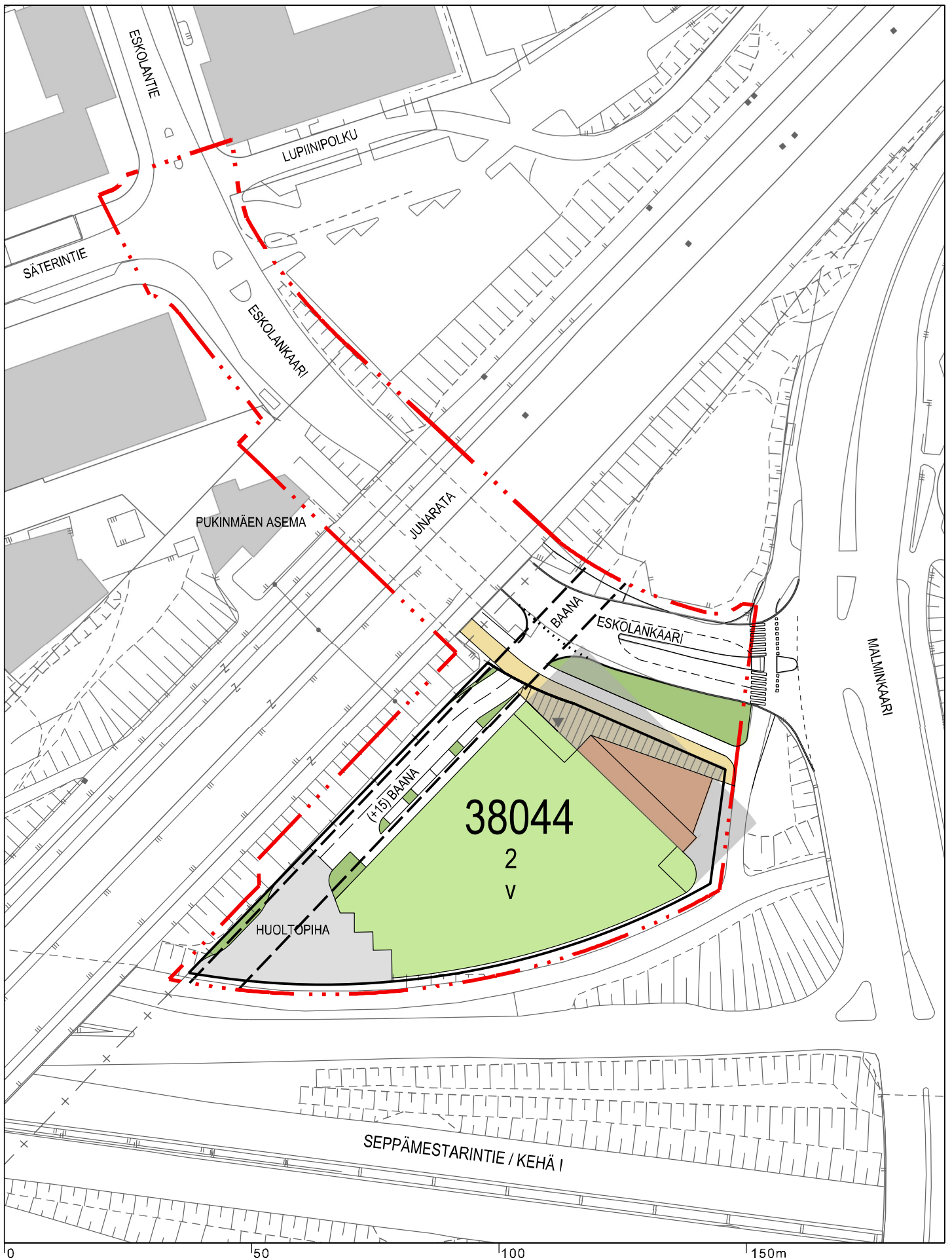
Bilplatserna ska placeras i byggnadens första våning och på den parkeringsplats som anvisas på gården.

MINIMIALTAL CYKELPARKERINGSPLATSER:

- affärsutrymmen 1 cp / 70 m²vy
- lager på basen av separat utredning
- anställda 1 cp/3 anställda

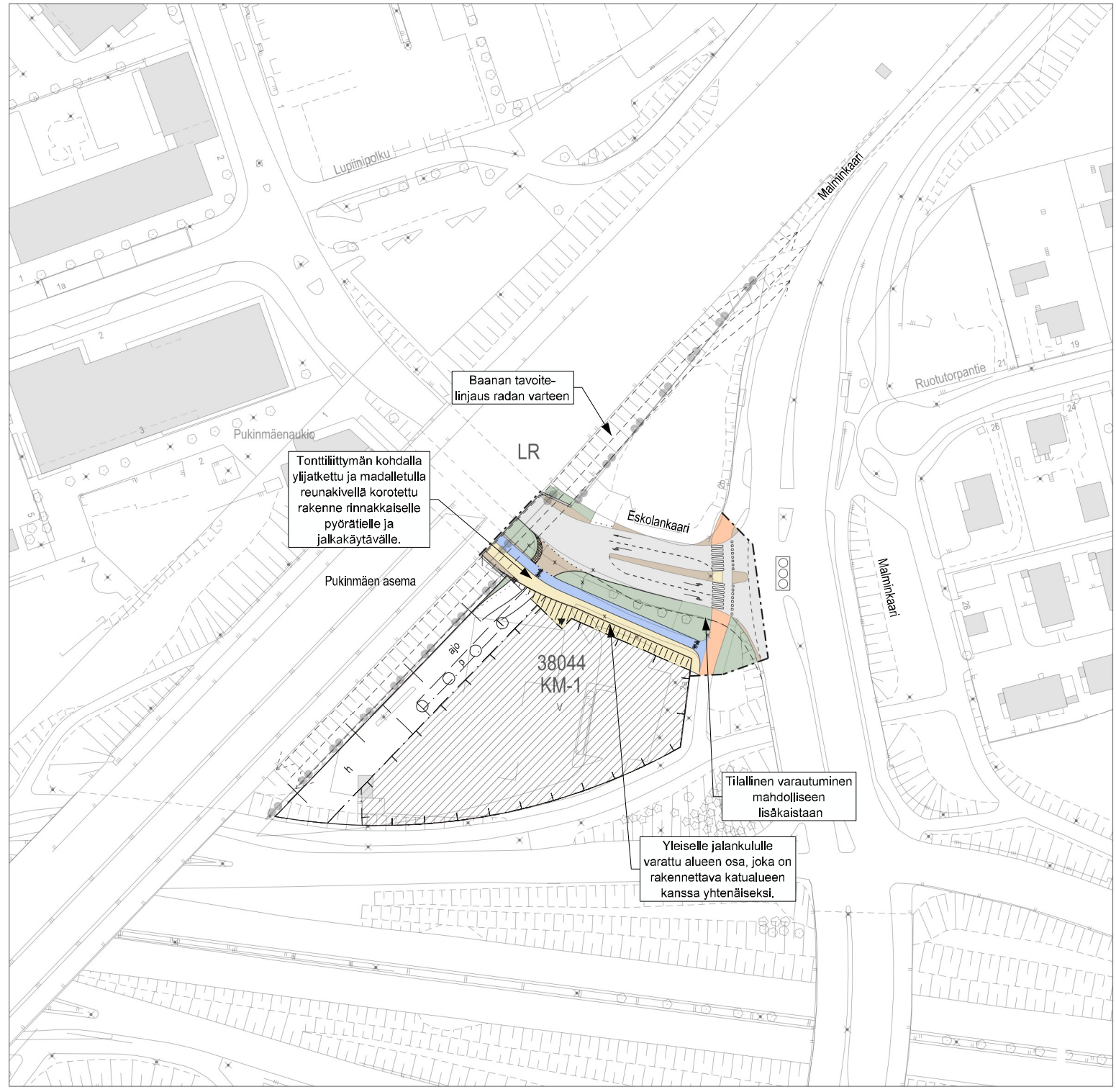
Av cykelplatserna ska minst 50 % placeras under tak. Cykelplatserna ska ha ramlåsningsmöjlighet utomhus.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtinledning.



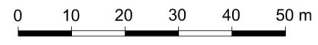
HAVAINNEKUVA
Pukinmäen asemansseutu
Kylk 21.11.2017

Helsinki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö/ Täydennysrakentaminen

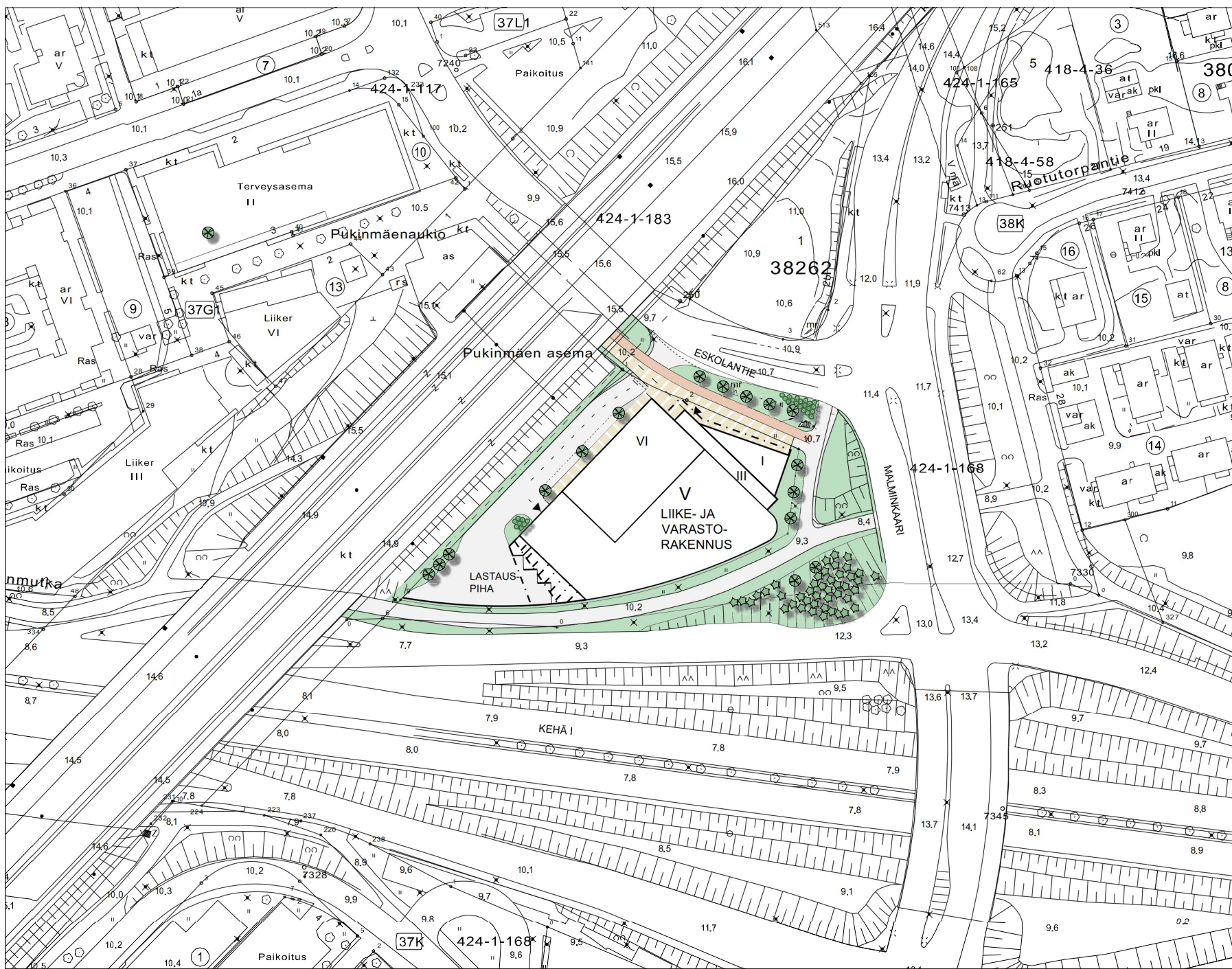


SELITE

- Rata-alueen raja
- Suunnitelma-alueen raja
- Liikennevalot
- Ajourata
- Pyörätie
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Istuskaista
- Koroke/kiveys
- Asemakaavan nro 12476 mukainen rakentaminen
- Yliajettava nuppukiveys tiukentamaan tontille ajoa



Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala	Liikenne- ja katusuunnittelu	
Kaupunginosa 38, Malmi				
PUKINMÄEN ASEMASEUDUN LIIKENNESUUNNITELMA				
Liikennesuunnitelma				
Mittakaava 1:1000	Diariinro HEL 2015-005536	Piirustusno 6764	Päiväys 21.11.2017	
	Hanke 0925_14		Muutettu pvm	
	Asemakaava 12476	Tasokoordinaatisto ETRS-GK25	Hyväksyjä Reetta Putkonen	
	Käsittelyt I Kylk 21.11.2017	Korkeusjärjestelmä N2000	Tarkastanut Jouni Korhonen	
	II Kylk/kirje		Laatinut Juha Ruonala	



**RAKENNUSPAIKKA
TONTTI 38044/1
MALMINKAARI 2b**

LIIKE- JA VARASTORAKENNUS

TONTIN PINTA-ALA ON 3 985 m²

1. KERROS
PYSÄKÖINTITILAA
LIIKETILAA
2 400 kem²
(KYLÄ AUTOHALLI 1 930 m²)

2. KERROS
LIIKETILAA
2 230 kem²

3. KERROS
LIIKETILAA
2 190 kem²

4. KERROS
VARASTOTILAA
2 090 kem²

5. KERROS
VARASTOTILAA
2 090 kem²

YHTEENSÄ
11 000 kem²
ILMAN AUTOHALLIA 9 070 kem²

LISÄKSI
IV-KONEHUONEKERROS
~700 m²
KELLARIKERROS
~300 m²

AUTOPAIKAT:
AUTOHALLISSA 62 AP
ULKONA 4 AP
YHTEENSÄ 66 AP



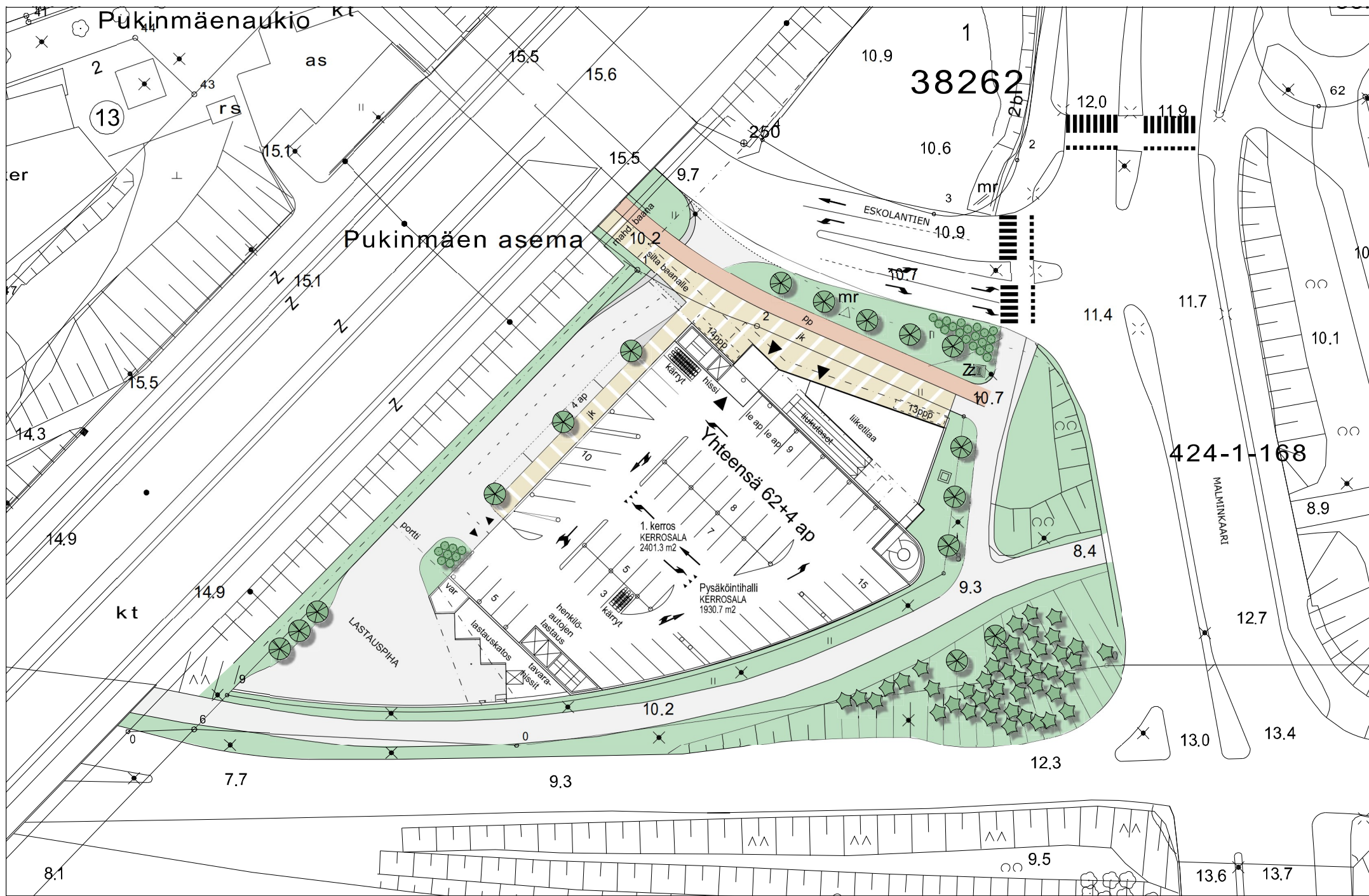
Arkkitehtitoimisto CJN Oy
Tietäjantie 4 02130 Espoo
tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

projekti

PUKINMÄKI

sisältö
mittakaava
päivämäärä

ASEMPIIRUSTUS
1:1000 A3 koko
24.10.2016



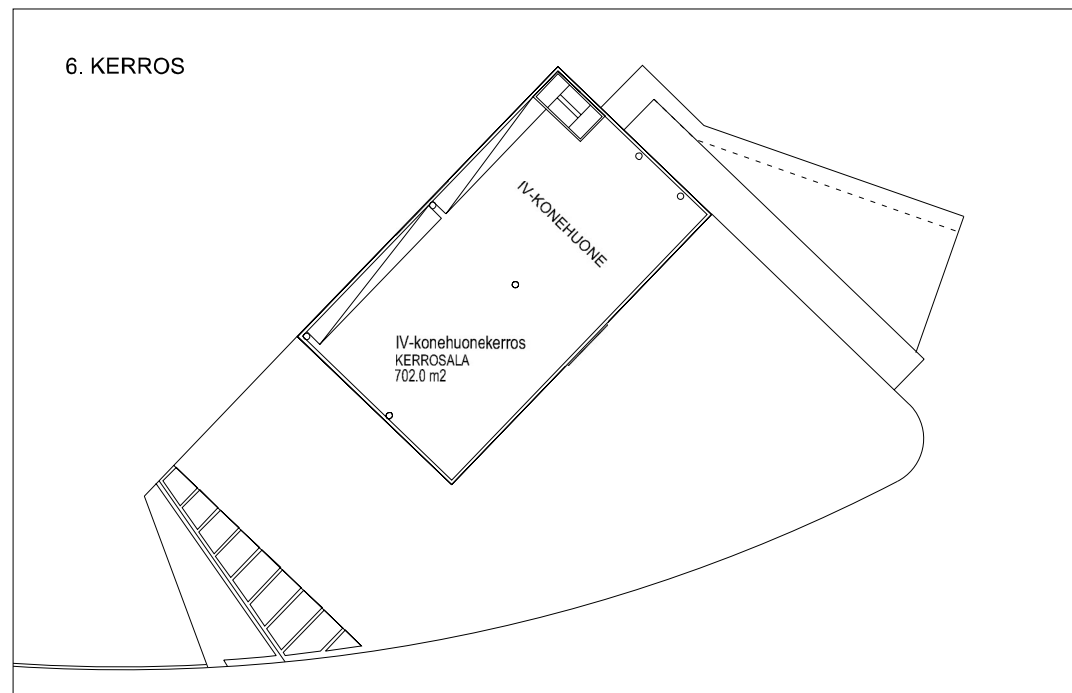
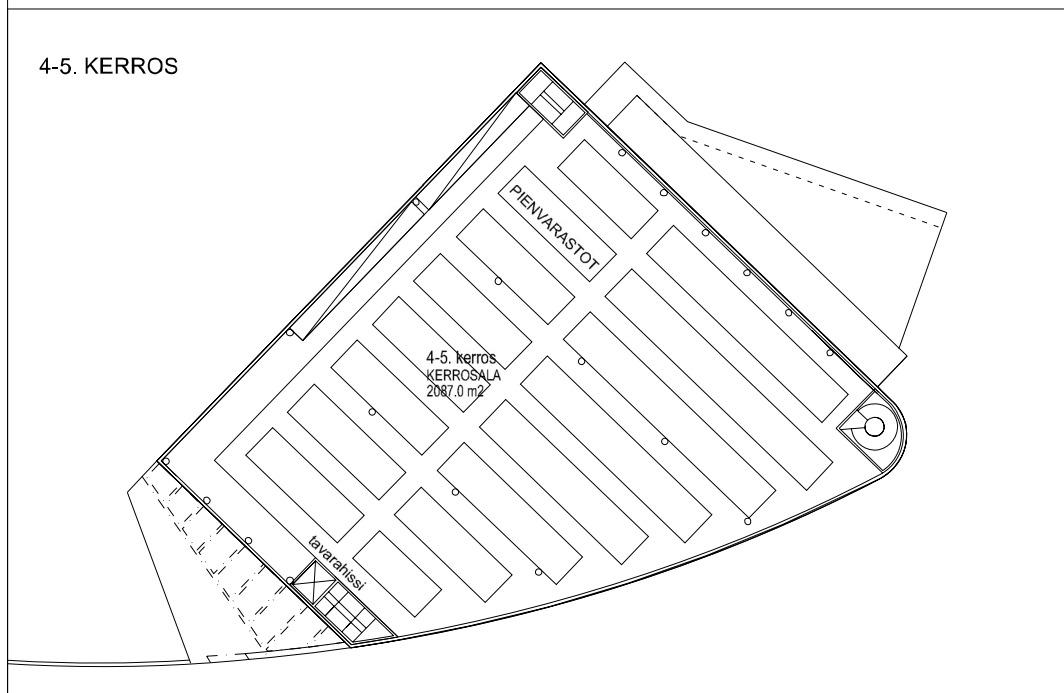
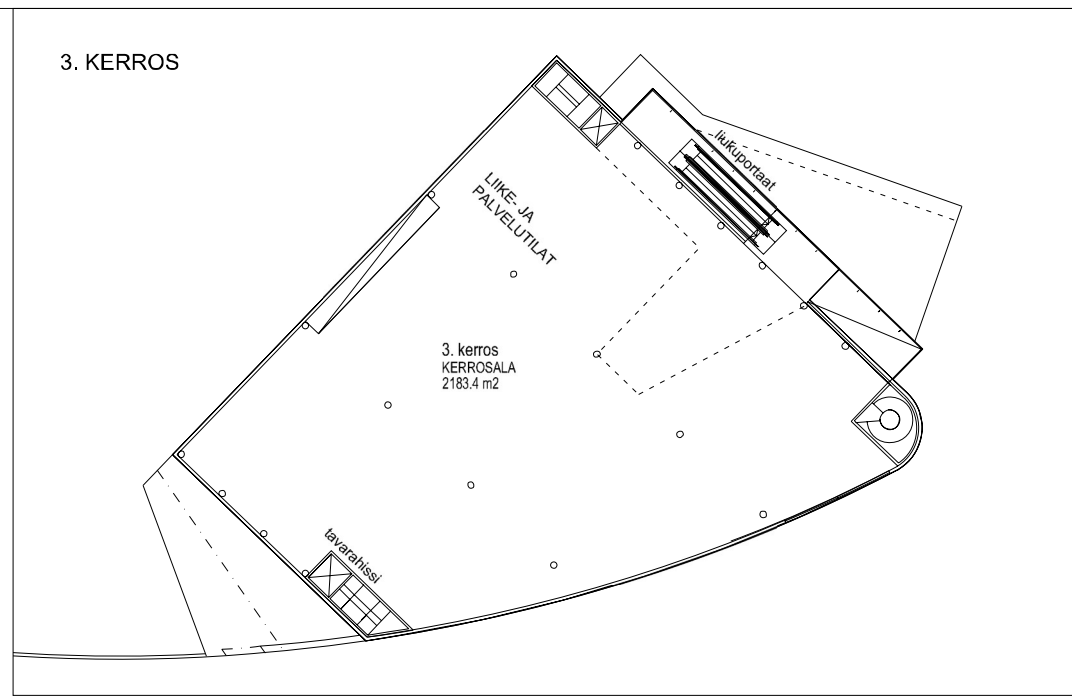
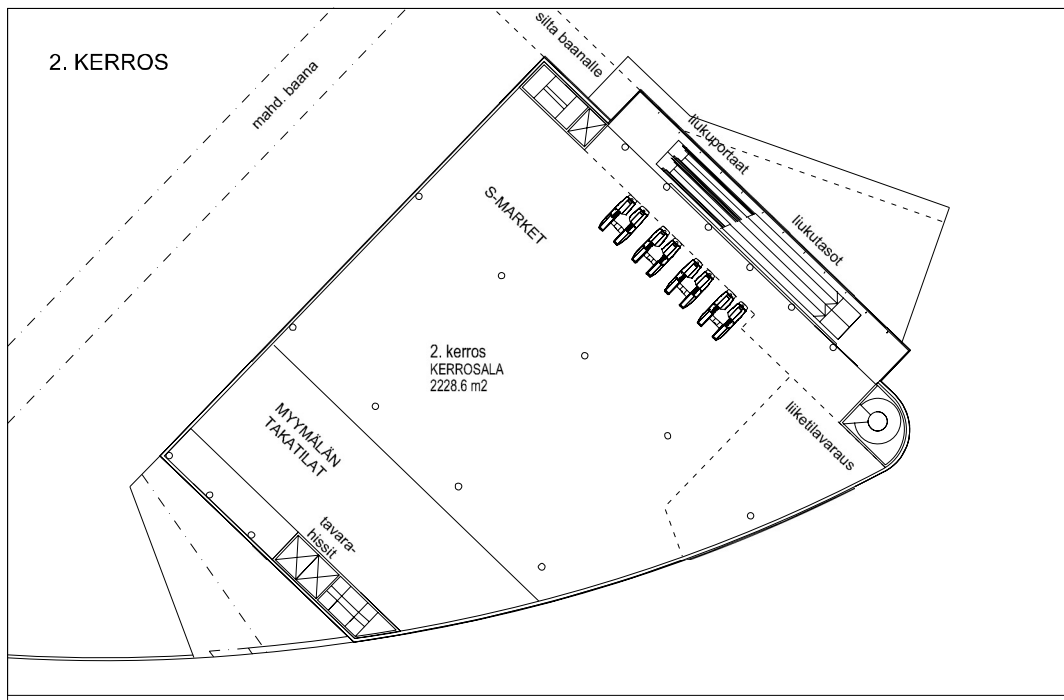
Arkkitehtitoimisto CjN Oy
 Tietäjantie 4 02130 Espoo
 tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
 fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

projekti

PUKINMÄKI

sisältö
 mittakaava
 päivämäärä

1. KERROS
 1:500 A3 koko
 24.10.2016



Arkkitehtitoimisto CJN Oy
Tietäjätie 4 02130 Espoo
tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

projekti

PUKINMÄKI

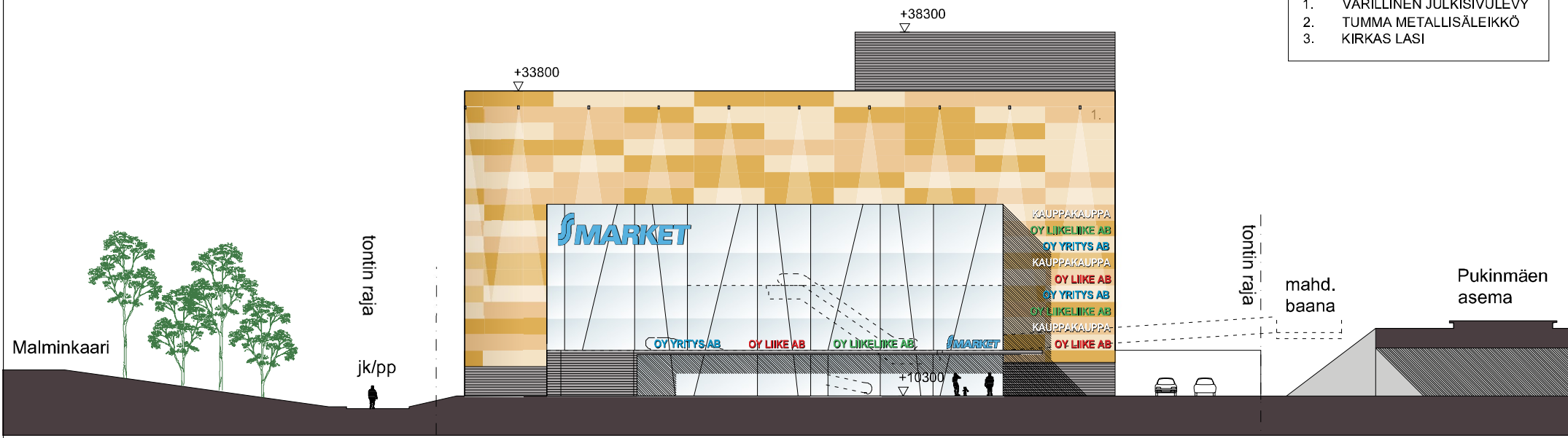
sisältö
mittakaava
päivämäärä

POHJAT
1:500 A3 koko
24.10.2016

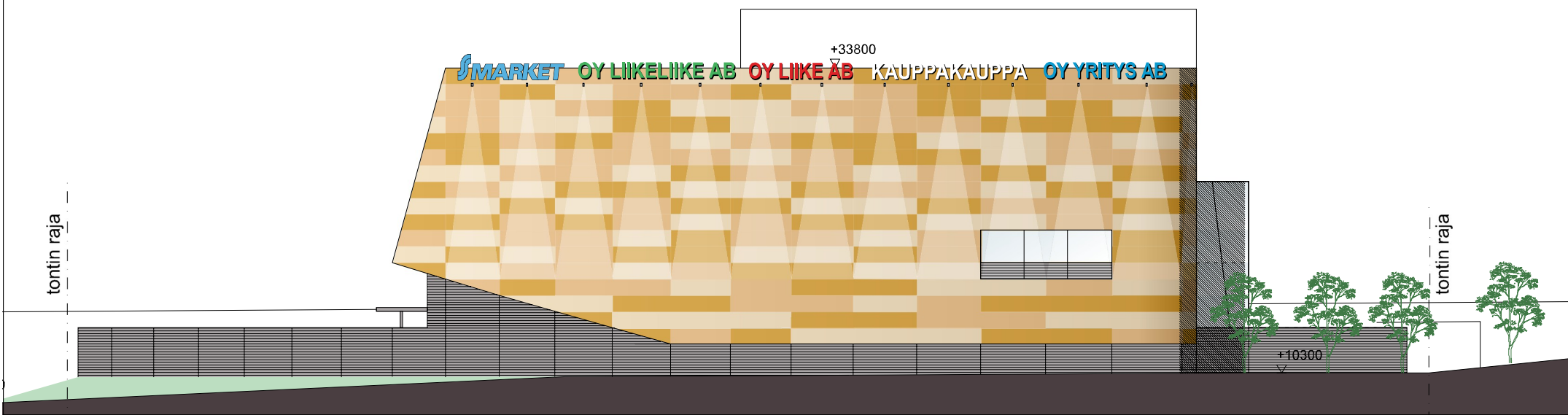
JULKISIVU KOILLISEEN

JULKISIVUMATERIAALIT

1. VÄRILLINEN JULKISIVULEVY
2. TUMMA METALLISÄLEIKKÖ
3. KIRKAS LASI



JULKISIVU KAAKKOON



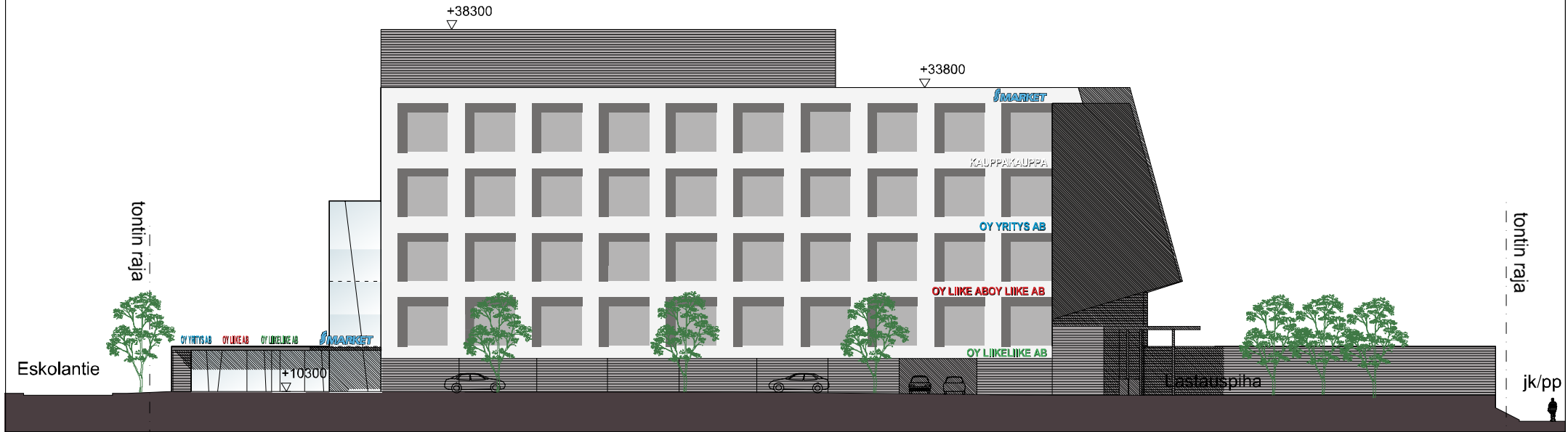
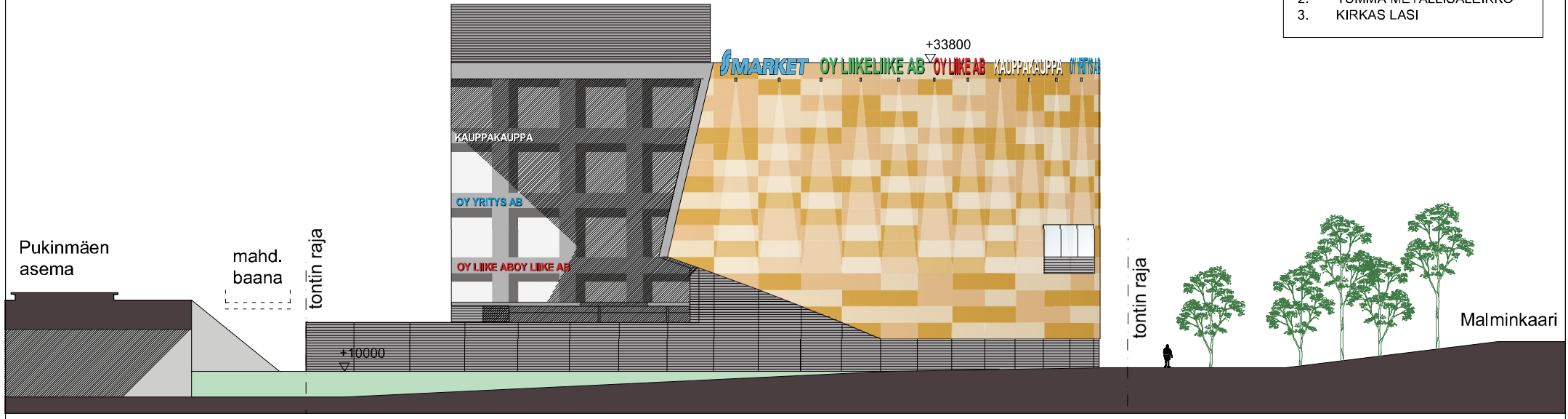
CJN Arkkitehtitoimisto CJN Oy
 Tietäjantie 4 02130 Espoo
 tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
 fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

projekti **PUKINMÄKI**

sisähtö
 mittakaava
 päivämäärä

JULKISIVUT 1
 1:300 / A3 koko
 24.10.2016

1. VÄRILLINEN JULKISIVULEVY
2. TUMMA METALLISÄLEIKKÖ
3. KIRKAS LASI



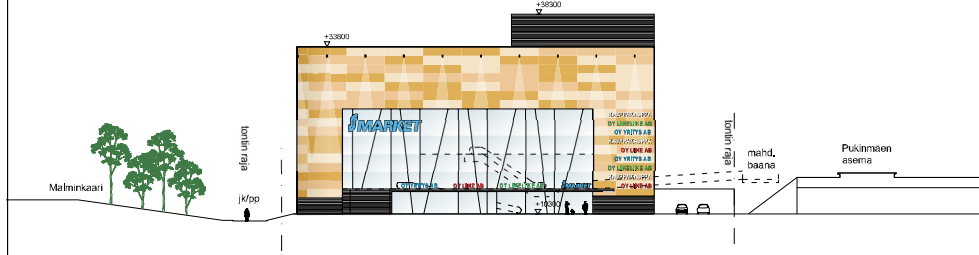
Arkkitehtitoimisto C.J.N Oy
 Tietäjantie 4 02130 Espoo
 tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
 fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

projekti

PUKINMÄKI

sisäito
 mittakaava
 päivämäärä

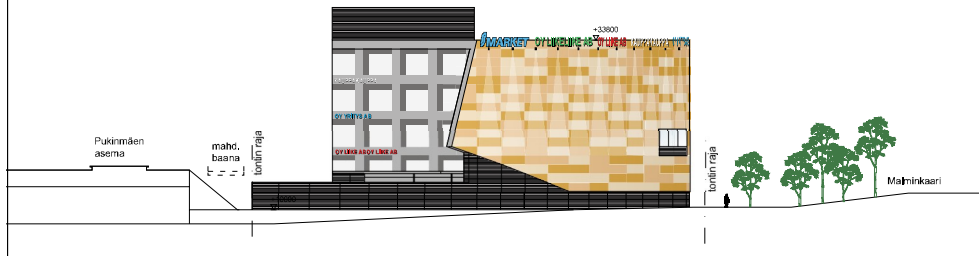
JULKISIVUT 2
 1:300 / A3 koko
 24.10.2016



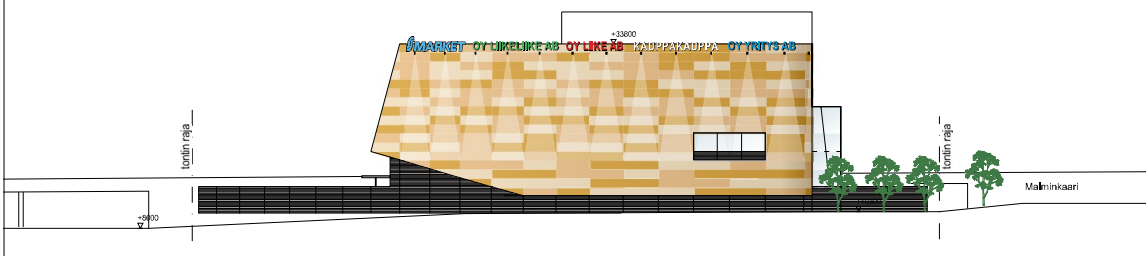
JULKISIVU KOILLISEEN



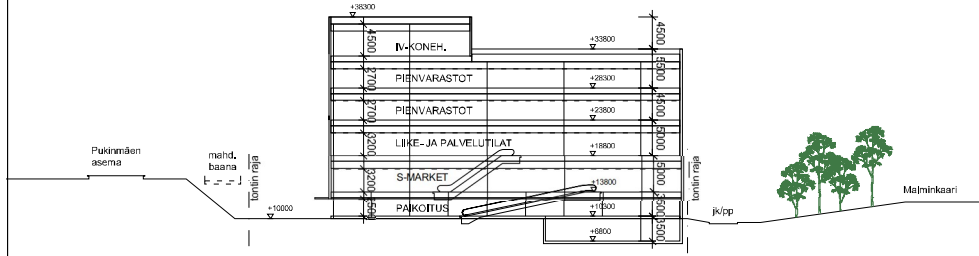
JULKISIVU LUOTEESEEN



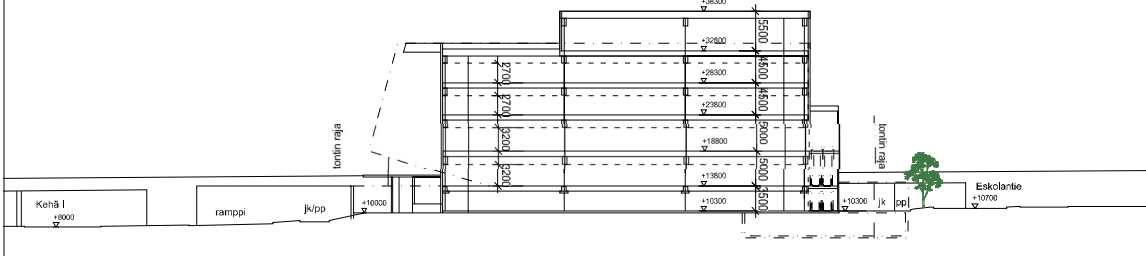
JULKISIVU LOUNAASEEN



JULKISIVU KAAKKOON



LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B



Arkkitehtitoimisto C.J.N Oy
Tietäjantie 4 02130 Espoo
tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

projekti

PUKINMÄKI

sisäito
mittakaava
päivämäärä

LEIKKAUKSET JA JULKISIVUT
1:750 / A3 koko
24.10.2016



Arkkitehtitoimisto C.J.N. Oy
Tietäjantie 4 02130 Espoo
tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

projekti

PUKINMÄKI

sisältö
mittakaava
päivämäärä

NÄKYMÄ
-

24.10.2016



Arkkitehtitoimisto CJN Oy
Tietäjantie 4 02130 Espoo
tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

projekti

PUKINMÄKI

sisältö
mittakaava
päivämäärä

NÄKYMÄ
-
24.10.2016



Arkkitehtitoimisto C/JN Oy
 Tietäjantie 4 02130 Espoo
 tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
 fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

projekti

PUKINMÄKI

sisältö
 mittakaava
 päivämäärä

NÄKYMÄ
 -

24.10.2016



Arkkitehtitoimisto CjN Oy
Tietäjantie 4 02130 Espoo
tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

projekti

PUKINMÄKI

sisältö
mittakaava
päivämäärä

NÄKYMÄ

-

24.10.2016