

ARINATIE 7, 9, 11, 13 JA 15

46. KAUPUNGINOSA (PITÄJÄNMÄKI, PITÄJÄNMÄEN
YRITYSALUE)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2023-004701
Hankenumero 0567_10
Asemakaavakartta nro 12873

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

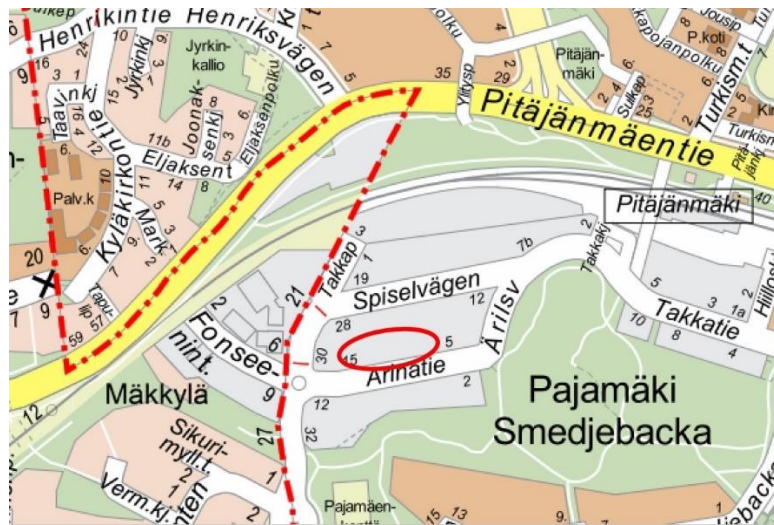
Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
46. kaupunginosan (Pitäjänmäki)
korttelin 46038 tontteja 11–14 ja 16

Kaavan nimi:
Arinatie 7, 9, 11, 13 ja 15

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.6.2023
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 3.10.–1.11.2023
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Siv Nordström, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, liikenneinsinööri
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat: Tomi Varjus, projektipäällikkö, Anu Haahla, erityisasiantuntija, Jarkko Nyman, projektipäällikkö, Kaarina Laakso, tiimipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Henna Vennonen, tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Ulla Vahtera, arkkitehti

Pelastuslaitos: Esko Rantanen, Kerttu Kouki, palotarkastajat

Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen, yleissuunnitteluasiantuntija

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Juha Palviainen, alueinsinööri

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Markus Nevalainen, liikennesuunnittelija

Hakijataho

Bluefors Oy

Hankkeen viitesuunnittelu

Timo Vienamo, arkkitehti, MK2 Oy

Sisällysluettelo

| | |
|--|----|
| Tiivistelmä | 6 |
| Asemakaavan kuvaus | 6 |
| Tavoitteet | 6 |
| Mitoitus | 6 |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet | 7 |
| Liikenne | 8 |
| Palvelut | 9 |
| Esteettömyys | 9 |
| Ekologinen kestävyys | 9 |
| Yhdyskuntatekninen huolto | 10 |
| Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen | 10 |
| Ympäristöhäiriöt | 11 |
| Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka | 12 |
| Vaikutukset | 12 |
| Toteutus | 13 |
| Suunnittelun lähtökohdat | 13 |
| Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet | 16 |

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
- 4 Viitesuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Vuorovaikutusraportti

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV), joka sijaitsee Arinatien ja Takkatien välisessä työpaikkakorttelissa Pitäjänmäen yritysalueella. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan viiden tontin yhdistämisen toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) siten, että tontille voidaan rakentaa uusi viisikerroksinen toimitilarakennus, jonka kerrosala on n. 15700 k-m². Tontille saa sijoittaa toimitiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Kaavaratkaisua valmistellaan, koska alueella toimiva yritys Bluefors Oy tarvitsee uutta toimitilaa. Yhtiö valmistaa lähelle absoluuttista nollapistettä kylmeneviä jäähdyttimiä, joita käytetään mm. kvanttietokoneiden kehityksessä sekä perustutkimuksessa.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset rakentaa Bluefors Oy:lle ajanmukaiset toimitilat, jotka mahdollistavat kasvavan tuotannon edellyttämät toiminnot ja luovat mahdollisuudet kasvun jatkumiselle myös tulevaisuudessa. Uudet tuotantotilat mahdollistavat uudenlaisten tuotteiden valmistamisen sekä varastoinnin ja logistiikan toimivuuden. Hankkeessa pyritään hyödyntämään energiatehokkaita ratkaisuja ja vaihtoehtoisia energialähteitä.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla yrityksille niiden tarpeita vastaavia monipuolisia sijoittumismahdollisuuksia kaupungissa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 7 869 m². Alueen viidellä teollisuustontilla ei ole merkitty rakennusoikeutta nyt voimassa olevissa kaavoissa, mutta toteutuneiden teollisuushallien kerrosala on yhteensä n. 3 370 k-m².

Kaavaratkaisun myötä muodostuvan KTY-tontin kerrosala on 15 700 ja tontin tehokkuusluku on $e=2,0$. Kaavamuuotosalueen kerrosala kasvaa n. 12 330 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kortteli 46038 sijaitsee keskellä Takkatien yritysalueetta, joka osittain myös ulottuu Espoon puolelle. Alueella toimii lukuisia, pääosin korjaamo- ja rakennusalan pienyrityksiä, mutta myös teollisuutta kuten Bluefors Oy ja Teknos Oy. Takkatie-Arinatein aluetta kehitetään edelleen työpaikka-alueena, johon ei sijoiteta asuinrakentamista. Tarkoituksena on edistää monipuolisen ja toimivan yritysalueen kehittämistä tulevinä vuosina sekä mahdollistaa taloudellinen kasvu ja uusien yritysten sijoittuminen alueelle.

Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön periaatteiden (kylk 14.6.2014) mukaan alueella voidaan hakemuksesta muuttaa käyttötarkoitusta joustavampaan toimitilakäyttöön (KTY) teollisuus- ja varastotonteilla (TTV). Lisärakentamista voidaan osoittaa osoittamalla kasvua ylöspäin, mikä on toteuttavissa yleensä vain purkavalla uudisrakentamisella.

Kaavamuutosalueella sijaitsee nykyisin viisi yksikerroksista teollisuus/varastorakennusta:

Arinatein 7: Vuonna 1961 rakennusluvan saanut ja vuonna 1971 laajennettu hitsaamo/sorvaamohalli siporex-elementeistä, suunnittelija Tero Penttilä.

Arinatein 9: Vuonna 1965 rakennusluvan saanut rapattu konepajahalli sandwich-elementeistä, suunnittelija P. Tommola.

Arinatein 11: Vuonna 1965 rakennusluvan saanut pelti- ja rautatyöhalli siporex-elementeistä, suunnittelija Olle Heinström.

Arinatein 13: Vuonna 1961 rakennusluvan saanut tiilirakenteinen tehdashalli, suunnittelija Dag Englund.

Arinatein 15: Vuonna 1963 rakennusluvan saanut ja vuonna 1987 laajennettu tehdashalli lecatiilistä, suunnittelija A. Skogman.

Suunnittelijoiden nimet on tulkittu lupapiirustusten käsivaraista allekirjoituksista.



Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Teollisuus- ja varastorakennusten (TTV) tontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontilla saa rakennukseen sijoittaa toimisto-, tutkimus-, näyttely-, koulutus-, ravintola- ja vastaavia tiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä liikuntaa ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Arinatien varteen on merkitty nykyisen kaavan mukaisesti 5 metrin istutuskaista ja istutettava puurivi.

Viitesuunnitelmassa tuotantotilat ovat pääasiassa huonekorkeudeltaan korkeimmassa 1. kerroksessa sekä 2. ja 3. kerroksissa, ja toimistotilat ovat ylimmissä kerroksissa. Pääsisäänkäynti on sijoitettu rakennuksen länsipäähän katutasoon. Pysäköintipaikkoja on osoitettu 84 kpl autopaikkaa pohjakerrokseen, ja huolto sijoittuu rakennuksen itäpäätyyn, jossa yläpihalla on lastauslaiturit.

Autojen pysäköintitiloja, väestönsuojia ja teknisiä tiloja saa tontilla sijoittaa pohjakerrokseen asemakaavassa merkityn kerrosalan estämättä. Autopaikkamääräys on teollisuudelle ja siihen liittyville toimitiloille vähintään 1 ap / 300 k-m². Toimistoille vaaditaan vähintään 1 ap / 120 k-m².

Polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa tontille vähintään 1 pp/3 työntekijää.

Liikenne

Lähtökohdat

Arinatie on Pitäjänmäen yritysalueen tonttikatu aivan Espoon rajan tuntumassa. Se on Takkatien keskiosan rinnakkaiskatu siten, että Arinatie on yksisuuntainen itään ja Takkatien keskiosa on yksisuuntainen länteen. Kadut välittävät jossain määrin läpiajoliikennettä Leppävaaran ja Pitäjänmäentien välillä.

Raide-Jokerin pysäkeille on n. 300 metrin matka ja Pitäjänmäen sekä Mäkkylän juna-asemille on n. 400-500 metrin matka suunnittelualueelta.

Arinatiellä on kapeat jalkakäytävät osin molemmin puolin katua. Pyöräily on sekaliikenteessä ajoradalla, joka on 7,8 metriä leveä. Pysäköinti on kadun eteläreunalla. Monet tonttiliittymät ovat koko tontin levyisiä. Arinatien liikennemäärän arvio on 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Palvelut

Alueella on yritysten monipuolista pienyritysten palvelutarjontaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuutoksen teollisuustonteilla on vain vähäisessä määrin säilynyt maanvaraista kasvillisuutta. Yleensä tonttien piha-alueet on päällystetty kauttaaltaan asfaltilla. Tontin Arinatie 13 rajavyöhykkeillä on kuitenkin säilynyt puustoa, joka joudutaan kaatamaan uudisrakentamisen tieltä.

Purkumateriaalin käsittelystä ja kierrättämisestä on määrätty rakennusjärjestyksen 34 §:ssä.

Tontille rakennettavasta hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmästä on määrätty rakennusjärjestyksen 10 §:ssä.

Kaavaratkaisu

Poistuvaa puustoa korvataan määrämällä kaavaan istutettavaksi puurivi Arinatien varteen.

Ekologiseen kestävyteen liittyen kaavaehdotuksessa on määrätty, että rakennuksen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20% parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä toimitilarakennuksille energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Kyseinen E-lukuvaatimus liittyy Helsingin strategiseen hiilineutraaliustavoitteeseen 2030, ja se pitää sisällään sekä rakennuksen rakenteellisen energiatehokkuuden, tontilla tuotetun energian että ostetun energian vähähiilisyyden.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä kaupungin investointeja yhdyskuntatekniseen huoltoon. Arinatien sähköjakeluverkko on pääosin 2000-luvulla rakennettua, eikä sitä ole tarvetta uusua tai vahvistaa. Uudisrakennus liittyy sähköverkkoon keskijännitteellä, jolloin tontille tai rakennukseen rakennetaan kiinteistöä palveleva oma muuntamo. Sähkön- tai veden jakelun mahdollisista keskeytyksistä rakennushankkeen yhteydessä tulee tiedottaa naapurikiinteistöille hyvissä ajoin etukäteen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueen korko vaihtelee noin tasolla +8,6...+12,3. Kaava-alue on pinnanmuodoltaan tasainen, maanpinnan viettäessä loivasti länteen. Maaperäkartan perusteella maaperä koostuu 1-3 metriä paksusta täyttömaakerroksesta, jonka alapuolella on yli 3 metriä paksu kerros hiekkaa ja silttiä. Pohjaveden pinta noudattelee alueella maanpinnan tasoa. Pohjaveden pinnan ollessa korkealla voi pohjavettä nousta maanpinnan yläpuolelle.

Alueella nykyisin sijaitsevat teollisuusrakennukset on rakennettu 1960-70-luvuilla. Ilmakuvatarkastelun perusteella alueella on aikaisemmin ollut peltoa.

Alueelle tehdyissä ympäristöteknisissä selvityksissä (FCG Oy, 2021 ja Tapio Strandberg Oy, 2022) on todettu raskasmetalleilla sekä öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata. Lisäksi alueella on kynnysarvopitoisuuden ylittäviä pitoisuuksia PAH-yhdisteitä, raskasmetalleja sekä haihtuvia kloorattuja yhdisteitä.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen perustamistapa selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä. Maanalaiset tilat tulee toteuttaa vedenpaine-eristettyinä.

Kaavamääräyksen mukaan orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alen-taa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Kaavassa on lisäksi määräys, että maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja

tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Liikenne

Kaava-alueelle liikennemelua aiheutuu lähinnä Arinatieiltä. Liikennemäärä on noin 1 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 ja Raide-Jokerin meluselvityksen mukaan liikenteen ohjearvotason ylittävät meluvyöhykkeet eivät ulotu kaava-alueelle. Raideliikenteestä ei arvioida aiheutuvat runkomelu- tai tärinärisiä.

Teollisuus

Kaavamuutosaluetta ympäröivissä kortteleissa sijaitsee Pitäjänmäen yritysalueen toimintoja, joista vaikutuksiltaan merkittävin on Takkatiellä toimiva Teknos Oy: n maalitehdas. Tehdas on käyttämiensä kemikaalien laadun ja määrän perustella määritelty nk. toimintaperiaateasiakirjalaitokseksi. Merkittävin osa maalitehtaan kemikaaleista on erilaisia orgaanisia liuottimia. Tehtaan kemikaalien käsittely on laajamittaista ja kemikaali- ja turvallisuusvirasto 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

Liikenteen haittojen osalta ei ole kaavallista ohjaustarvetta. Kaavan valmistelussa on otettu huomioon maalitehtaan tunnistetut turvallisuusvaikutukset. Tunnistetut mahdolliset suurimmat vaikutukset eivät ole ristiriidassa asemakaavan maankäytön kanssa. Asemakaava sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen nykyisen työpaikka-alueen keskelle. ~~Kaavamuutoksessa ei sallita herkkiä toimintoja uudelle KTY-tontille.~~

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Uusi KTY-tontti sijaitsee teollisuuskorttelissa ja sen naapureina on eri-ikäisiä teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennusten etäisyys tontinrajasta on yleensä 4 metriä, mutta parilla tontilla on pieniä laajennusosia lähempänä uuden KTY-tontin tontinrajaa. Nämä saattavat vaikuttaa uudisrakennuksen rakenteiden paloteknisiin vaatimuksiin rakennuslupavaiheessa.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennus saa ulottua enintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin tontinrajasta.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa Arinatien katunäkymään siten, että nykyinen, matalista teollisuushallien päädyistä muodostuva katujulkisivu muuttuu urbaanimmaksi kadun pohjoisreunalla. Viiden hallin sijasta korttelin keskiosaan nousee korkeampi ja isompi yritysrakennus. Kadunpuolinen julkisivu on uudisrakennuksessa porrastettu niin, että korkeampi viisikerroksinen osa on taempana kadusta ja kaksikerroksinen julkisivu on kadun varressa. Rakennuksen ja jalkakäytävän väliin on varattu istutettava alue puuriveineen. Hanke kohentaa yritysalueen yleisilmettä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Arinatien ja Takkatien liikennemäärät kasvavat hieman teollisuusrakennuksen valmistuttua, mutta sillä ei ole suurta merkitystä katuverkon välityskykyyn.

Tontille tulee riittävästi pysäköintipaikkoja ja joukkoliikenneolosuhteet ovat poikkeuksellisen hyvät, joten uusi toiminta ei rasita kadunvarren paikoitustilaa.

Ajoliittymiä tontille tulee kaavan mukaisessa ratkaisussa kaksi, kun nykytilanteessa tonttiliittymiä on viisi kpl samalla katuosuehdella.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään tai siihen sopeutumiseen.

Vaikutukset ihmisten elin- ja työllisyysoloihin

Kaavahankkeella luodaan edellytyksiä paikallisen yritystoiminnan laajenemiselle lähellä julkisen raideliikenteen palveluja ja sitä kautta uusien työpaikkojen syntymiselle.

Elinkeino- ja talousvaikutukset

Alueella toimivan ja modernia teknologiaa tuottavan yrityksen uudet tuotantotilat mahdollistavat uudenlaisten tuotteiden valmistamisen sekä varastoinnin ja logistiikan toimivuuden. Se myös mahdollista yrityksen kasvun ja työpaikkojen lisääntymisen.

Toteutus

Kaavan mukainen rakentaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavamuutoksen saatuaan lainvoiman.

Suunnittelun lähtökohdat

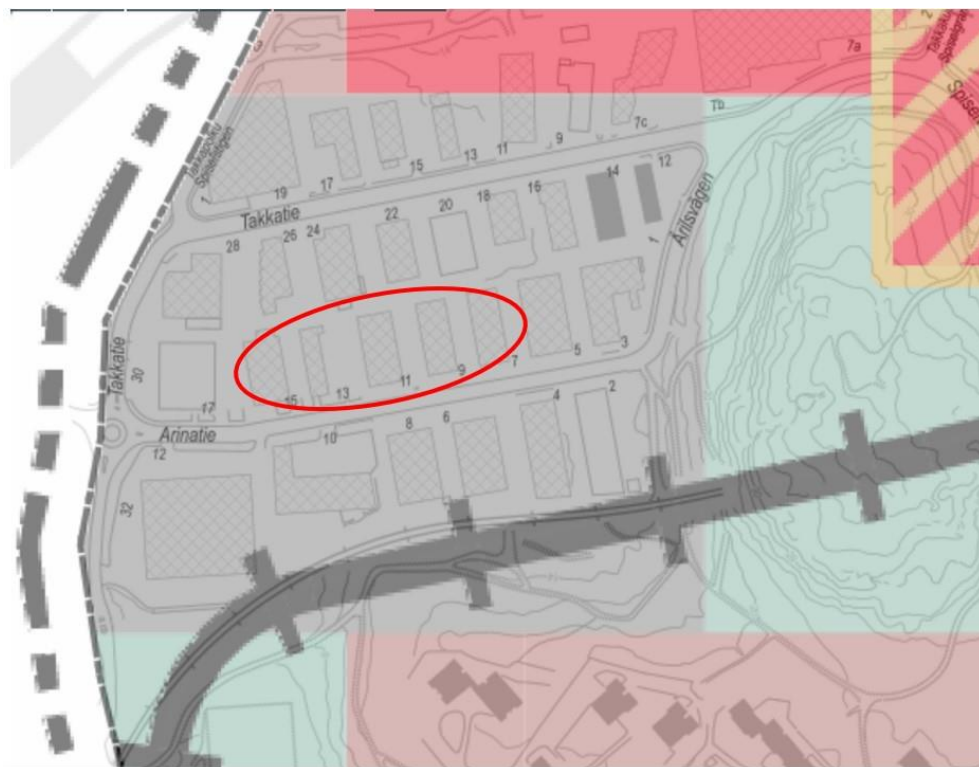
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Ote: Helsingin Yleiskaava 2016

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on toimitila-alue. Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan kaava-alueelle ei ole esitetty maanalaisia varauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Kaavamuutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Tonteilla 46038/11-14 (Arinatie 7,9,11 ja 13) asemakaavassa vuodelta 1961 tontit ovat yhdistettyjen teollisuus- ja varasto-rakennusten korttelialuetta (TTV). Tontilla 43038/16 (Arinatie 15) on voimassa uudempi asemakaava vuodelta 1977, ja myös tämän tontin käyttötarkoitus on TTV. Tonteille ei ole merkitty rakennusoikeutta, mutta niille saa rakentaa myös työhuoneita pienteollisuutta varten sekä yhden korkeintaan 60 m² kokoisen asuinhuoneiston. Kadun varteen on merkitty n. 5 metrin istuskaisista.

Takkatien-Arinatien yritysalueella useimpien tonttien asemakaava-

vat ovat peräisin 1960– ja 1970-luvuilta. Tontit ovat enimmäkseen yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV) ja niiden rakennusoikeus on vuoden 1979 kaavamuutok-
sista lähtien yleensä merkitty tehokkuusluvulla $e = 1,0$.



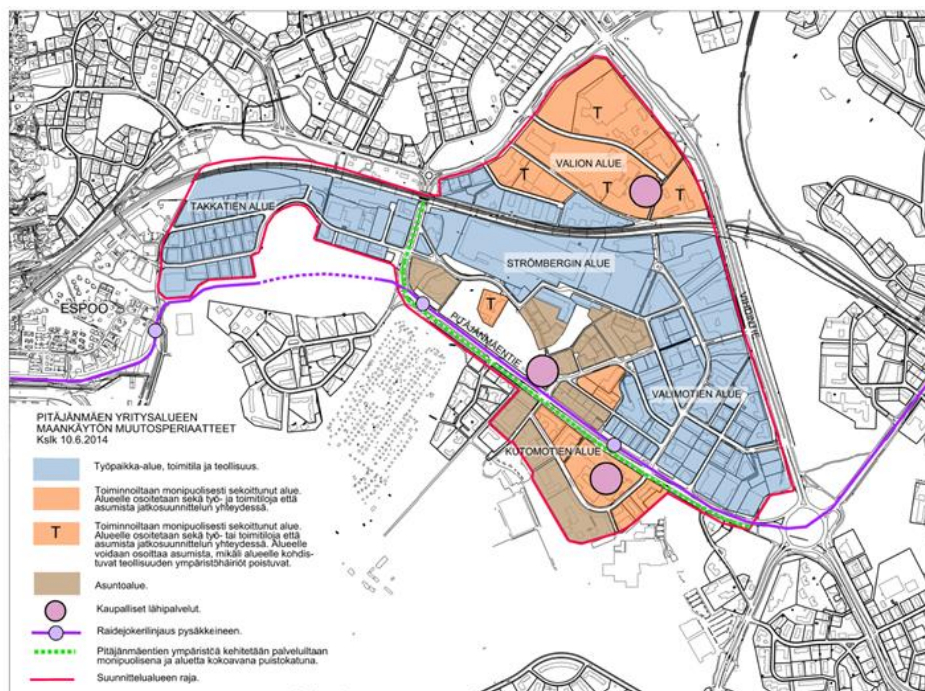
Ote alueen ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Maankäytön muutosperiaatteet

Pitäjänmäen yritysalueen muutosperiaatteet hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.6.2014. Periaatteiden mukaan Ari-natien tontit ovat työpaikka-aluetta, toimitilaa ja teollisuutta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maankäytön muutosperiaatteiden mukainen.



Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet 2014

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontit.

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 2023 tonttien haltijan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

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 14.8.–1.9.2023 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2 / Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 tai Työpajankatu 8
- Pitäjänmäen kirjastossa, osoite Jousipolku 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän (HSY) sekä liikenne-kuntayhtymän (HSL) kannanotoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta.

Muita viranomaisten kannanottoja ei tullut.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Takkatien ja Arinatien naapuritonttien tuotannollisen toiminnan jatkuvuuteen kaavahankkeen purku-, rakennus- ja käyttövaiheessa sekä lasipintojen käsittelyyn linnuille turvalliseksi uudisrakentamisessa. Pajamäkiseura kannatti Takka- ja Arinatien pienteollisuusalueen kehittämistä valmisteluaineistossa esitetyllä tavalla. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on määräys lintujen törmäysriskin huomioimisesta rakennussuunnittelussa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
-

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillöolon jälkeen.

Helsingissä, 3.10.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 05.09.2023
Kaavan nimi Arinatie 7, 9, 11, 13 ja 15
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 21.06.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112873
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,7868 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,7868

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 | 0,7868 | 100,0 | 15700 | 2,00 | 0,0000 | 12330 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,7868 | 100,0 | 15700 | 2,00 | 0,7868 | 15700 |
| T yhteensä | 0,0000 | | 0 | | -0,7868 | -3370 |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

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

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

Alamerkinnt

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 0,7868 | 100,0 | 15700 | 2,00 | 0,0000 | 12330 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,7868 | 100,0 | 15700 | 2,00 | 0,7868 | 15700 |
| KTY | 0,7868 | 100,0 | 15700 | 2,00 | 0,7868 | 15700 |
| T yhteensä | 0,0000 | | 0 | | -0,7868 | -3370 |
| TTV | 0,0000 | | 0 | | -0,7868 | -3370 |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Arinatie 7, 9, 11, 13 ja 15 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 21.6.2023

Diaarinumero HEL 2023-004701
Hankennumero 0567_10
Oas 1672-00/23

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>.



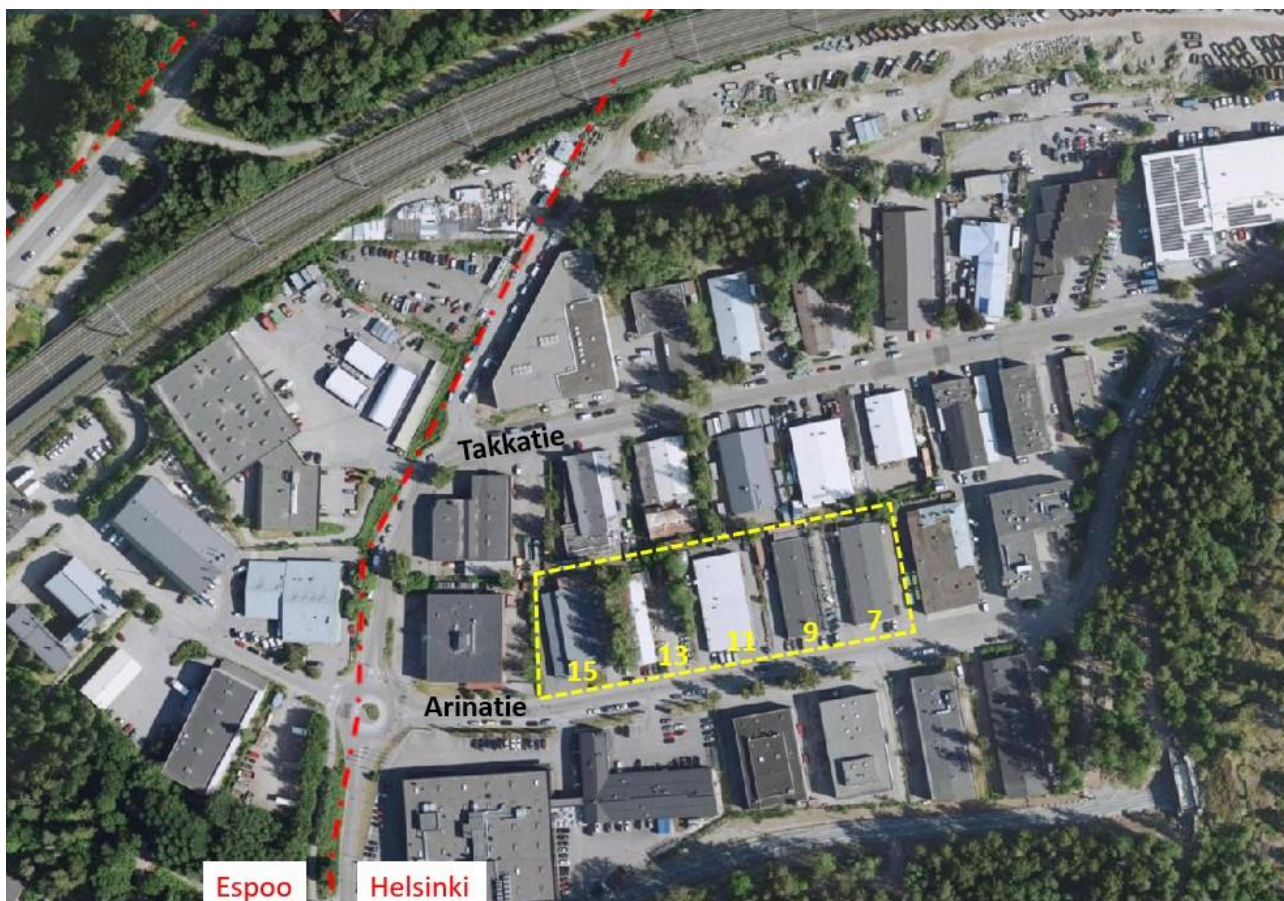
Kuva 1. Suunnittelualue.

Tiivistelmä

Pitäjänmäen yritysalueella Arinatien varteen suunnitellaan uusi toimitilarakennus. Suunnitelmassa viisikerroksinen uudisrakennus sijoittuu viidelle yhdistetylle teollisuustontille, osoitteissa Arinatie 7, 9, 11, 13 ja 15.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee viiden teollisuus- ja varastotontin (TTV) korttelialuetta, joka sijaitsee Takkatien ja Arinatien välisessä korttelissa 46038. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan tonttien yhdistäminen toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) siten, että tontille voidaan rakentaa uusi viisikerroksinen toimitilarakennus, jonka kerrosala on n. 15 700 k-m². Tontille saa sijoittaa toimitiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Kaavaratkaisua valmistellaan, koska alueella toimiva yritys Bluefors Oy tarvitsee uutta toimitilaa. Yhtiö valmistaa lähelle absoluuttista nollapistettä kylmeneviä jäähdyttimiä, joita käytetään asiakasyritysten, -tutkimuskeskusten ja -yliopistojen toimesta mm. kvanttietokoneiden kehityksessä sekä perustutkimuksessa.



Kuva 2. Ilmakuva Takkatie – Arinatien yritysalueelta

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelma) voi tutustua 14.8.–1.9.2023 seuraavissa paikoissa:

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

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. 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 1.9.2023**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

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:

- lähialueen maanomistajat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Pitäjänmäen Teollisuusyhdistys ry
 - Pitäjänmäki Seura ry, Pajamäki-Seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elin- ja työllisyysoloihin, elinkeinoihin ja talouteen, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien

vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavoitus on tullut vireille tonttien haltijan hakemuksesta.

Voimassa olevissa asemakaavoissa (vuosilta 1961 ja 1977) alue on merkitty yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi TTV.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu toimitila-alueeksi.

Kaavamuutosalueella sijaitsee nykyisin viisi yksikerroksista teollisuus/varastorakennusta.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Siv Nordström, arkkitehti, p. (09) 310 37322, [siv.nordstrom\(a\)hel.fi](mailto:siv.nordstrom(a)hel.fi)

Liikenne

Eeva Väistö, insinööri, p. (09) 310 37353, [eeva.vaisto\(a\)hel.fi](mailto:eeva.vaisto(a)hel.fi)

Teknistaloudelliset asiat

Tomi Varjus, insinööri, p. (09) 310 26530, [tomi.varjus\(a\)hel.fi](mailto:tomi.varjus(a)hel.fi)



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 21.6.2023

Tuomas Eskola
läntisen yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tonttien haltijan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 14.8.–1.9.2023.
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



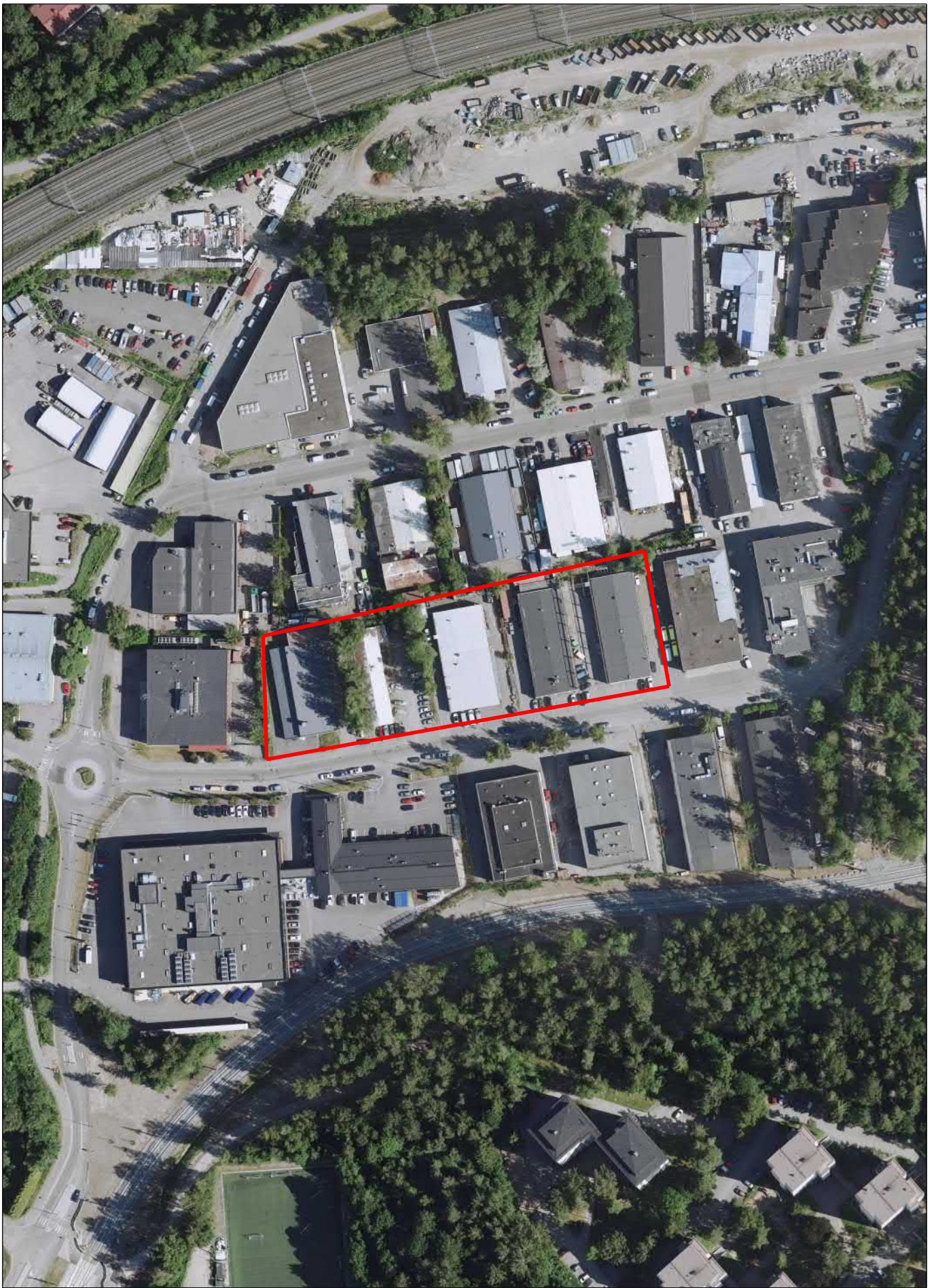
Ehdotus

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



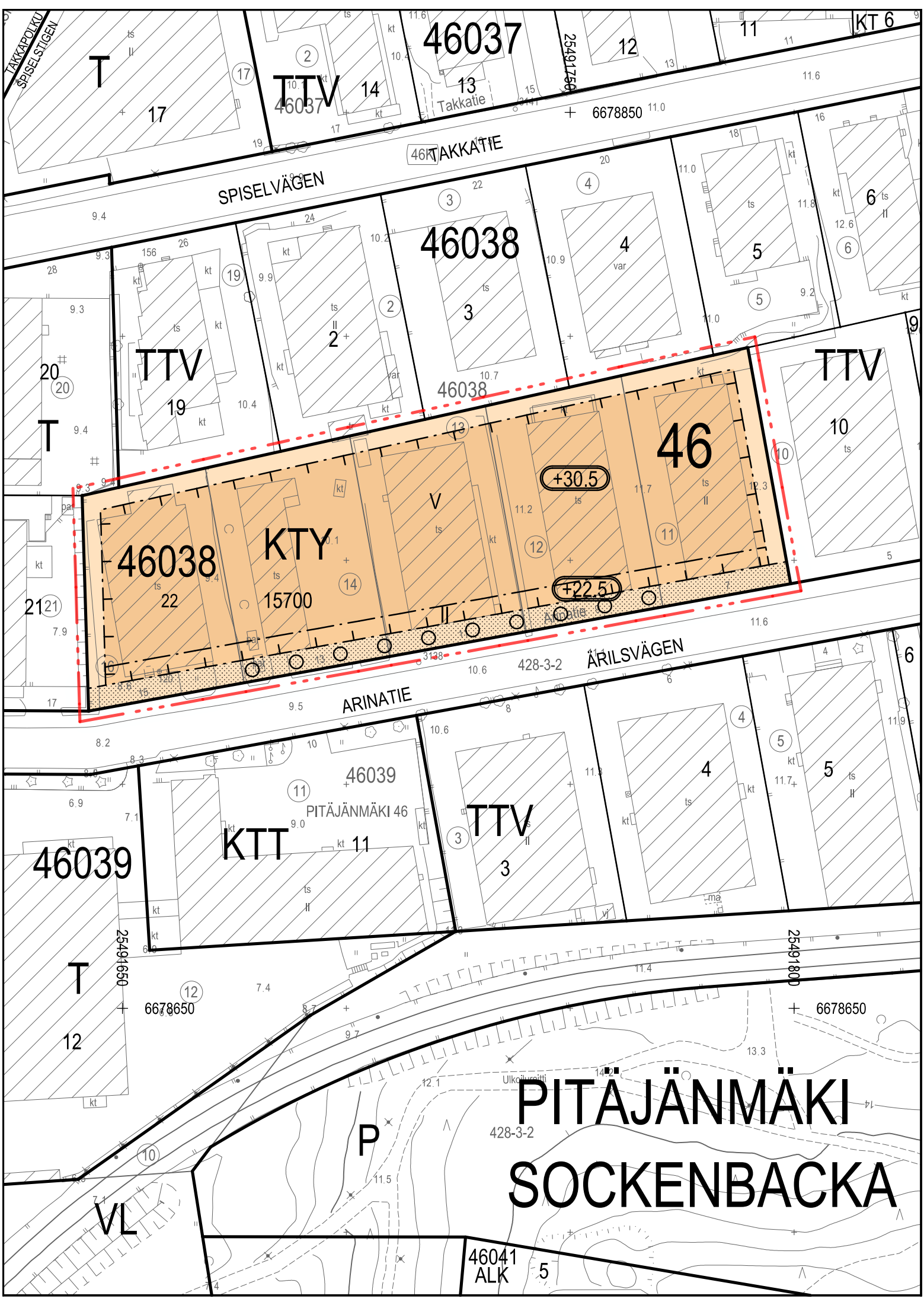
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta talvella 2024
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- 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
Arinatie 7, 9, 11, 13 ja 15

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



46037

TTV
46037

46 TAKKATIE

SPISELVÄGEN

46038

TTV

46038

46

46038

KTY

15700

+30.5

+22.5

ARINATIE

ÄRILSVÄGEN

46039

KTT

46039

PITÄJÄNMÄKI 46

TTV

3

PITÄJÄNMÄKI
SOCKENBACKA

VL

P

46041
ALK

5

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



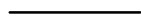
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



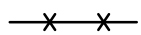
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

46

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

46038

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

22

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

15700

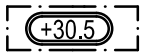
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

V

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

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



Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.

Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



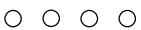
Rakennusala.

Byggnadsyta.



Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.

KTY-KORTTELIALUEELLA:

Rakennukseen saa sijoittaa toimisto-, tutkimus-, näyttely-, koulutus-, ravintola- ja vastaavia tiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä liikuntaa ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Pohjakerrokseen tasolla n.+9.5 saa sijoittaa autojen ja polkupyörien pysäköintitiloja sekä väestönsuoja- ja teknisiä tiloja asemakaavassa merkityn kerrosalan estämättä.

Teknisiä tiloja, laitteita ja porrashuoneita saa sijoittaa korkeimman sallitun räystäskoron yläpuolelle rakennuksen kerrosluvun estämättä.

Rakennuksen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä toimitilarakennuksille energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Lintujen törmäysriski tulee pyrkiä minimoimaan lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI:

Tontille sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
- teollisuus ja siihen liittyvät toimitilat: 1 ap / 300 k-m²,
- toimistot: 1 ap / 120 k-m².

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät tontilla:
- 1 ppp / 3 työntekijää.

Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

PÄ KTY-KVARTERSOMRÅDE:

I byggnaden får placeras kontors-, forsknings-, utställnings-, skolnings-, restaurang- och motsvarande utrymmen, utrymmen för ickemiljöförstörande industri- och lagerverksamhet samt utrymmen för idrotts- och fritidsverksamhet.

I bottenvåningen på nivån c. +9.5 får placeras bil- och cykelparkeringsutrymmen samt befolkningskydd och tekniska utrymmen utan hinder av i detaljplanen angiven våningsyta.

Tekniska utrymmen och anordningar samt trapphus får placeras ovanför högsta tillåtna takfotshöjd utan hinder av byggnadens tillåtna antal våningar.

Byggnadens energieffektivitet ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav på energieffektivitet som ställts för verksamhetsbyggnader i gällande normer.

Nivån för hängande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggtiden eller sänkas bestående.

En markundersökning ska göras innan byggandet påbörjas och vid behov ska marken saneras innan området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

En minimering av kollisionsrisken för fåglar ska eftersträvas med hjälp av glasytornas inbördes placering eller andra planeringslösningar.

TRAFIK OCH PARKERING:

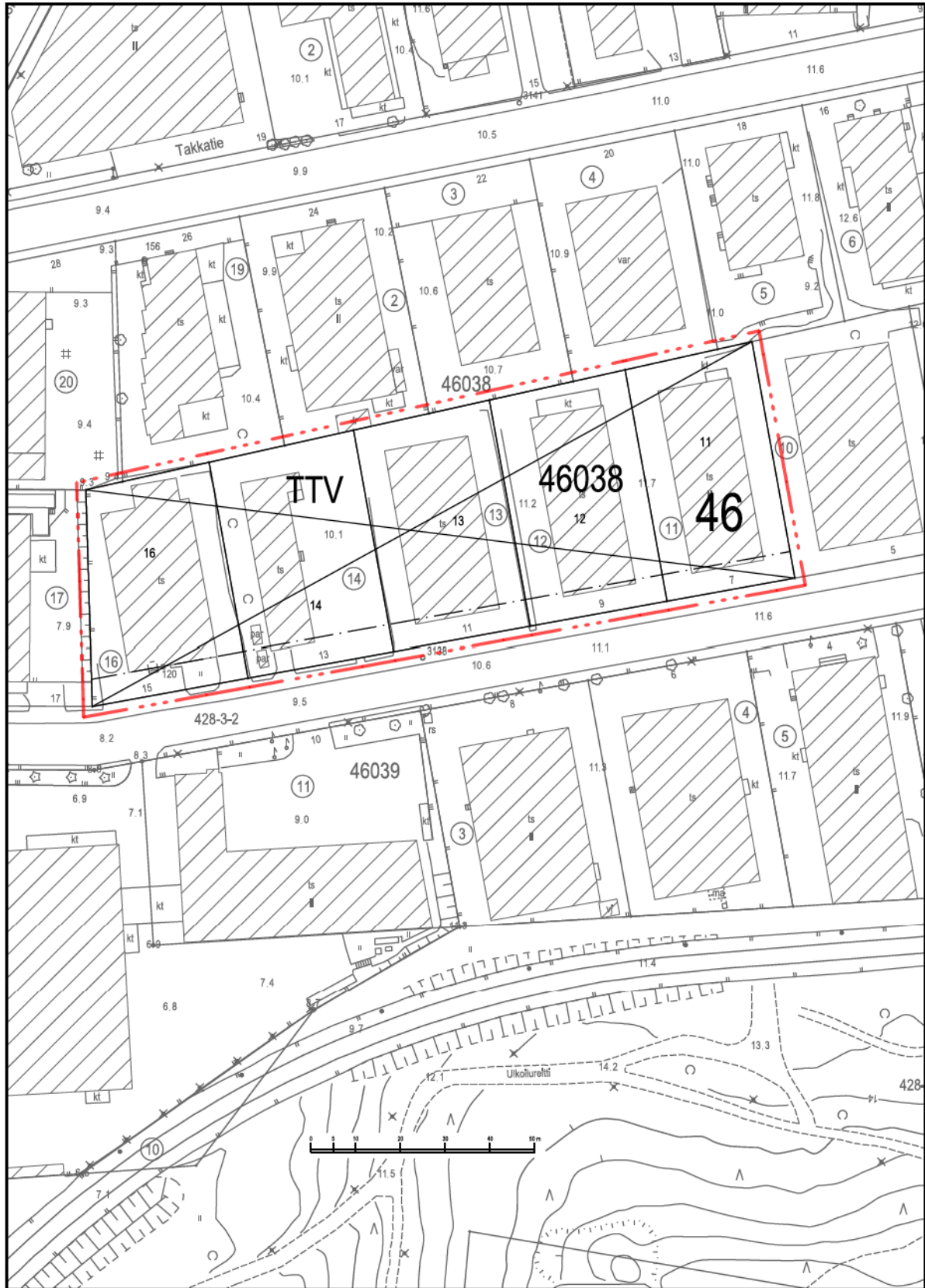
Bilplatsernas minimiantal på tomten:
- industri med tillhörande verksamhetsutrymmen:
1 bp / 300 k-m² vy,
- kontor: 1 bp / 120 m² vy.

Minimiantal cykelplatser på tomten:
- 1 cp / 3 arbetstagare.

Alla cykelplatser ska ha ramlåsningsmöjlighet.

PÅ DETTA DETALJPLANEOMRÅDE:

För kvartersområdet ska utarbetas en separat tomtindelning.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12873 voimaantullessaan kumoaa.
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12873 träder i kraft.
 Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



8.5.2023

Bluefors Campus
näkö näkö pääsisäänkäynti

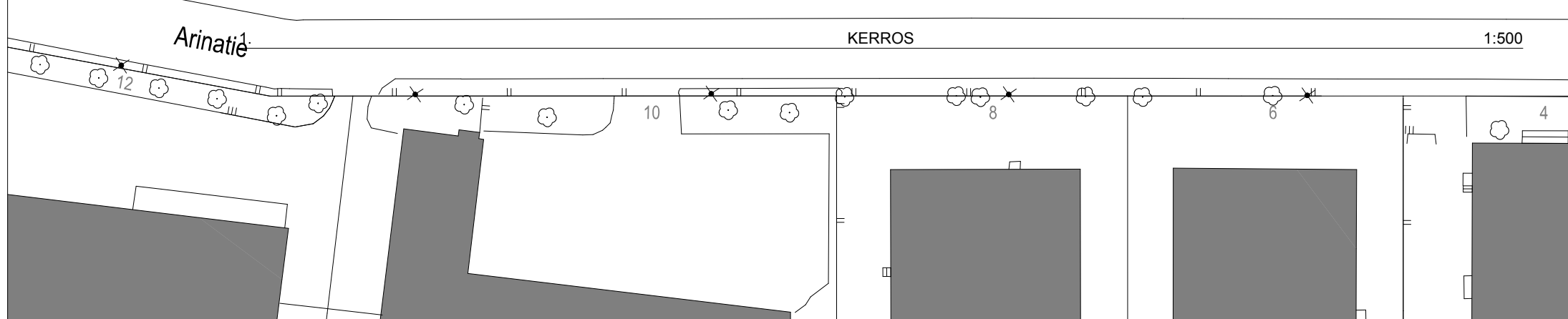
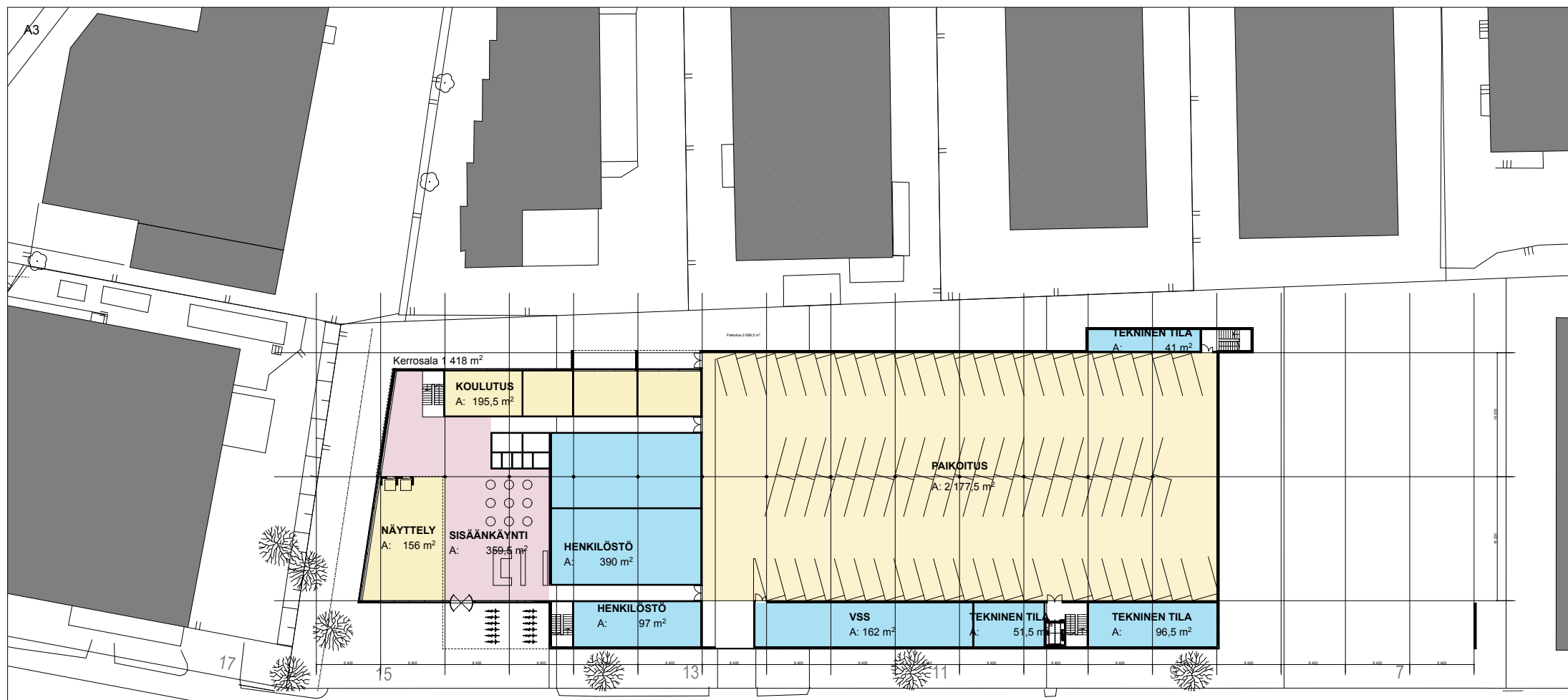
MK2 MK2 Oy ARKKITEHTUURI JA RAKENNUTTAMINEN
TEOLLISUUSKATU 21
00510 HELSINKI
PUH. +358 10 4227 100
E-MAIL: ETUNIMI.SUKUNIMI@MK2.FI



8.5.2023

Bluefors Campus
näkönä Arinatien suuntaisesti

MK2 MK2 Oy ARKKITEHTUURI JA RAKENNUTTAMINEN
TEOLLISUUSKATU 21
00510 HELSINKI
PUH. +358 10 4227 100
E-MAIL: ETUNIMI.SUKUNIMI@MK2.FI



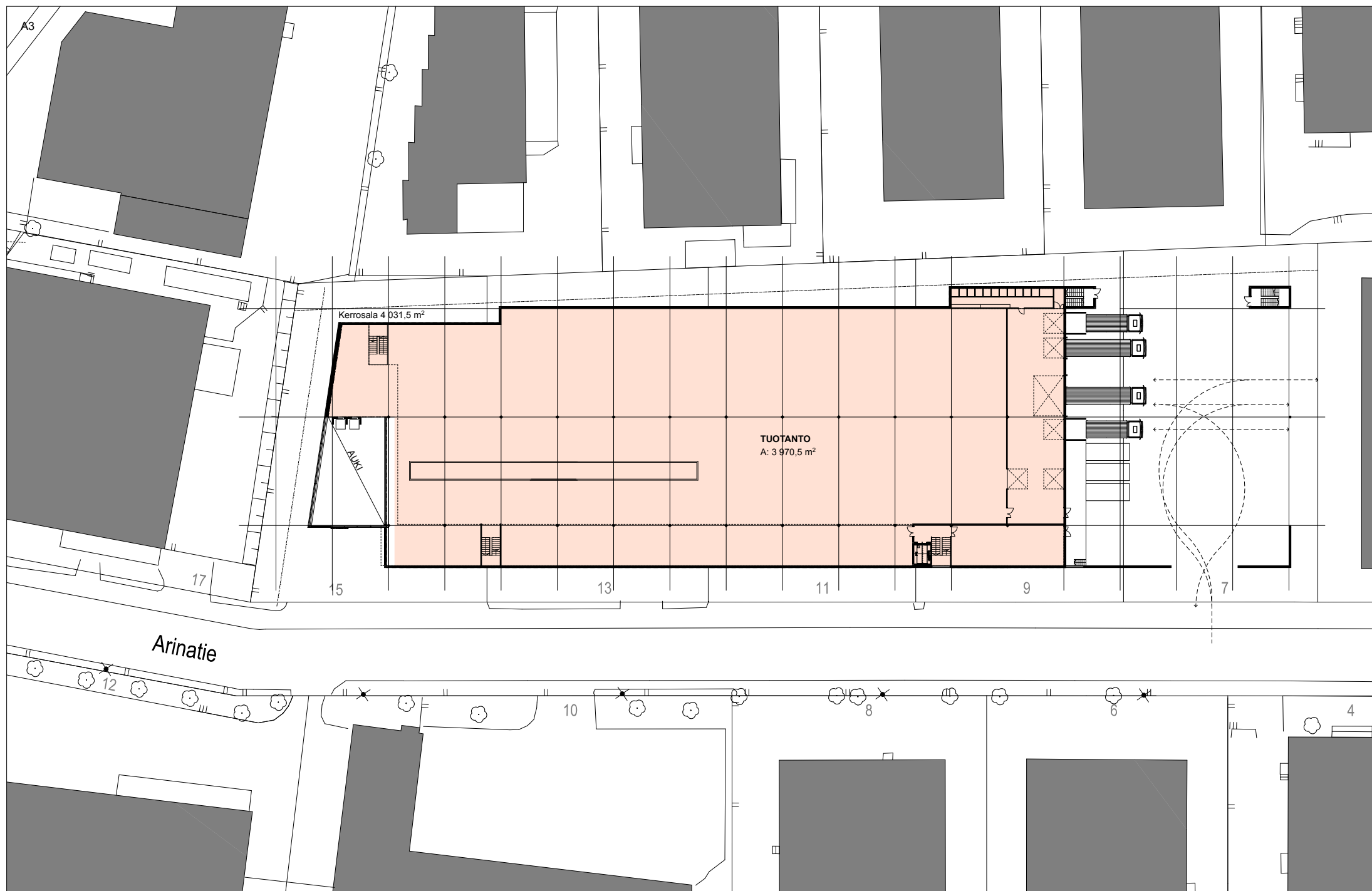
1:500

8.5.2023

Bluefors Campus
Pohjakerros



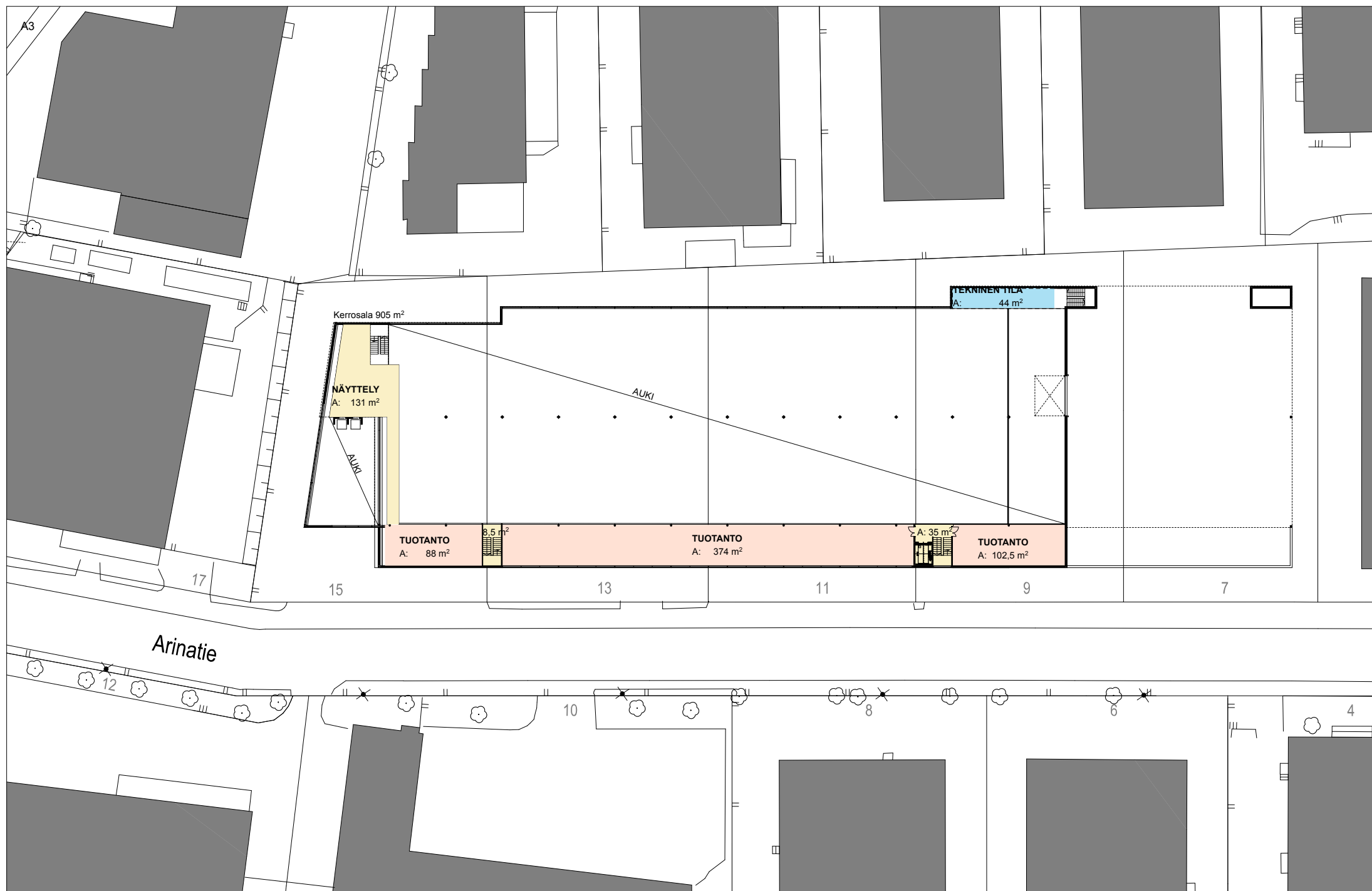
MK2 Oy ARKKITEHTUURI JA RAKENNUTTAMINEN
TEOLLISUUSKATU 21
00510 HELSINKI
PUH. +358 10 4227 100
E-MAIL: ETUNIMI.SUKUNIMI@MK2.FI



1:500

8.5.2023

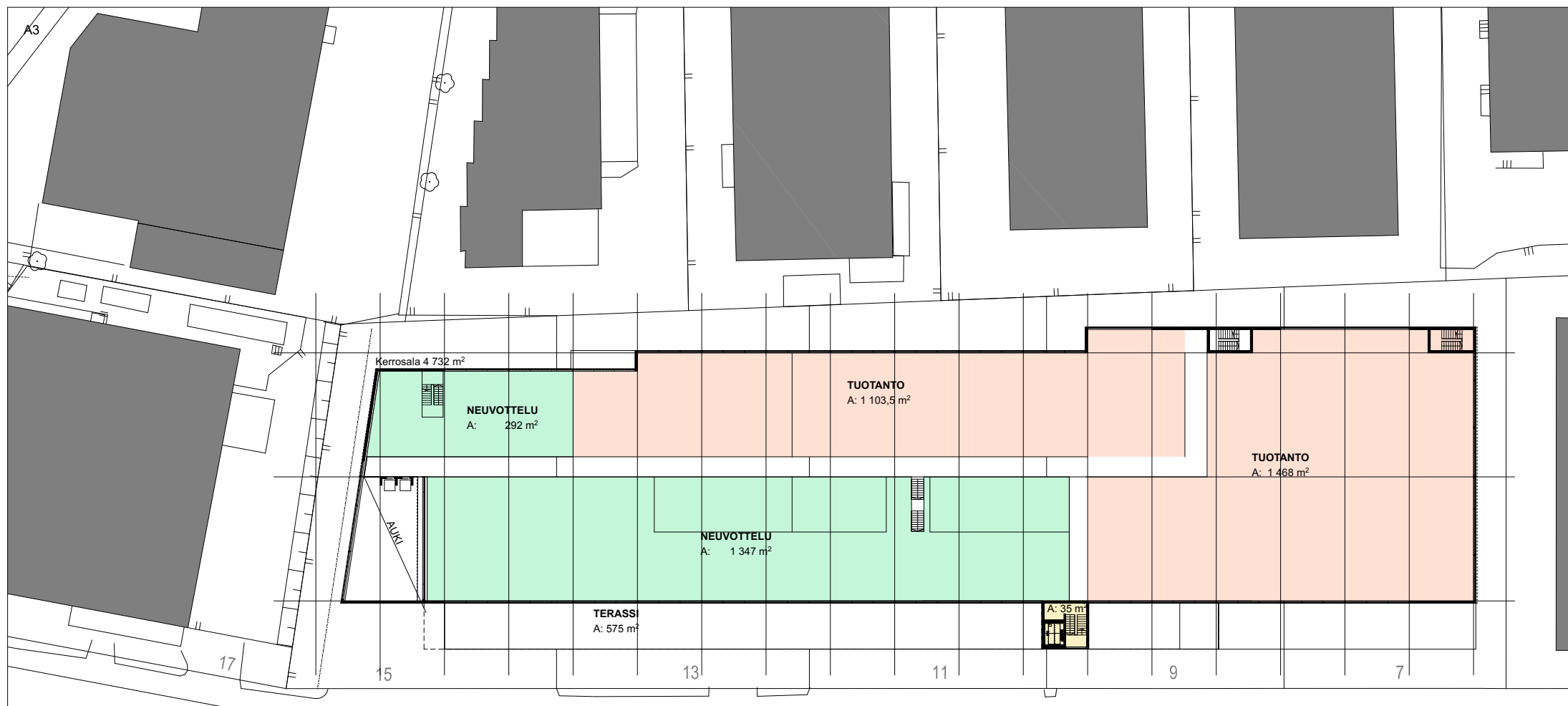
Bluefors Campus
1. kerros



1:500

8.5.2023

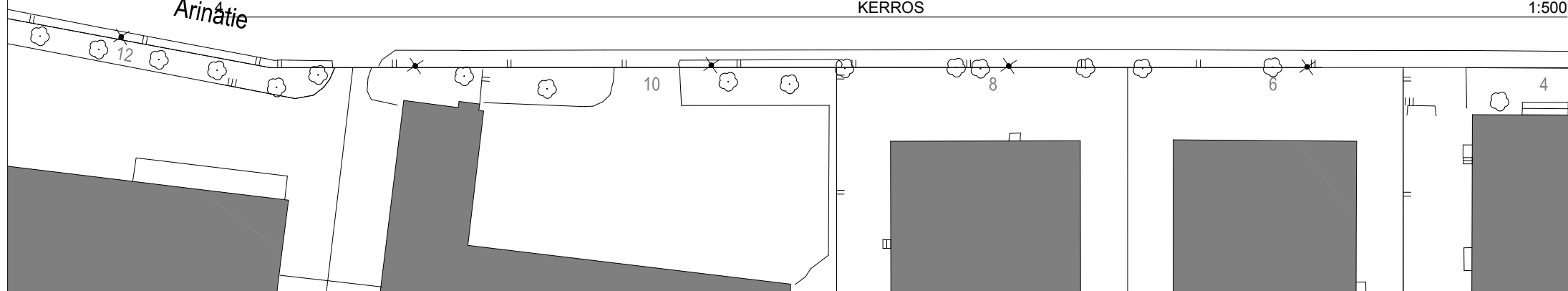
Bluefors Campus
2. kerros



KERROS

1:500

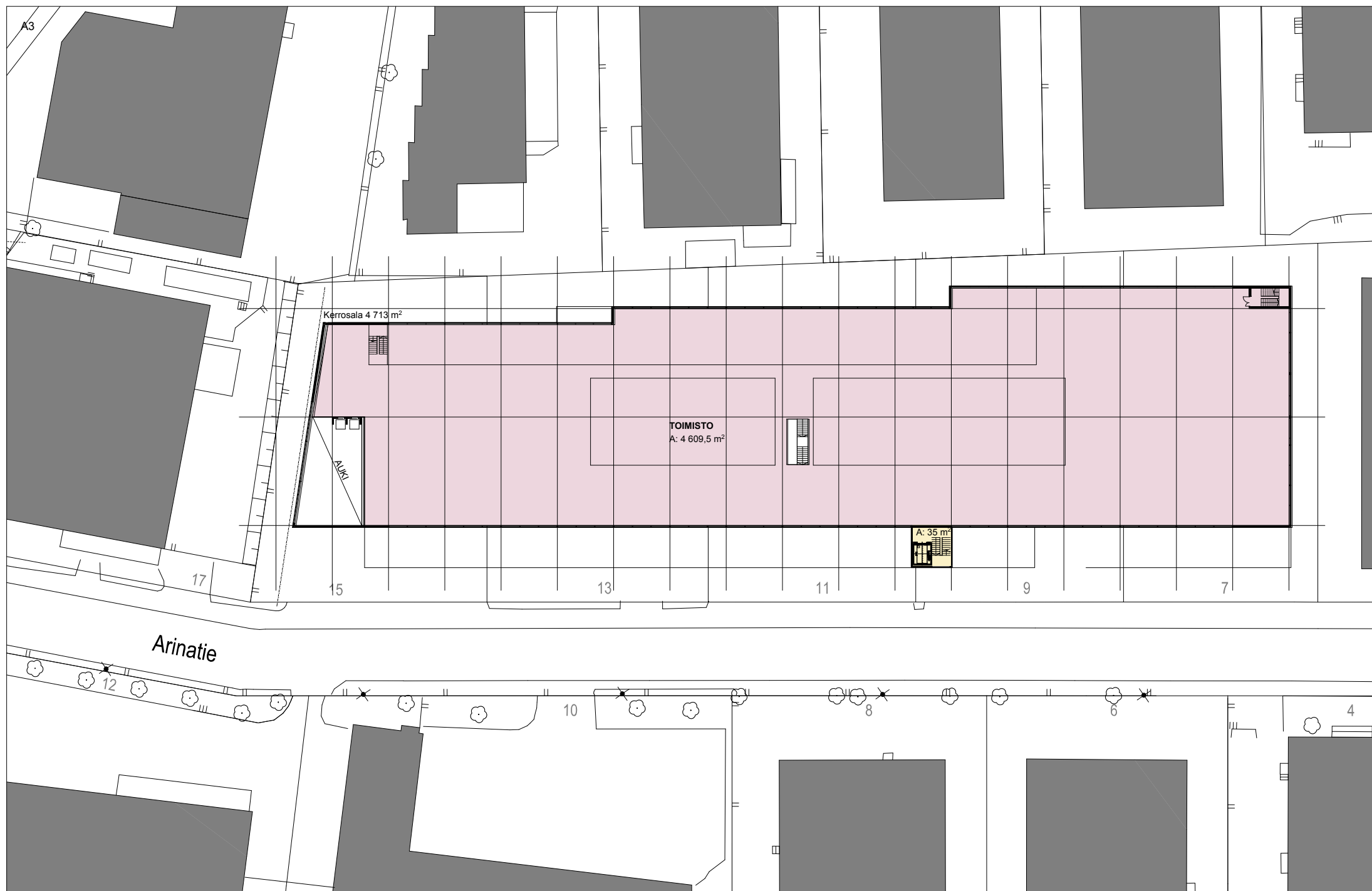
Arinätie



1:500

8.5.2023

Bluefors Campus
3. kerros



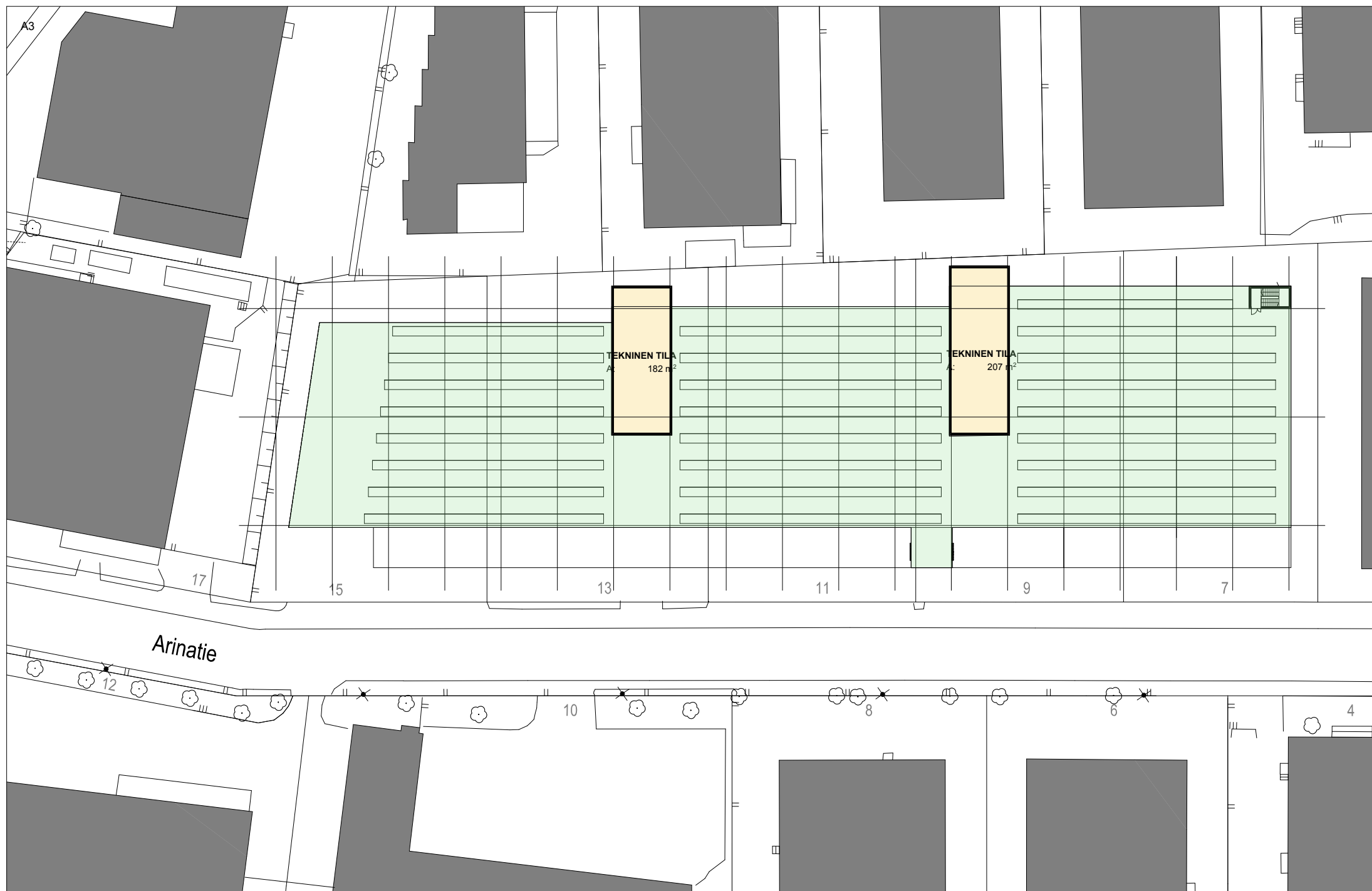
1:500

8.5.2023

Bluefors Campus
4. kerros



MK2 Oy ARKKITEHTUURI JA RAKENNUTTAMINEN
TEOLLISUUSKATU 21
00510 HELSINKI
PUH. +358 10 4227 100
E-MAIL: ETUNIMI.SUKUNIMI@MK2.FI



1:500

8.5.2023

Bluefors Campus
Vesikatto

