



Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12420
PÄIVÄTTY 22.11.2016

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula, Pirkkola) katualuetta

Asemakaavan muutos koskee:

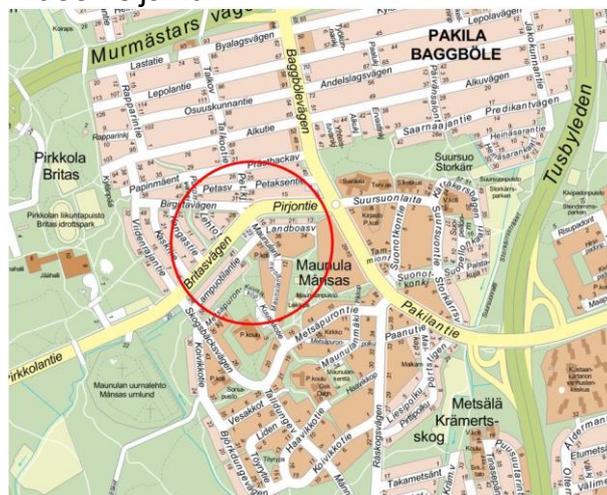
Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula, Pirkkola)
Osaa korttelista 28216, kortteleita 28222 ja 28225,
korttelin 28226 tontteja 1 ja 4, korttelin 28231 tonttia 1 sekä
puisto- ja katualueita

Kaavan nimi:
Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.1.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:** Ann Charlotte Roberts, arkkitehti,
Tuomas Eskola, toimistopäällikkö**Liikenne:** Kari Tenkanen, liikenneinsinööri**Teknistaloudelliset asiat:** Jarkko Nyman, insinööri**Julkiset ulkotilat, maisema:** Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti**Rakennussuojelu:** Riitta Salastie, arkkitehti,
Sakari Mentu, arkkitehti**Vuorovaikutus:** Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija**Kaavapiirtäminen:** Sinikka Ekroos, suunnitteluavustaja**Täydennysrakentamisprojekti:** Eeva Pirhonen, arkkitehtiRakennusvalvontavirasto

Sari Koukku, aluearkkitehti

Rakennusvirasto

Petri Arponen, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies

Kirsi Federley, tonttiasiamies

Kaupunginmuseo

Mikko Lindqvist, arkkitehti

Helsingin ympäristökeskus

Anu Haahla, ympäristötarkastaja

Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy

Risto Seppänen, yleissuunnitteluinsinööri

Hakijataho

Sokeiden ystävät ry. tonttien Pirjontie 1 ja Petaksentie 4 osalta ja
Pirjontie 28:n tontin haltija.

Hankesuunnittelu

Pirjontie 28:n tontin hankesuunnittelusta on vastannut arkkitehti-toimisto K2S Oy. Pirjontie 1 ja Petaksentie 4 tonttien hankesuunnittelusta on vastannut arkkitehtitoimisto Dat Architects Ltd.

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Palvelut	17
Esteettömyys	18
Luonnonympäristö	18
Ekologinen kestävyys	18
Suojelukohteet	19
Yhdyskuntatekninen huolto	19
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	20
Ympäristöhäiriöt	21
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	22
Nimistö	22
Vaikutukset	22
TOTEUTUS	26
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	26
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	33

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (ja kartta suunnittelualueesta)

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A3-koossa)
- Havainnekuva
- Ote ajantasa- asemakaavasta
- Energiahuolto ja tietoliikenne
- Maaperä
- Vesihuolto
- Alustava liikennesuunnitelma
- Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön pelastuskaavio
- Liikennemeluserveys asemakaavan muutosalueelta, Akukon Oy
26.10.2016

4 Viitesuunnitelma

- Viitesuunnitelma, Maunula, 28226 tontit 1 ja 4, päivätty 10.10.2016, Dat Architects Ltd
- Viitesuunnitelma, Pirjontie 28, päivätty 7.10.2016, Arkkitehtitoimisto K2S Oy

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Raide-Jokeri hankesuunnitelma 2015
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa Raide-Jokerin varren täydennysrakentamisen Maunulassa ja Pirkkolassa. Raide-Jokerin pikaraitiotietä varten Pirjontien ja Pirkkolantien katualuetta levennetään. Suunnittelualueeseen kuuluu Pakilantien, Pirjontien ja Pirkkolantien varren tontteja sekä puisto- ja katualueita.

Uutta asuntokerrosalaa on 25 050 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 600. Liike- ja toimitilaa suunnittelualueelle on osoitettu 330 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Raide-Jokeri on mahdollista sijoittaa katualueelle ja sen varsi rakentaa nykyistä kaupunkimaisemmin.

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksesta Oulunkylän ja Pitäjänmäen kautta Espoon Keilaniemeen kulkeva pikaraitiotieyhteys. Raideyhteys korvaa runkobussilinjan 550:n, jonka kapasiteetti ei riitä vastaamaan kasvavaa matkakysyntää. Raide-Jokerin tavoitteena on kestävä liikunnan edistäminen, seudun poikittaisen joukkoliikenteen kuljetuskapasiteetin ja palvelutason parantaminen sekä täydennysrakentamisen edistäminen.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualan korttelialueet ja yleiset alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta sekä kahden kaavamuuotoshakemuksen johdosta (Petaksentie 4, tontti 28226/4 sekä Pirkkolantie 1, tontti 28231/1). Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavatyöllä luodaan edellytykset pikaraitiotie Raide-Jokerin rakentamiselle Pakilantielle, Pirjontielle ja Pirkkolantielle. Samalla lisätään asuntojen määrää tulevan Raide-Jokerin pysäkin tuntumassa. Tavoitteena on nykyistä rakentuneempi ja kaupunkimaisempi ympäristö, jossa Raide-Jokeri kulkee pääosin nurmipintaisella omalla kadun osallaan ajokaistoista katupuilla erotettuna.

Pirjontien ja Pirkkolantien katualueet on suunniteltu uudelleen tulevaa Raide-Jokeria ja sen pysäkkejä varten. Samalla on parannettu kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Uusia asuinkerrostaloja on suunniteltu Pakilantien, Pirjontien, Pirkkolantien ja Maunulantien

varteen. Liiketilat sijoittuvat pääasiassa Pakilantien ja Pirjontien risteyksen, pikaraitiotien pysäkin läheisyyteen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina ja täydennysrakentamista edistetään. Kaavaratkaisu mahdollistaa poikittaisen pikaraitioyhteyden rakentamisen ja lisää julkiseen liikenneyhteyksiin tukeutuvaa asuntorakentamista. Lähtökohta suunnittelulle on ollut Raide-Jokerin vaikutusalueen sekä pikaraitiotien varren tehokas kaupunkimainen aluerakenne. Joukkoliikenneyhteyden siirtäminen raiteille luo edellytyksiä kaupunginosien täydennysrakentamisen, työpaikkojen ja palvelujen seudulliselle kehittämiselle.

Tavoitteet ovat Helsingin AM-ohjelman, uuden yleiskaavan ja liikumisen kehittämisohjelman mukaisia.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueelle kohdistuu kulttuuriperinnön eritystavoite. Tavoitteen mukaan alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Kaavamuutosalue rajautuu sekä sijoittuu kahden tontin, katu- ja puistoalueiden osalta "Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt (RKY)" aluerajauksen sisälle. Kaavaratkaisussa RKY-alueajauksen lähtökohtana olevien ruotsalaistalojen sekä Lamputilantien pientalojen kulttuuriympäristön arvo säilyy vaikka alueelle osoitetaan uutta mittakaavaltaan kaupunkimaisempaa rakentamista. "Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt inventointi (RKY)" on otettu huomioon yhtenä lähtökohtana alueen suunnittelussa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 74 194 m². Suunnittelualueen aluevaraukset jakautuvat seuraavasti: korttelialuetta noin 22 945 m² ja puistoaluetta 9 086 m² ja katualuetta 42 163 m².

Tonttimaata osoitetaan yleiseksi alueeksi (katuaukioksi ja katualueeksi) tontilla 28216/2, tontilla 28226/1 sekä tontilla 28222/2.

Puistoaluetta muuttuu katualueeksi Pirkkolantien varressa. Kaavaratkaisun myötä uutta tonttimaata osoitetaan puistoon sekä laajennetaan katualueelle Pirjon ja Pirkkolantien risteyksessä. Suunnittelualueella on kaavoittamatonta aluetta olemassa olevalla katualueella 3 674 m², alue säilyy käyttötarkoituksessaan, mutta siirtyy asemakaavoitetun alueen piiriin. Kerrosalaa kaavaratkaisussa on osoitettu 25 380 k-m², joka kasvattaa voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamaa kerrosalaa noin 17 900 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 600.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Suunnittelualue kuvattuna luoteesta, Pirkkolan suunnasta.



Suunnittelualue kuvattuna luoteesta, Pakilan suunnasta.

Suunnittelualue sijaitsee Oulunkylän, Pirkkolan ja Maunulan rajalla. Suunnittelualueen ympäristössä on vaihtelevaa ja eri aikoina rakentunutta rakennuskantaa. Pirkkolan ja Lamputilantien jälleenrakentamiskauden rakennukset ovat yksikerroksisia puutarhojen ympäröimiä pientaloja. Pirkkolan rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1940–41 ja Lamputilantien länsipuoleiset rintamamiestalot vuosina 1945–47. Maunulaan suunniteltiin ja rakennettiin tehokkaasti nelikerroksisia, arava-rahoitettuja asuinkerrostaloja ja rivitaloja sodanjälkeisen lähiöaatteen mallien mukaisesti 1940-luvun lopulta lähtien. Pakilantie 10–20- kortteli rakennettiin

1960-luvun alussa. Viimeisimmät alueelle rakennetut rakennukset sijoittuvat Lamputilantien varteen. Rakennukset ovat tiiviisti tontteille sijoitettuja kaksikerroksisia pientaloja ja ne ovat valmistuneet noin kymmenen vuotta sitten. Rakennuskokonaisuudesta on yksi tontti edelleen rakentamatta.

Suunnittelualueella osoitteessa Pirjontie 28 sijaitsee yksikerroksinen asuin- ja liikerakennus, joka toimii tällä hetkellä mm. vuokratavana juhlatilana. Rakennus on valmistunut vuonna 1940 ja siinä on toiminut Pirkkolan Elannon myymälä vuoteen 1994. Osoitteessa Pirkkolantie 2 on yksikerroksinen huoltamorakennus. Nykyään kiinteistössä toimii Neste Oil:n kylmäasema sekä olemassa olevassa huoltamon palvelurakennuksessa mm. autokorjaamo. Maunulantie 23:n tontilta on purettu Maunulan seurakuntatalo vuonna 2015. Pirjontie 1:n tontilla sijaitsi asuin- ja liikerakennus, jossa oli mm. ravintola. Rakennus purettiin vuoden 2012 alussa. Osoitteessa Petaksentie 4 sijaitsee kaksikerroksinen 1970-luvulla rakennettu rakennus, jossa on näkövammaisten työtiloja, asuntoja sekä myymälätalaa. Osoitteessa Maunulanpolku 1 on Maunulantie 17-19 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n rakennuskokonaisuuteen liittyvä huonokuntoinen päiväkotirakennus.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisestimerkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY2009 piiriin - rajautuen sekä osin sisältyen kohteeseen "Pirkkolan omakotialue ja rintamamiestalo".

Suunnittelualueen RKY2009 rajauksen sisällä ovat tontit 28231/1 (Pirjontie 28), 28225/2 (Maunulantie 23), Pirkkolantien katualuetta ja sen varrella oleva puistoalue.



Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen aluerajaus

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa muodostuvien korttelialueiden pääkäyttötarkoitus on asumista. Pakilantien ja Pirjontien risteyksen tuntumaan, lähelle pikaraitiotiepysäkkiä on osoitettu kaksi tonttia erityisasumista varten. Muut korttelialueet ovat asuinkerrostalojen korttelialueita.

Metsäpurontien itäpuoleinen puistoalue on kaavamuutoksessa säilyttänyt käyttötarkoituksensa. Alue on hieman pienentynyt, koska osa siitä on siirtynyt Raide-Jokerin vaatiman katualueen leventämisen johdosta katualueeksi.

Uudet asuinkerrostalot sijoittuvat Pakilantien varteen, Pirjontien eteläpuolelle, Pirkkolantien pohjoispuoliselle tontille 282231/37 sekä Maunulantien länsipuolelle. Uudet rakennukset pääosin reunustavat katualueita ja sijoittuvat tontille kadunsuuntaisesti. Puistoalueiden viereiset rakennukset ovat pistetaloja. Katualueiden reunaan sijoittuvat lamellitalot suojaavat piha-alueita liikenteen melulta.

Liiketiloja sijoitetaan rakennusten ensimmäiseen kerrokseen Raide-Jokerin pysäkin läheisyyteen Pakilantien ja Pirjontie risteykseen, mutta myös osin Pirjontien ja Pirkkolantien risteykseen. Yhteensä liiketiloja on 330 k-m².

Suunnittelualueen rakennukset ovat pääosin neljä-viisikerroksisia. Pirkkolantien ja Lamputilantien väliselle alueelle on osoitettu asuinrakennusten kortteli, jonka suurin kerrosluku on neljä. Pakilantien varren rakennukset ovat viisikerroksisia. Asuinkerrostalojen korttelit Maunulantien varressa ovat neljä-viisikerroksisia. Pirjontien ja Pirkkolantien risteyksen tontille on suunniteltu puikkomainen asuinrakennus, jonka kerrosluku porrastuu kaksikerroksisesta viisikerroksiseksi. Rakennus toimii visuaalisena päätteenä Pirjontielle ja rajaa uudelleen muotoiltua katuaukiota.

Uutta rakentamista on yhteensovitettu olemassa olevan rakenteen kanssa mm. julkisivumateriaalien avulla. Pakilantiellä tulee rakennukset toteuttaa vaalean sävyisenä tiilimuurauksena tai slammausta tai rappausta käyttämällä. Pirjontien ja Pirkkolantien ja Maunulantien varsien uusien rakennuksien julkisivujen tulee olla pääosin puuta.

Tonteilla tulee huomioida hulevesien käsittely sekä talousrakennukset tulee toteuttaa viherkattoisina.

Puistoyhteys Maunulan keskiosista Haaganpurolle säilyy. Kaava-alueella olevassa Lamputilanpuistossa Pirkkolantien varressa on tarkoitus, että Haaganpuro tuodaan avouomana pintaan, nyt putkitetun osan osuudelta.

Katualuetta Pirjontien, Pirkkolantien ja Pakilantien varressa levennetään Raide-Jokerin tilavarauksien takia. Katutilan varaus perustuu Raide-Jokerin hankesuunnitelmaan, jota on kaavan laadinnan yhteydessä tarkistettu liikennesuunnitelmassa. Pirjontie katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä Pirjontien ja Pirkkolantien risteyksessä. Tontilla 28216/2 pieni alue muutetaan puistoksi Pakilantien varressa, uuden Maunulan kirjaston puistojärjestelyiden mahdollistamiseksi, lisäksi tontista liitetään osa katualueeksi Lamputilantien kääntöpaikalla. Tontista vain yleisiin alueisiin liitettävät tontin osat ovat kaavan ja kaavamuutosalueen rajauksessa mukana.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Tontti 28210/9

Nykyiselle Pirjontien eteläpuolella olevalle puistoalueelle on sijoitettu uusi asuinkerrostalojen tontti. Tontti yhdistetään korttelialueeseen 28210. Tontille on osoitettu kerrosalaa 3 000 k-m². Korkein sallittu kerrosluku on neljä. Neljännen kerroksen tasolla saa toteuttaa 75 % rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Tontille osoitettu kerrosala on toteutettava niin, että tontille tulee vähintään kolme erillistä asuinrakennusta. Rakennusten välit tulee suunnitella ja toteuttaa Pirjontien suuntaan kiinteästi lasitetuin parvekkein tai viherhuonein niin, että Pirjontien liikenteestä aiheutuva melu kulkeutuisi mahdollisimman vähän piha-alueille. Rakennusala on merkitty tontin Pirjontien puoleiseen laitaan. Pirjontien suuntaan tontin raja-alue on toteutettava huolitellusti rakennuksiin sopivin muurein. Autojen säilytykselle on osoitettu alueet tontin itä- ja länsipäistä. Tontille ajo tapahtuu sekä tontin länsipuolelta katualueen kautta että tontin itäpuolelta tontin 28209/4 kautta. Tontin palopelastus on hoidettavissa tontilta.

Kortteli 28222

Uusi asuinkerrostalojen korttelialue 28222 muodostuu osasta polttoaineen jakeluaseman tonttia 28222/1 sekä puisto- ja katualueesta. Olemassa oleva polttoaineen jakeluasema puretaan. Tontille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 7 800 k-m². Lamellitalot sijoittuvat Pirkkolantien ja Maunulantien varteen ja kolme erillistä pistetaloa Lamputilantien jalankulku- ja pyöräilytien varteen. Tontin pysäköinti järjestetään pääosin maanalaisena. Pysäköintikannen pihataso on likimäärin korkeudella +21,0. Pirkkolantien puoleisten rakennuksien ensimmäinen kerros avautuu kadulle ja toisen kerroksen lattiataso on likimäärin pihakannen tasolla. Pirkkolantielle avautuviin ensimmäisen kerroksen tiloihin on mahdollista osoittaa liike- ja työtiloja jotka yhdistyvät yläpuoleisiin asuntoihin. Tiloja voidaan osoittaa enintään 20 % rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta, tilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Pirkkolantien ja Maunulantien varren rakennusala tulee jakaa kahteen erilliseen rakennukseen. Rakennusten välit tulee suunnitella

ja toteuttaa Pirkkolantien suuntaan kiinteästi lasitetuin parvekkein tai viherhuonein niin, että Pirjontien liikenteestä aiheutuva melu kulkeutuisi mahdollisimman vähän piha-alueille. Kortteli on suunniteltu siten, että palopelastus on mahdollista hoitaa korttelin sisältä. Pirkkolantien ja Maunulantien varren rakennuksiin tulee sijoittaa sisäänkäynnit jotka johtavat rakennuksen läpi piha-alueelle. Korttelin korkein kerrosluku viisi on Pirkkolantien puoleisella rakennusalueella. Lamputilantien jalankulku- ja pyörätien varressa rakennukset ovat neljäkerroksisia, lisäksi maastomuotoja voidaan hyödyntää niin että eteläisimpään pistetaloon voidaan osoittaa kerrosalaan luettavia tiloja kellarikerrokseen. Autojensäilytystilat tulee osoittaa pääosin pihakannen alle. Pihakannen maanpäälliset näkyvät osat tulee maisemoida kasvillisuutta käyttäen.

Tontti 28225

Uusi asuinkerrostalojen korttelialue muodostetaan asuinkerrostalojen tontista 28225/3, seurakunnallisten rakennuksien tontista 28225/2 ja katualueesta. Korttelialueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 6 250 k-m² neljälle erilliselle rakennusalueelle. Korttelialueeseen laitetaan Maunulantien puolelle on sijoitettu lamellitalo ja puiston puolelle kolme pistetaloa. Korttelin pohjoisreunalla sijaitsee pysäköintilaitos, johon on mahdollista osoittaa autopaikkoja kahteen kerrokseen. Alin pysäköintitaso on sijoitettava pääosin maan alle ja laitos on rajattava pergoloin jotka tulee istuttaa. Lisäksi laitoksen ympäristö tulee istuttaa puin ja pensain. Talousrakennukselle on osoitettu rakennusala pysäköintilaitoksen Maunulantien puoleiseen päätyyn. Korttelin korkein sallittu kerrosluku on viisi. Lamputilantien jalankulku- ja pyörätien varressa olevan rakennusalan kerrosluku on 4 ja lisäksi kellariin on mahdollista osoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja.

Tontti 28231/37

Tontilla oleva rakennus on tarkoitus purkaa. Tontti muodostuu tontista 28231/1 sekä katualueesta tontin pohjois- ja itäpuolella. Tontin koko kasvaa 750 m². Tontin keskellä on rakennusala, joka mahdollistaa kerroksittain porrastuvan rakennuksen rakentamisen. Rakennuksen kerrosluvut nousevat kahdesta kerroksesta toriukiota reunustavaan viisikerroksiseen rakennusosaan. Rakennus toimii visuaalisena päätteenä Pirjontielle ja rajaa uudelleen muotoiltua katuaukiota. Katuaukio muodostuu, kun Pirjontie katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä. Rakennusalueelle osoitettu asuntokerrosalan enimmäismäärä on 1 820 k-m². Katuaukion puoleiseen päätyyn tulee varata liike- ja toimistotilaa vähintään 50 k-m². Tontin länsirajalle osoitetaan aluevaraus maanalaisia johtoja varten. Maakaasuputken sijainti Pirkkolantien pohjoisreunassa sanelee rakennusalan eteläreunan sijainnin. Leikkialue on osoitettu rakennuksen luoteispuolelle, jossa se on suojassa Pirjontien ja Pirkkolantien liikenteen aiheuttamalta melulta. Tontin itäinen osa tulee

liittyä luontevasti katualueeseen sekä toriaukioon. Rakennukseen tulee osoittaa sisäänkäyntejä Pirkkolantien puolelta jotka johtavat läpi talon. Tontin pysäköintipaikat on sijoitettu rakennuksen luoteispuolelle. Kaavaratkaisua on valmisteltu tontin haltijan viitesuunnitelmien pohjalta.

Tontti 28226/30

Tontilla oleva rakennus on tarkoitus purkaa. Tontti muodostetaan yleisten rakennuksien korttelialueen tontista 28226/4. Tontin 28226/4 eteläpuoleisin tonttiraja siirtyy pohjoisemmaksi. Tontille osoitettu asuntokerrosalan enimmäismäärä on 1 620 k-m² ja liike- ja toimistotiloiksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärä 90 k-m². Rakennusala on osoitettu tontille Pakilantien puoleiselle tontin osalle. Leikkipaikka on sijoitettu liikennemeluservelityksessä osoitetulle piha-alueelle johon muodostuu meluton piha-alue. Leikkipaikka tulee toteuttaa tontin 28226/31 kanssa yhteisenä. Tontin pysäköintipaikat sijaitsevat pihan länsiosassa. Tontin 28226/31 autopaikkoja saa sijoittaa paikoitusalueelle. Tontin pihan puoleisia rajoja kiertää istutusalueet. Rakennuksen korkein kerrosluku on viisi. Kaavaratkaisua on valmisteltu tontin 28226/4 haltijan viitesuunnitelmien pohjalta.

Erityisasumisen korttelialue (AKS)

Tontti 28226/31

Tontti muodostetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueen tontista 28226/1 sekä yleisten rakennuksien korttelialueen tontista 28226/ 4. Osa tontin 28226/1 eteläkärjestä liitetään katualueeseen. Asuntokerrosalan osoitettava enimmäismäärä on 1 460 k-m² ja liike- ja toimistotilalle varattavaa kerrosalaa vähimmäismäärä on 90 k-m². Kerrosalan lisäksi tulee ensimmäiseen kerrokseen Pakilantielle avautuvaan tilaan osoittaa 80 k-m² tiloja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa. Tilat on tarkoitettu näkövammaisten työpaja- ja harrastetiloiksi. Autopaikat on mahdollista osoittaa tontin eteläosaan ja tarvittaessa tontille 28226/30. Erityisasuminen on suunniteltu näkövammaisten asumiseen. Pakilantien ja Pirkkolantien risteuksen puoleiseen rakennuksen eteläpäähän tulee osoittaa liiketila, joka tulee varustaa rasvanerotuskaivolla ja katon yläpuolelle johtavalla ilmastointihormilla. Tällä mahdollistetaan ravintolan sijoittuminen ilmasuunniltaan edulliseen suuntaan, raitiotiepysäkin läheisyyteen. Rakennuksen päätyyn muodostuvalle aukiomaiselle alueelle on mahdollista toteuttaa ravintolaan liittyvä terassialue. Maakaasuputken sijainti Pirkkolantien pohjoisreunassa sanelee rakennusalan eteläreunan sijainnin. Kaavaratkaisua on valmisteltu tontin 28226/4 haltijan viitesuunnitelmien pohjalta.

Tontti 28209/4

Tontille Pakilantien ja Pirjontien risteykseen on osoitettu erityisasumista. Tontti on muodostettu puistoalueesta. Asuntokerrosalaa osoitetaan enintään 3100 k-m² ja toimisto- ja liiketilalle varattavaa kerrosalaa vähintään 100 k-m². Ensisijaisesti rakennukseen tulisi vanhusten palveluasuntoja. Rakennusala sijoittuu tontin Pirjontien puoleiselle tontin osalle. Rakennukseen tulee osoittaa sisäänkäyntejä Pirjontien puolelta jotka johtavat läpi talon. Liike- ja toimistotilan tulee sijoittua rakennusalan Pakilantien puoleiseen päätyyn ja siitä tulee olla suora sisäänkäynti kadulta ja suuret ikkunat. Tontin pohjoispuolella sijaitsee Raide-Jokerin Pirjontien pysäkki. Rakennuksen itäpäädyn edustalla olevalla katualueella on suunniteltu raitiotiepysäkin polkupyöräpaikoitusta. Rakennuksen korkein sallittu kerrosluku on viisi. Rakennusmassan länsiosa tulee osoittaa nelikerroksisena.

Puisto (VP)Lähtökohdat

Kaavan puistoalueet ovat tärkeä osa alueellista viher- ja virkistysverkostoa. Olevia kulkuyhteyksiä parannetaan ja Pirkkolantien viereiseen puistoon lisätään uusi kulkuyhteys. Pirkkolantien viereistä puistoa luonnehtivat kookkaat ja lajin elinikään nähden jo iäkkäät terijoensalavat niittynä hoidetulla nurmella. Ne on alun perin istutettu viiden puun ryhmiin, mutta osa niistä on jo hävinnyt. Puistoalueiden kehittämisen lähtökohtina ovat olevan luonnonkasvillisuuden ja puuston säilyttäminen ja uudistaminen. Länsireunassa kulkeva Haaganpuron sivu-uoma on tällä puisto-osuudella nykyisellään valtaojan kaltainen avo-oja. Vesiaiheiden suunnittelun lähtökohtina ovat kala- ja vesitalous.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutosalueella on kaksi puistoaluetta. Suurin puistoalue on nimetty Lampuotilanpuistoksi. Puistoon on merkitty viitteellisenä aluevaraus vesialueelle sekä hulevesien viivyttämiseen varattu alue. Alueen jatkosuunnittelussa puistosta laaditaan tarkempi suunnitelma. Kaava mahdollistaa Haaganpuron toteuttamisen avoimena, aluetta maisemallisesti rikastavavana elementtinä, samankaltaisena kuin Pirkkolan kirsikkapuiston alueella.

Hulevesien viivyttämiseksi ja kalatalouden parantamiseksi Haaganpuron putkitettu osuus ohjataan kirsikkapuistosta suoraan Pirkkolantien alitse Lampuotilanpuistossa kulkevaan nykyiseen sivu-uomaan. Puron virtausta hidastetaan uoma muokkaamalla ja puistoon rakennetaan käytettävissä olevan tilan ja säilytettävän puuston sallimassa laajuudessa viivytyksaltaita. Muodostuville tulvavyöhykkeille istutetaan kosteikkokasvillisuutta.

Kulkuyhteyden linjaus tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Käytävä toteutetaan hiekkapintaisena puistokäytävänä, jonka varteen sijoitetaan penkkejä. Olevat terijoenjosalavaryhmät voidaan säilyttää ja uudistaa tai korvata uusilla. Raitiotien viereen istutetaan matalakasvuisia pensasrivejä ja muutamia vapaasti sommiteltuja puita, muut alueet hoidetaan niittynurmena. Suunniteltava kasvillisuus sovitetaan RKY -alueen ajanhenkeen. Puiston yleisilme on avoin tai puoliavoin.

Liikenne

Lähtökohdat

Pirkkolantie, Pirjontien itäosa ja Pakilantie ovat alueellisia kokoojakatuja, jotka muodostavat alueen merkittävimmät katuyhteydet pääväylille ja muihin kaupunginosiin. Suunnittelualueen länsi-reunalla oleva Metsäpurontie on paikallinen kokoojakatu.

Arkivuorokauden keskimääräiset liikennemäärät:

Pakilantie noin 13 000 ajon / vrk, Pirkkolantie noin 6 400 ajon / vrk, Pirjontien itäosa noin 8 900 ajon / vrk, Pirjontien länsiosa noin 200 ajon / vrk, Metsäpurontie noin 2 300 ajon / vrk, Maunulantie noin 1 100 ajon / vrk.

Alueella olevien muiden tonttikatujen liikennemäärät ovat pieniä ja vaihtelevat 100 - 300 ajon / vrk.

Alueelta on erittäin hyvät liikenneyhteydet kaikkiin suuntiin:

- Pakilantien, Pirjontien ja Pirkkolantien jalankulku- ja pyörätiet
- useita bussilinjoja keskustan suuntaan sekä Tuusulan-väylän että Hämeenlinnanväylän kautta, ja lisäksi poikittaisia bussilinjoja, joista tärkein on runkolinja 550.
- moottoriajoneuvoliikenne Hämeenlinnanväylän, Tuusulanväylän ja Kehä I:n kautta.

Katutila

Suunnittelualueen läpi kulkee katuyhteys Maunulasta Haagaan. Pirjontien ja Pirkkolantien katukäytävä on nykyisin luonteeltaan maantiemäinen. Katutilaa rajaa Pirkkolan puolella pientalojen pihojen ja puutarhojen puusto ja pensaat. Kesällä vehreys on runsasta ja Pirkkolan pientalot ovat vaikeasti havaittavissa korkeiden pensasaitojen takaa. Pirjontien ja Pirkkolan risteyksessä sijaitsee kaupunkikuvallisesti jäsentymätön aukio. Aukion liikennejärjestelyt ovat nykyisin sekavat ja osa risteyksen kaduista on suljettu ajoneuvoliikenteeltä. Kadun Maunulan puoli on epämääräinen rajauksen suhteen. Kadunvarressa on kaavassa osoitettuja puistoalueita ja polttoaineen jakeluaseman tontti. Puistoalue Pirjontien varressa on luonteeltaan enemmän suojaviheraluetta kuin oleskelupuistoa. Jakeluaseman ympäristö on jäsentymätön. Toimintaan liittyvää asfaltoitua aluetta ei ole rajattu ympäristöstä lainkaan.

Pirkkolantien varren puistoaluetta luonnehtivat suuret terijoensalavat puiston eteläreunassa ja avo-oja.

Korttelista 28216 osa aluetta muuttuu katualueeksi ja puistoksi.

Kaavaratkaisu/liikennesuunnitelma

Raide-Jokeri

Runkolinja 550:n siirtäminen raiteille on yksi pääkaupunkiseudun seudun merkittävimmistä joukkoliikennehankkeista. Raide-Jokeri kulkee Itäkeskuksesta Otaniemeen pääosin runkobussilinjan 550 reittiä. Runkolinja 550 on Helsingin seudun vilkkaimmin liikennöity bussilinja. Se ei pysty tulevaisuudessa kuljettamaan kasvavaa matkustajamäärää ja ruuhka-aikoina bussit jonoutuvat. Raide-Jokerilla ennustetaan olevan vuonna 2035 noin 80 000 käyttäjää arkipuorokaudessa. Nykyisin runkolinjalla 550 on päivittäin yli 30 000 matkustajaa.

Raide-Jokeri on suunniteltu kulkeväksi pääosin omalla väylällä, millä varmistetaan raitiovaunujen nopea ja häiriötön kulku. Rataa liikennöidään uusilla, korkealuokkaisilla raitiovaunuilla.

Raide-Jokerin varrella sijaitsee monia Helsingin keskeisiä tulevia rakentamisalueita. Raide-Jokerin pysäkkien ympäristöistä pyritään suunnittelemaan vetovoimaisia paikkoja, jotka houkuttelevat paitsi asumista ja työpaikkoja myös palveluita. Linja tarjoaa nopean yhteyden myös eri ulkoilualueiden esimerkiksi Keskuspuiston ja Helsingipuiston välillä. Lisäksi sen varrella on useita urheilupuistoja.

Asuntojen rakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääreen on edullista, kannattavaa ja kestävä kehityksen mukaista. Alueilla on jo katuverkko, kunnallistekniikka ja palvelut, joten rakentamisesta syntyy vähemmän kustannuksia kuin kokonaan uusilla alueilla. Täydennysrakentaminen voi olla myös keino tukea palveluiden pysymistä alueella tai jopa lisätä niitä.

Nurmipintainen pikaraitiotie sijoittuu Pirkkolantien ja Pirjontien eteläreunalle, moottoriajoneuvoliikenteelle varataan yksi kaista molempiin suuntiin ja kadun pohjoisreunalle varataan tila pyöräilyn korkea-luokkaisen pääreitit rakentamiseen. Pirkkolantien osuudelle on varattu tila puuriville ajoväylän ja raitiotien väliin. Uudet raitiotiepysäkit sijoittuvat Pirkkolantielle Metsäpurontien risteyksen länsipuolelle ja Pirjontielle Pakilantien kiertoliittymän viereen. Suunnittelualueen kaikki muut bussipysäkit sijoittuvat nykyisille kohdilleen paitsi nykyinen Pirjontien kiertoliittymän eteläpuolella Pakilantiellä oleva pysäkki. Se korvataan kahdella uudella pysäkillä, joista toinen sijoittuu raitiotiepysäkin yhteyteen Pirjontielle ja toinen Pakilantie 36:n edustalle.

Nykyinen Pirjontien länsiosan risteys Maunulantien risteyskohdalta katkaistaan moottoriajoneuvoliikenteeltä, jolloin nykyiselle laajalle risteysalueelle syntyy jalankulku- ja pyöräliikenneaukio, jolla huoltoajo ja tonteille ajo sallitaan Pirjontien länsiosan kautta.

Pirjontien ja Pirkkolantien risteykseen sijoittuvan Pirjonaukion tilallinen ratkaisu perustuu aukiotilan uudelleenjäsentämiseen. Aukion viihtyisyyttä ja kaupunkikuvallista ilmettä kohennetaan puuistutuksin. Jatkosuunnittelun lähtökohtia ovat aukion asema sisääntulona kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle Pirkkolan jälleenrakennuskauden omakotialueelle sekä Pirjontien näkymä- ja kulkuyhteys akseli Pirkkolan urheilupuiston suuntaan. Aukiolla käytettävissä materiaaleissa ja varusteissa tulee huomioida RKY-alueen aika-kauden henkeen sovittaminen. Aukiolle voi sijoittaa kioskin.

Asemakaavassa vahvistetaan myös nykyinen, Kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.3.2011 hyväksymä Lampuotilantien tilapäinen katkaisu moottoriajoneuvoliikenteeltä. Jalankulku- ja polkupyöräliikenteen yhteys säilyy Lampuotilantien katkaistavalla osalla Maunulantien länsipuolella. Asemakaava mahdollistaa myös jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyden parantamisen Lampuotilantien itäosan kääntöpaikan ja Pakilantien välillä.

Palvelut

Lähtökohdat

Petaksentien 4 sijaitsevassa rakennuksessa toimii Sokeain Ystävät ry, jolla on rakennuksessa toimistoja, työ- ja myyntitiloja. Osoitteessa Pirkkolantie 2 sijaitsee polttoaineen jakeluasema. Sisäilmalaadun vuoksi tyhjillään oleva päiväkotijakeluasema sijaitsee osoitteessa Maunulanpolku 1. Tontilla Pirjontie 28 asuin- ja liikerakennuksen entisiä myymälätiloja on ollut mahdollista vuokrata mm. juhlaikäyttöön. Päivittäistavarakaupat sijaitsevat Maunulan ostoskeskuksessa ja Pakilantien varressa noin 200 metrin päässä kaava-alueen rajalta.

Voimassaoleva asemakaava mahdollistaa suunnittelualueella AL tonteille (Pirjontie 1 ja Pirjontie 28) liikerakentamista ja asumista yhteensä noin 1 100 k-m². Voimassa olevassa kaavassa ei ole asuin- ja liiketilarakentamisen suhdetta määritelty. Polttoaineen jakeluaseman tontilla voimassa olevassa kaavassa on osoitettu 1 100 k-m² rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa palveluihin osoitetun liike- ja toimistokerrosala (330 k-m²) on vähemmän kuin voimassaolevan asemakaavan lii-

ketiloiksi mahdollistama kerrosala. Liiketilojen liittyminen kaupunkirakenteeseen on kaavaratkaisussa kaupunkimaisempaa ja palvelut sijoittuvat asuinrakennusten ensimmäiseen kerroksen avautuen kadulle.

Polttoaineen jakeluasema puretaan asuntorakentamisen myötä. Samaa palvelua tarjotaan kuitenkin Kehä I:n ja Pakilantien risteyksessä suunnittelualueelta noin 1 kilometrin päässä. Pääosa uusista ensimmäisen kerroksen liike- ja toimitiloista sijoituu Pakilantien ja Pirjontien risteykseen lähelle raitiotiepysäkkiä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Viheralueet ovat pääosin luonnonmukaisena hoidettua puistometsää ja niittymäisiä alueita. Tontit ovat yleisilmeeltään vehreitä ja puistomaisia.

Kaavaratkaisu

Osa olemassa olevasta luonnon ympäristöstä muuttuu asuinrakentamisen tonteiksi. Uudet korttelialueet ovat tiiviitä ja osalla tonteilla on lisäksi pihakansia.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa poikittaisen pikaraitioyhteyden rakentamisen ja lisää julkiseen liikenneyhteyksiin tukeutuvaa asuntorakentamista.

Rakennukset on sijoitettu mahdollisuuksien mukaan edulliseen ilmansuuntaan.

Kaavaratkaisu edellyttää hulevesien imeyttämistä tonteilla, viherkattoja talousrakennuksissa.

Puistoon tulee sijoittaa hulevesien viivytykseen varattavia alueita sekä nykyisin putkitettu purouoma tulee tuoda maanpintaa. Puiston jatkosuunnittelussa lähtökohtina ekologisen kestävyyden kannalta ovat kala- ja vesitalous.

Kaava mahdollistaa kävely- ja pyöräilyverkoston parantamisen.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisestimerkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY2009 piiriin - rajautuen sekä osin sisältyen kohteeseen ”Pirkkolan omakotialue ja rintamamiestalot”. Suunnittelualueella RKY2009 rajauksen alueella ovat tontit 28231/1 (Pirjontie 28), 28225/2 (Maunulantie 23), Pirkkolantien katualuetta ja sen varrella olevaa puistoaluetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa Pirkkolan pientaloalueelle on merkitty AO/s merkintä. Suunnittelualueella sijaitsevalle tontille 28231/ 1 voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu alueellista suojelumerkintää, myöskään rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu. Nykyinen rakennus on suunniteltu samanaikaisesti Pirkkolan pientaloalueen kanssa. Rakennus on valmistunut vuonna 1940 ja siinä on toiminut Pirkkolan Elannon myymälä vuoteen 1994. Alkuperäisiä rakennuspiirustuksia ei ole säilynyt rakennusvalvontaviraston arkistoissa. Rakennus on yksikerroksinen ja sillä on paaluperustus. Tontin asema kaupunkikuvallisesti on merkittävä. Se on näkymän päätteenä Pirjontielle ja se rajaa Pirkkolantien ja Pirjontien aukiomaista risteysaluetta. Risteysalue on nyky muodossaan liikenteellisesti ja tilallisesti epämääräinen. Rakennuksen kunnosta ei ole tietoa. Suunnitelmassa rakennus esitetään purettavaksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu tontin 28231/1 pohjoispuoliselle katualueelle istutettavan alueen osalle merkintä, jossa puusto on säilytettävä. Alueella ei ole nykyisin puita.

Tontti 28225/2 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi. Asemakaavassa tontille ei kohdistu suojelumerkintää. Tontilla sijainnut Maunulan seurakuntatalo on purettu vuonna 2015.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa ei esitetä suojelumerkintöjä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Pirjontien ja Pirkkolantien hulevedet johdetaan kyseisten katujen eteläreunassa sijaitsevaan avo-ojaan. Osa Pirkkolan pientaloalueen hulevesistä johdetaan Pirkkolantien pohjoisreunassa sijaitsevaan 800 mm hulevesiviemäriin, josta ne johdetaan avo-ojaan. Tavanomaisten vesihuoltolinjojen lisäksi Pirjontielle sijaitsee 600 mm

runkojätevesiviemäri. Pirjontien eteläreunassa ja Pirkkolantien pohjoisreunassa sijaitsee korkeapaineinen maakaasun siirtojohto. Lisäksi katualueilla on tietoliikenne- ja sähkökaapeleita. Korttelissa 28222 sijaitsee Helen Sähköverkko Oy:n jakelumuuntamo.

Kaavaratkaisu

Pirjontie ja Pirkkolantie muuttuvat poikkileikkaukseltaan katumaisiksi, jonka seurauksena kaduille rakennetaan hulevesiviemäriä. Uusi viemäri purkaa vetensä rakennettavaan avouomaan kaava-alueen länsiosan puistoalueella. Samaan uomaan on tarkoitus ohjata myös Pirkkolantien pohjoisreunan 800 mm viemäriin hulevedet. 600 mm runkojätevesiviemäri joudutaan siirtämään Pirjontielle raitiotiehen varautumisen vuoksi. Pirjontielle joudutaan lisäksi siirtämään vesihuoltolinjoja uuden puurivin vuoksi. Lamputilantien muutokset Maunulantien eteläpuolella aiheuttavat johtosiirtoja. AKS-kortteliin 28209 ja korttelin 28231 AK-tontille on siirrettäviä vesihuoltolinjoja varten merkitty 5 metriä leveät johtokujat.

Maakaasun siirtojohto siirretään Pirjontien ja Pirkkolantien ajoratojen pohjoispuolelle erotuskaistan tai pyörätien alle. Siirtojohto aiheuttaa rajoituksia maankäytölle, mikä on huomioitu suunnittelussa. Sähkö- ja tietoliikennekaapeleita joudutaan siirtämään mm. uuden maakaasun siirtoputken tilantarpeen vuoksi.

Maunulantien ja Pirjontien liittymän itäpuolelle on merkitty kaavassa et-alue, jolle on mahdollista sijoittaa Helen Sähköverkko Oy:n nykyisen muuntamon korvaava uusi jakelumuuntamo.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Pirjontien korttelit sijaitsevat kitkamaa-alueella, jossa maakerroksen paksuus on arviolta neljä metriä. Pirkkolantien korttelit sijaitsevat savialueella tai saven lievealueella. Savikerroksen paksuus on korttelin 28231 AK-alueella noin kuusi metriä ja korttelissa 28222 se on 0-6 metriä.

Pohjaveden tasoa on tarkkailtu Pirkkolantien ja Lamputilantien välisellä alueella 2014–2015. Havaintojen perusteella pohjaveden pinta on kyseisellä alueella 0,5-1,5 metrin syvyydessä maanpinnasta. Pohjavesitietoja ei ole käytettävissä muista kortteleista. Korttelissa 28222 sijaitsee polttoaineen jakeluasema, jonka toiminta on mahdollisesti saastuttanut nykyisen tontin maaperää.

Kaavaratkaisu

Maaperä on perustamisolosuhteiltaan Pirjontien kortteleissa hyvää ja Pirjontien kortteleissa tavanomaista. Korttelin 28222 uuden AK-alueen suunnittelussa tulee varautua korkeaan pohjaveden pintaan alueella. Polttoaineen jakeluaseman tontin maaperä on puhdistettava toiminnan päättymisen jälkeen.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Pakilantien, Pirjontien ja Pirkkolantien liikenne aiheuttaa melua ja ilmanlaatuongelmia.

Tontilla 28222/1 sijaitsee polttoaineen jakeluasema joka suunnitelmassa osoitetaan purettavaksi. Toiminnasta johtuen tontilla ja sen ympäristössä saattaa maaperä olla pilaantunut.

Kaavaratkaisu

Suunnittelualueelle on laadittu liikennemeluserveys. Melu ja Ilmanlaatuolosuhteet on otettu huomioon kaavaratkaisussa mm. rakennusalojen sijoittelussa sekä kaavamääräyksissä koskien tuulilman järjestämistä.

Suomessa ei toistaiseksi ole virallisia ohje- tai raja-arvoja runkomelulle ja liikennetärinälle, mutta suunnittelun tavoitearvoina voidaan käyttää VTT:n esittämiä suosituksia.

Kaavassa on annettu raitiotien suunnittelua koskeva määräys, jolla pyritään varmistamaan, ettei raitiotieliikenteestä tulevaisuudessa aiheudu sen lähiympäristön rakennuksiin merkittävää runkomelu- tai tärinähaittaa. Raitiotieliikenteen aiheuttaman runkomelun tai tärinän torjuntatarvetta ja laajuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon raitiotien ympäristössä olevan nykyisen sekä nyt asemakaavoitettavan rakennuskannan lisäksi myös tuleva yleiskaavan mahdollistama rakentaminen radan läheisyyteen. Koska Pirkkolantien varteen kaavoitettavat uudet asunnot sijoittuvat hyvin lähelle Raide-Jokeria, on suositeltavaa myös näiden asuinrakennusten suunnittelussa varmistaa, ettei raideliikenteen aiheuttama runkomeluhäiriö pääse kytkeytymään kadun kovan pintakerroksen välityksellä rakennusten sokkeliin.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamista ryhtymistä.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Kaavaratkaisu

Korttelialueiden pelastusreitti- ja nostopaikkasuunnitelma on esitetty selostuksen liitteessä sekä tonttien osalta 28231/37, 28226/30 ja 31 myös viitesuunnitelmissa.

Raitiotien pelastusturvallisuus on huomioitu suunnittelussa. Liikennöinti perustuu kaksisuuntaisiin vaunuihin, joissa on ovet kummallakin puolella, ja ajoon näköhavainnolla. Vaunujen evakuointi voidaan siten pääsääntöisesti järjestää viereiselle raiteelle. Radan ja jatkuvien kiinteiden esteiden väliin on lisäksi varattu tila suistuneen vaunun tunkkaamiselle.

Rata sijaitsee kadun eteläpuolella niin, että ajolangat voivat rajoittaa nostopaikkojen järjestämistä lähialueen rakennuksille.

Raitiotien päällysrakenne voidaan toteuttaa pelastusajoneuvojen ajoon soveltuvana niiltä osin kuin se on perusteltua pelastusturvallisuuden järjestämiseksi.

Nimistö

Nimistötoimikunta esitti päätöksessään 12.10.2016 nimiä Lampuotilanpuisto–Landboasparken (Lampuotilantien mukaan) suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevalle puistolle ja Pirjonaukio–Birgittaplatsen (Pirjontien mukaan) katuaukiolle joka sijaitsee Pirkkolantien ja Pirjontien risteyksessä.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2016, Alv 0 %) seuraavasti:

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen	0,5 milj. euroa
Katu- ja liikennealueet	3,5 milj. euroa
Puisto- ja virkistysalueet	0,5 milj. euroa
Yhteensä	4,5 milj. euroa

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen sisältää uuden rakentamisen vuoksi purettavien, kaupungin hallussa olevien rakennusten purkukustannukset. Katu- ja liikennealueiden sekä puisto- ja virkistysalueiden kustannukset sisältävät niiden esirakentamis- ja pohjarakennuskustannukset.

Kaava-alueen katu- ja liikennealueiden sekä aukioiden töistä on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 3,5 miljoonaa euroa. Puisto ja virkistysalueiden toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 0,5 miljoonaa euroa.

Yleisten alueiden kustannusjako Raide-Jokerin ja kaupungin kustannusten välillä tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Edellä mainittujen kustannuksien lisäksi kaava-alueelle kohdistuvat raitiotien kustannukset ovat noin 3 miljoonaa euroa, Raide-Jokerin hankesuunnitelman 4/2015 mukaisesti.

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 180 €/k-m². Mikäli raitiotien kustannus huomioidaan, kustannuksia aiheutuu noin 300 €/k-m².

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille on arvioitu kertyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraamisesta noin 15 miljoonaa euroa. Tulot täsmentyvät tonttien luovutuksen sekä vuokrausneuvottelujen yhteydessä.

Asemakaava luo edellytykset toteuttaa AM-ohjelman mukaista asuntotuotantoa sekä edistää kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Voidaan todeta, että kaava on taloudellisesti kaupungille edullinen.

Tonttitalous ja muut kustannukset

Alueen maaperä mahdollistaa merkittävän määrän rakennuksista perustettavaksi maanvaraisesti. Osa rakennuksista tulee perustaa teräsbetonipaaluin. Perustaminen paaluin nostaa rakentamisen kustannuksia, mutta voidaan todeta, että kokonaisuudessaan alueen perustamismahdollisuudet edistävät kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä.

Pysäköinti järjestetään tonteilla maanpäällisin autopaikoin, autokatoksin, korttelilla 28222 AK rakenteellisesti pihakannen alla sekä korttelissa 28225 AK kaksikerroksisessa pysäköintilaitoksessa. Voidaan todeta, että pysäköintiratkaisu on taloudellisesti tarkoituksenmukainen.

Uuden rakentamisen tarvitseman vesihuoltoverkoston rakentamiskustannuksiksi on arvioitu noin 2 miljoonaa euroa. Alueella suoritetaan myös kaasuputken siirtotöitä sekä kaukolämpö- ja kaapeli-siirtoja, nämä kustannukset eivät sisälly kustannusarvioon.

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen kustannuksista vastaavat verkon haltijat ja kustannukset peritään alueen tulevilta käyttäjiltä liittymis- ja käyttömaksuina.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen täydentää rakennettua ympäristöä ja Raide-Jokerin varren rakenne muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Suunnitelma toteutuessaan tuottaa alueelle uusia kerrostaloasuntoja niin, että uusia asukkaita alueelle tulee noin 600.

Raitiotien suunnittelussa keskeisenä tavoitteena on ollut sopivuus kaupunkiympäristöön. Raitiotien sallittu nopeus, rakenne ja pintamateriaali on valittu kulloisenkin ympäristön mukaan. Esimerkiksi ratasähköjärjestelmän laitteet ja rakennelmat, kuten virroitinpylväät, ajolangat ja sähkönsyöttöasemat muuttavat katukuvaa. Laadukkaasti suunniteltuina ja toteutettuina rakennelmat saadaan sopimaan ympäristöön niin, että haitalliset vaikutukset saadaan minimoitua.

Raide-Jokeri tukee yhdyskuntarakenteen tiivistymistä raideliikenteeseen perustuen ja kaupunginosien keskusten vahvistumista poikittaisten ja säteittäisten liikenneyhteyksien solmukohdissa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Täydennysrakentaminen vähentää puistoaluetta ja biomassaa. Asuin- ja liikekortteleiden piha-alueille istutetaan puita ja puutarhakasvillisuutta. Osalla pihosta on pysäköinnin kansirakennetta, joka asettaa rajoituksia runsaan vehreyden toteuttamiselle. Katualueille istutetaan uusia puurivejä. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Pirkkolantien viereisen puistoalueen rakentuminen kala- ja vesitaloutta painottaen.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava mahdollistaa pikaraitiotien rakentamisen Pirkkolantien ja Pirjontien eteläreunalle sekä pyöräilyn korkealuokkaisen pääreitit rakentamisen kadun pohjoisreunalle.

Uudisrakentaminen synnyttää lisää liikennettä alueen katuverkkoon. Pakilantien liikennemäärän arvioidaan kasvavan Pirjontien kiertoliittymän eteläpuolella 400–500 ja pohjoispuolella 100–200 ajoneuvolla vuorokaudessa. Pirkkolantien liikennemäärän arvioidaan kasvavan 100–200 ajoneuvolla vuorokaudessa, Pirjontien itäosan liikenne lisääntyy arviolta 600–700 ajoneuvolla vuorokaudessa ja Maunulantien liikennemäärä lisääntyy noin 600 ajoneuvolla vuorokaudessa. Lamputilantien itäosan liikennemäärä lisääntyy noin 60 ajoneuvolla vuorokaudessa. Pirjontien länsiosan risteyksen katkaiseminen moottoriajoneuvoliikenteeltä lisää jonkin verran Lehtotien, Kangastien, Kaskitien ja Viidenrajantien liikennemääriä. Lehtotien liikennemäärän arvioidaan lisääntyvän noin

150 ajoneuvolla vuorokaudessa. Kangastien, Kaskitien ja Viidenrajantien liikennemäärien kasvu arvioidaan hyvin pieneksi, yhteensä vain noin 100 ajoneuvoksi vuorokaudessa.

Raide-Jokeri parantaa hankearvioinnin perusteella joukkoliikenteen palvelutasoa, lisää joukkoliikenteen käyttöä ja vähentää autoliikennettä. Näiden muutosten yhteisvaikutus parantaa liikennejärjestelmän toimivuutta. Vuoden 2025 ennustetilanteessa Raide-Jokeri lisää joukkoliikenteen käyttöä noin 4200 päivittäisellä matkalla, joista 1900 siirtyy henkilöautoista.

Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa tehtyjen simulointien perusteella Raide-Jokerilla ei ole merkittävää vaikutusta autoliikenteen toimivuuteen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Pirjontien ja Pirkkolantien rakentaminen katumaisiksi muuttaa alueen pintakuivatusta kun avo-oja poistuu Pirjontien eteläpuolelta. Raitiotien tilantarve muuttaa kadun poikkileikkausta, mikä aiheuttaa haasteita teknisen huollon verkostojen sijoittamiselle katualueelle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Raitiotien sallittu nopeus, rakenne ja pintamateriaali on valittu kulloisenkin ympäristön mukaan. Suunnittelualueen rataosuudelle on esitetty monin paikoin nurmipinta ja suunnittelussa on huomioitu myös muut mahdollisuudet lisätä kaupunkivihreää.

Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta koko alueella selvästi ympäröivää rakennetta tehokkaammin. Maisemassa merkittävien puustoryhmien väheneminen muuttaa kaupunkikuvaa. Uudet katupuurivit jäsentävät katutilaa ja lisäävät vehreyttä katualueilla.

Täydennysrakentamisen ei nähdä vaarantavan olemassa olevia alueellisia kulttuuriperintöön liittyviä arvoja. Alue on lähtökohdiltaan kerrostunutta, eri aikakausina ja eri kaupunkisuunnittelullisten tavoitteiden mukaan syntynyttä rakentamista. Uuden rakentamisen nähdään liittyvän tähän jatkumoon, jossa kaupunki mielletään muuttavana ja kehittyvänä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Pikaraitiotie laadukkaana ja kapasiteetiltaan suurena joukkoliikennevälineenä edistää ilmastonmuutoksen hillitsemistä vähentämällä autoriippuvuutta.

Raide-Jokerin arvioidaan vähentävän hiilidioksidipäästöjä vuoden 2025 ennustetilanteessa vuositasolla noin 900 tonnia, vuonna 2040 noin 1200 ja vuonna 2050 noin 1500 tonnia. Arviot perustuvat hankearvioinnissa tehtyihin liikennemallinuksisiin ja VTT:n LI-PASTO-laskentajärjestelmän tietoihin tieliikenteen päästöyhdisteistä

Muut merkittävät vaikutukset

Raide-Jokerin rakentaminen aiheuttaa tilapäisiä häiriöitä ajoneuvo- ja joukkoliikenteeseen. Erityisesti joukkoliikenteelle aiheutuvien rakentamisen aikaisten häiriöiden rajoittamiseen tulee kiinnittää huomiota hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

TOTEUTUS

Asemakaavan mukaisten korttelialueiden toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan toteutus liittyy Raide-Jokerin rakentamiseen, jonka arvioidaan ajoittuvan vuosille 2017–2021. Raide-Jokerin rakentaminen edellyttää valtion rahoitusta ja Helsingin ja Espoon kaupunginvaltuustojen erillisiä päätöksiä hankkeen toteuttamisesta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskevat erityisesti kolme erityistavoitetta.

Eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun tähdäten melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa on ehkäistävä ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Lisäksi pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Kulttuuri- ja luonnonperintöön liittyvänä alueiden käytössä on varmistettava että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina.

Helsingin seudun erityistavoitteita ovat:

- alueidenkäytön suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen laajenemiseen yhdyskuntarakentamisen ja asuntotuotannon niin edellyttäessä.
- raideliikenneverkostoa laajennettaessa on otettava huomioon ympäröivä alueidenkäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet sekä maiseman erityispiirteet.

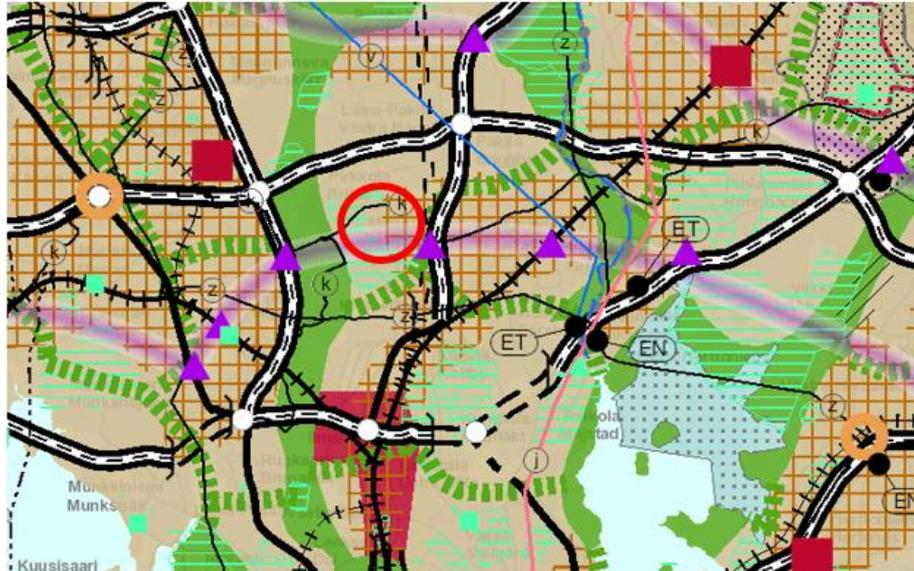
Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu pikaraitiotien sijoittamista alueelle sekä siihen tukeutuvaa asuntorakentamista. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan kohdassa tavoitteet ja vaikutukset.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja suunnittelualueella on osittain kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde- merkintä ja maakaasun runkoputken- merkintä.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osittain osoitettu tiivistettävän alueen merkintä ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)- merkintä.



Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014

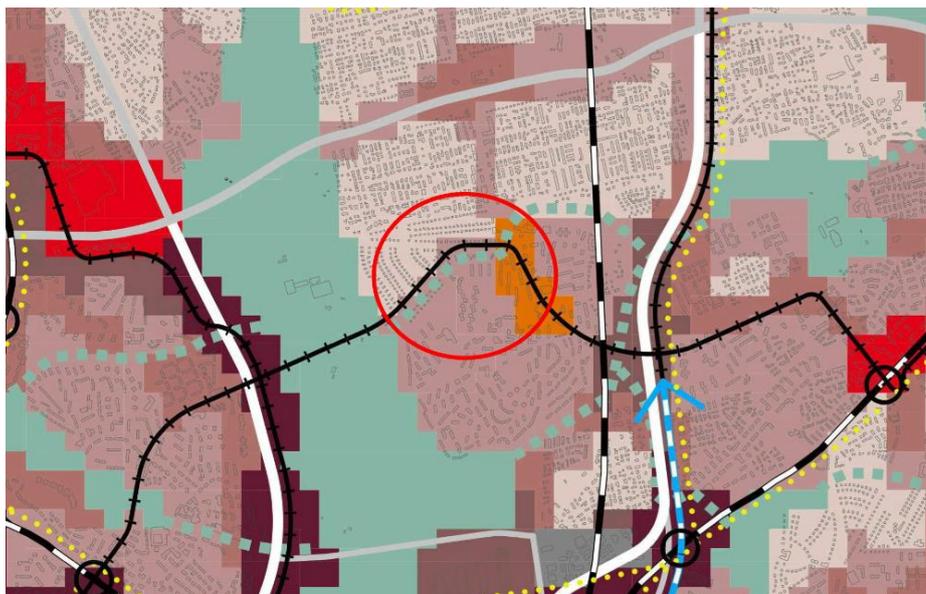
Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalo- ja pientalovaltaista aluetta. Kerrostalovaltaisen alueen aluemerkinä kohdistuu kaavaratkaisun tonteille 28222/2, 28225/4, 28210/9 ja 28209/4, pientalovaltaisen alueen merkintä kohdistuu tonteille 28226/ 30, 31 ja 28231/37. Joukkoliikenteen kehämäinen runko-linja asemineen (Jokeri, bussi tai raitiotie) -linjaus on osoitettu suunnittelualueen keskelle. Pirkkolan alueelle ja läntiselle Lam-puotilantien varren kortteleille on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue- merkintä (RKY2009-rajaukseen ei sisälly Pakilantien varren tontteja). Yleiskaavassa osoitetun pientalovaltaisen alueen pientalovaltaisuus säilyy vaikka kaavaratkaisussa Pakilantien, Pirkkolan-tien ja Pirjontien varren tontit tiivistyvät kerrostalorakentamisella. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin yleiskaava 2002:sta

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on pääosin asuntovaltaista aluetta (A3, jossa aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2.). Pakilantien varteen ja Pakilantien ja Pirjontien risteykseen on osoitettu lähikeskustan merkintä (C3, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on keskeisillä paikoilla osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja monipuolisempänä. Lähikeskustan alueelle ei saa sijoittaa yksittäisiä seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan myymälöitä). Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan mukainen



Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alueella on maanalaisen yhteiskäyttötunnelin varaus. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Lisäksi suunnittelualueen länsiosassa on katualuetta, joka on asemakaavoittamatonta aluetta. Voimassaolevissa kaavoissa korttelialueiden tontit ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten, huoltamorakennusten, seurakunnallisten rakennusten ja yleisten rakennusten tontteja. Lisäksi asemakaavoissa on puisto- ja katualueita.

Asemakaava no. 9423 (vahv. 5.8.1988) on voimassa suunnittelualueen tonteilla 28231/1, 28226/1 ja 4. Asemakaava no. 6835 (vahv. 8.9.1972) on voimassa tontilla 28216/2. Asemakaava no.11031 (tullut voimaan 25.10.2002) on voimassa Pirjontien ja Lamputilantie välisellä puistoalueella sekä osassa Maunulantietä ja Lamputilantietä. Asemakaava no. 3691 (vahv. 16.3.1955) on voimassa osassa Pirjontietä, Pakilantietä, Pirkkolantietä sekä suunnittelualueen läntistä puistoaluetta. Asemakaava no. 5908 (vahv. 5.4.1968) on voimassa tontilla 28222/1. Asemakaava no.4330 (vahv. 27.3.1958) on voimassa suunnittelualueen keskellä olevalla puistoalueella ja läntisen Lamputilantie osuudella. Asemakaava no. 6323 (vahv. 12.2.1971) on voimassa tontilla 28225/2. Asemakaava no. 12154 (vahv. 28.8.2013) on voimassa tontilla 28225/3 sekä osassa Maunulantietä.

Voimassa olevissa asemakaavoissa osoitetaan tonttikohtaisesti seuraavaa:

Tontti 28216/2 on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee vain kahta pientä aluetta tontin Pakilantien ja Lampuotilantien varressa. Tontinosat liitetään katualueeseen ja puistoon.

Tontti 28222/1 on moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialuetta, enimmäiskerroslukua ei ole ilmoitettu ja tonttitehokkuus on $e = 0,4$. Rakennusala on osoitettu tontin etelälaitaan.

Tontti 28225/2 on seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta, enimmäiskerroslukua ei ole ilmoitettu ja tonttitehokkuus on $e = 0,7$. Rakennusala on osoitettu tontin keskelle.

Tontti 28225/3 on asuinkerrostalojen korttelialuetta, enimmäiskerrosluku on neljä ja kerrosalaa on osoitettu 1400 k-m^2 . Rakennusala sijaitsee tontin Maunulantien puolella.

Tontti 28226/1 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, enimmäiskerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuus on $e = 0,4$. Rakennusala on merkitty tontin keskelle. Tontin Pakilantien puoleiselle rajalle on osoitettu liittymäkieltomerkintä

Tontti 28226/4 on yleisten rakennusten korttelialuetta, enimmäiskerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuus on $e = 0,75$. Rakennusala on osoitettu tontin keskelle. Tontin Pakilantien puoleiselle rajalle on osoitettu liittymäkieltomerkintä.

Tontti 28231/1 on asuin-, liike- toimistorakennusten korttelialuetta. Enimmäiskerrosluku on kaksi, tonttitehokkuus on $e = 0,4$. Rakennusala on osoitettu tontin keskivaiheille.

Voimassa olevissa asemakaavoissa yleisille alueille osoitetaan seuraavaa:

Katualue: Pirkkolantien läntisellä osuudella katualueelle on merkitty istutettavia alueen osia. Osalle istutettavista alueenosista on merkitty suojeltavien puiden merkintöjä.

Puisto: Pirjontien länsipuolella olevalle puistolle on osoitettu ohjeellinen polkumerkintä.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.3.2016 puoltaa osaltaan Raide-Jokerin hankesuunnitelman hyväksymistä ja hyväksyi hankesuunnitelman ratasuunnitelmat hanketta koskevien liikennesuunnitelmien laatimisen lähtökohdaksi.

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 merkitä tiedoksi raportin Raide-Jokerin hankearviointi 2011 sekä Raide-Jokerin kehityskäytävä - maankäytön kehittämisperiaatteet ja todeta, että laaditut selvitykset muodostavat riittävän pohjan Raide-Jokerin hankesuunnittelun ja kaavoituksen aloittamiselle.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

liikennemeluselvitys, Akukon 2016

Raide-Jokerin laajennettu hankearviointi, maaliskuu 2016

Raide-Jokerin hankearviointi, helmikuu 2016

Raide-Jokerin hankesuunnitelma 2015, tammikuu 2016

Raide-Jokerin hankesuunnitteluvaiheen matkustajamääräennusteet, helmikuu 2015

Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi, marraskuu 2015

Pakilantien varren maankäytön suunnitteluperiaatteet, 2014

Raideleveyselvitys, 2014

Selvitys Raide-Jokerin linjausvaihtoehdoista Espoossa, 2014

Raide-Jokeri, Hankearviointi, 2011

Oulunkylän renesanssi, lähtötiedot ja kehittämistavoitteet, 2011

Raide-Jokerin kehityskäytävä - maankäytön kehittämisperiaatteet, 2011

Raide-Jokeripysäkkien saavutettavuuden parantamisedellytykset, 2011

Alustava yleissuunnitelma, 2009

Maunulan, Pirkkolan ja Metsälän liikenteenohjaussuunnitelma, 2007

Pikaraitiotien työraportti ja luonnospiirustukset, 1992

Matkustajamääräennusteet, 1992

Tekninen selvitys pikaraitiotien toteuttamismahdollisuuksista, 1990.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 14.6.2016.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen tontit sekä katu- ja puistoalueet.

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 2015 kaupungin aloitteesta ja tontin 28226/4 ja 28231/1 osalta vuonna 2016 tontin haltijoiden hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - liikuntavirasto
 - opetusvirasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - sosiaali- ja terveysvirasto
 - varhaiskasvatusvirasto
 - ympäristökeskus
 - Turvallisuus ja kemikaalivirasto
 - Gasum Oy
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
-

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kartta suunnittelualueesta oli nähtävillä 2.–27.2.2015 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Maunulan kirjastossa, Suursuonlaita 6
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11-13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä ja kaavan valmistelijat olivat tavattavissa Jokerimessuilla 4.2.2015 Oulunkylän Seurahuoneella.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 18 kannanottoa. Kannanoton antoivat Helen Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Museovirasto, kaupungin museo, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL), kiinteistöviraston geotekninen osasto, kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston tonttiosasto, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, sosiaali- ja terveystieteiden virasto, varhaiskasvatusvirasto, ympäristökeskus, Turvallisuus ja kemikaalivirasto (Tukes).

Viranomaisten kannanotot käsittelivät Raide-Jokerin linjauksia, tilavarauksia ja toiminnallisuutta, raitiotiepysäkin sijaintia, vesihuollonsuunnittelua, täydennysrakentamisen sopeuttamista arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, koulupalveluiden riittävyttä asukasmäärän noustessa alueella, hulevesien hallintaa, maaperän pilaantuneisuutta ja liikennemelun selvittämistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä. Viranomaisten kanssa on tehty yhteistyötä ja kaavaratkaisuihin esitettyjä täsmennyksiä on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaavaluonnoksen kaavaratkaisuun.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipidekirjeitä saapui 14 kpl. Yhden mielipiteistä oli allekirjoittanut lähettäjän lisäksi 35 henkilöä, erään mielipiteen oli allekirjoittanut lähettäjän lisäksi 16 henkilöä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteissä Raide-Jokeria pidettiin pääosin myönteisenä asiana. Täydennysrakentamisesta oli ristiriitaisia mielipiteitä. Osassa pidettiin tervetulleena alueen vajaakäyttöisten puistojen ja tontin-osien rakentamista, osassa täydennysrakentamista vastustettiin. Suurimpana pelkona oli uudisrakentamisen sopimattomuus Pirkkolan ja Maunulan kulttuurihistoriallisen kaupunkirakenteen kanssa. Pirjontien katkaisua ajoneuvoliikenteeltä vastustettiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa mielipiteissä esitetyt seikat on otettu huomioon kaavatyössä. Kaavatavoitteiden sallimissa rajoissa esitettyjä huomioita on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaavaehdotukseen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Luonnosaineiston nähtävilläolo

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 1.–24.3.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Maunulan kirjastossa, Suursuonlaita 6
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Kaavan valmistelijat olivat tavattavissa ja luonnosaineistoa esiteltiin info- ja esittelytila Laiturilla ratikkanäyttelyn yhteydessä 7.3.2016 sekä kaavapäivystyksessä 21.3.2016 Maunulan kirjastolla.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 20 kannanottoa. Kannanoton antoivat Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Museovirasto, kaupunginmuseo, Helsingin kau-

pungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) , kiinteistöviraston geotekninen osasto, kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, sosiaali- ja terveysvirasto, Tukes, Gasum Oy, varhaiskasvatusvirasto, ympäristökeskus.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ilmoittaa s-postitse että, se lausuu kaavoista lausuntopyyntö perusteella ehdotusvaiheessa.

Viranomaisten kannanotot käsittelivät mm. sähkömuuntamon tarvetta alueella, vesihuollonsuunnittelua ja sen kustannuksia, luonnoksessa esitettyjen kaavaratkaisujen sopimattomuutta kulttuurihistoriallisessa ympäristössä, pikaraitiotien perustamista ja tärinä- ja runkomeluhaittojen huomioimista, tehokkuuden nostoa, hulevesien hallintaa, maaperän pilaantuneisuutta ja liikennemelun selvittämistä.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä. Viranomaisten kanssa on tehty yhteistyötä ja kaavaratkaisuihin esitettyjä täsmennyksiä on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty ehdotusvaiheen kaavaratkaisuun, kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 52 kpl. Pirkkolan omakotiyhdistyksen mielipiteen liitteenä oli 179 osallisen allekirjoittama adressi, erään mielipiteen oli allekirjoittanut lähettäjän lisäksi 28 henkilöä sekä yhden mielipiteen liitteenä oli Pirkkolan omakotiyhdistys r.y:n keräämän adressin kopio. Kaavapäivystyksessä Maunulan kirjastolla 21.3.2016 kerättiin tilaisuuteen osallistujilta kyselylomake, johon oli mahdollista kirjata suunnitelman hyviä ja huonoja puolia. Kyselyitä palautettiin kaavan valmistelijoille 21 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat mm. kaavan tavoitteeseen, jossa pikaraitiotiepäysäkin läheisyydessä maankäyttöä tehostetaan. Usean mielipiteen mukaan alueen kulttuurihistoriallisen erityisyyden takia tehokkuutta ei pitäisi nostaa ensisijaiseksi tavoitteeksi. Valmistelua kritisoitiin mm. siten, että OAS-vaiheen mielipiteitä ei oltu huomioitu tarpeeksi. Raide-Jokeria kannatettiin, mutta alueen täydennysrakentamisesta saatiin ristiriitaisia mielipiteitä. Kerrostalorakentamista vastustettiin useammassa mielipiteessä, mutta osassa

mielipiteitä nähtiin pikaraitiotiepysäkin ympäristö hyvänä täydennysrakentamisen alueena. Pirjontien katkaisua ajoneuvoliikenteeltä vastustettiin. Pirjontien eteläpuoleisen puistoalueen osoittamista tonttimaaksi ei pidetty hyvänä. Ko. puistoyhteyttä pidettiin tärkeänä keskuspuistoon yhdistyvänä viheryhteytenä. Mätäojan tuomista pintauomaksi Lampuotilanpuistoon kannatettiin. Pirkkolantien katurakentamisen ja Raide-Jokerin perustamisolosuhteet huolettivat. Kaavasta ja kaavamuutoksesta tiedottaminen koettiin eräissä mielipiteissä epäonnistuneena.

Luonnosmateriaalia koskevissa mielipiteissä esitetyt seikat on otettu huomioon kaavatyössä. Kaavan tavoitteiden sallimissa rajoissa esitetyt huomiot on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaavaehdotukseen.

Lamputilanpuiston kaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu siten, että puiston jatkosuunnittelussa on mahdollista osoittaa Mätäoja avouomana puistoon. Maunulantien varren uudisrakentamisen kerroslukuja ja sijoittumista suhteessa Maunulantiehen on tarkistettu ja Pirjonaukiolle on mahdollistettu kioskin osoittaminen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin 11.3.2015, jolloin neuvottelussa esiteltiin kaavamuutosalueen rajausta sekä kaavamuutoksen lähtökohtia.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 22.11.2016

Olavi Veltheim

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	31.10.2016
Kaavan nimi	Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	20.01.2015
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112420
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,4194	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,3674
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 7,0520

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	7,4194	100,0	25380	0,34	0,3674	17826
A yhteensä	2,2945	30,9	25380	1,11	1,5499	21772
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5506	-3946
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,9086	12,2			-1,4359	
R yhteensä						
L yhteensä	4,2163	56,8			0,8040	
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	7,4194	100,0	25380	0,34	0,3674	17826
A yhteensä	2,2945	30,9	25380	1,11	1,5499	21772
AK	1,9364	84,4	20630	1,07	1,7437	19230
AL					-0,2752	-1101
AM					-0,2767	-1107
AKS	0,3581	15,6	4750	1,33	0,3581	4750
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5506	-3946
Y					-0,1832	-1374
YK					-0,3674	-2572
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,9086	12,2			-1,4359	
VP	0,9086	100,0			-1,4359	
R yhteensä						
L yhteensä	4,2163	56,8			0,8040	
Kadut	4,0392	95,8			0,6269	
Katuauk./torit	0,1032	2,4			0,1032	
Kev.liik.kadut	0,0739	1,8			0,0739	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



MAUNULA, PIRJONTIEN JA PIRKKOLANTIEN YMPÄRISTÖ ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 20.1.2015 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajaukseen on lisätty kaksi tonttia ja rajausta on tarkistettu puisto- ja katualueilla.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Maunulan pohjoisosassa. Se rajautuu idässä Maunulan ostoskeskukseen ja lännessä Keskuspuistoon. Suunnittelualueeseen kuuluu katualueita, katualueiden varren tontteja ja puistoalueita.

Alueeseen kuuluvat tontit ovat:
Pakilantie 10–20 (28216/2),
Pirjontie 1 (28226/1),
Pirjontie 28 / Pirkkolantie 1 (28231/1),
Pirkkolantie 2 (28222/1),
Maunulantie 21 / Lampuotilantie 38
(28225/2), Petaksentie 4 (28226/4), Maunulantie 19 (28225/3) ja Lampuotilantie 36
(28220/1).

Suunnittelualueeseen kuuluvat osat seuraavista katualueista:
Pakilantie, Pirjontie, Pirkkolantie, Maunulantie, Metsäpurontie ja Lampuotilantie.

Suunnittelualueella olevat puistoalueet sijaitsevat Pirjontien ja Pirkkolantien sekä Lampuotilantien varressa.

Nykytilanne

Suunnittelualueella on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n 60-luvulla rakennettuja asuin-kerrostaloja osoitteessa Pakilantie 10–20. Osoitteessa Pirjontie 28 sijaitsee yksikerroksinen asuin- ja liikerakennus ja osoitteessa Pirkkolantie 2 yksikerroksinen huoltamora-kennus. Maunulantie 21:n tontilta on purettu Maunulan seurakuntatalo vuonna 2015.

Tontti osoitteessa Pirjontie 1 (entinen Pirjon krouvi) on rakentamaton. Osoitteessa Petaksentie 4 sijaitsee kaksikerroksinen 1970-luvulla rakennettu rakennus, jossa on näkövammaisten työtiloja, asuntoja sekä myymälätalaa. Tontilla osoitteessa Maunulantie 17 on Maunulantie 17–19 Helsingin vuokra-asunnot Oy:n rakennuskokonaisuuteen liittyvä huonokuntoinen päiväkotirakennus. Osoitteessa Lampuotilantie 36 sijaitsee kaksi asuin-kerrostaloa.

Pirjontietä kulkee runkobussilinja 550 sekä bussilinjat 51, 52, 62, 63, 552, 603 ja 604.

Raide-Jokeri

Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön suunnittelu liittyy Raide-Jokerin pikaraitiotien hankesuunnitteluun, joka valmistui vuodenvaihteessa 2015–2016.

Runkolinja 550:n siirtäminen raiteille on yksi pääkaupunkiseudun merkittävimmistä joukkoliikennehankkeista. Raide-Jokeri kulkee Itäkeskuksesta Otaniemeen pääosin runkolinjan 550 reittiä.

Runkolinja 550 on Helsingin seudun vilkkaimmin liikennöity bussilinja. Se ei pysty tulevaisuudessa kuljettamaan kasvavaa matkustajamäärää ja ruuhka-aikoina bussit jonoutuvat. Raide-Jokerilla ennustetaan olevan vuonna 2035 noin 80 000 käyttäjää arkipuorokaudessa. Nykyisin runkolinjalla 550 matkustaa arkipuorokaudessa yli 30 000 matkustajaa.





Raide-Jokeri on suunniteltu kulkeväksi pääosin omalla väylällään, millä varmistetaan raitiovaunujen nopea ja häiriötön kulku. Rataa liikennöidään uusilla, korkealuokkaisilla raitiovaunuilla.

Raide-Jokerin varrella sijaitsee monia Helsingin keskeisiä tulevia rakentamisalueita. Raide-Jokerin pysäkkien ympäristöistä pyritään suunnittelemaan vetovoimaisia paikkoja, jotka houkuttelevat paitsi asumista ja työpaikkoja myös palveluita. Linja tarjoaa nopean yhteyden myös eri ulkoilualueiden, esimerkiksi Keskuspuiston ja Helsingin välillä. Lisäksi sen varrella on useita urheilupuistoja, oppilaitoksia ja työpaikka-alueita.

Asuntojen rakentaminen hyvien joukkoliikennedyteyhteyksien ääreen on edullista, kannattavaa ja kestävä kehityksen mukaista. Alueilla on jo katuverkko, kunnallistekniikka ja palvelut, joten rakentamisesta syntyy vähemmän kustannuksia kuin kokonaan uusilla alueilla. Täydennysrakentaminen voi olla myös keino tukea palveluiden pysymistä alueella tai jopa lisätä niitä.

Mitä alueelle suunnitellaan

Pirkkolantien ja Pirjontien katualuetta levennetään todennäköisesti toteutuvaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä varten. Samalla katua rajaaville tonteille ja puistoalueille suunnitellaan täydennysrakentamista. Osoitteissa Pirjontie 1, Pirjontie 28 ja Petaksentie 4 olevien tonttien tonttitehokkuutta on tarkoitus nostaa ja luoda edellytykset kerrostalorakentamiselle. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen osoitetaan liiketiloja. Tonteille osoitteissa Pirkkolantie 2, Maunulantie 21 ja Maunulantie 19 sekä niiden viereiselle puistoalueelle on tarkoitus tutkia uusien kerrostalojen sijoittamista. Täydennysrakentamista tutkitaan lisäksi Lampuotilantie 23:n tontille, Pakilantien ja Pirjontien risteuksen tuntu-

maan sekä Pirjontien varteen.

Näiden lisäksi tutkitaan suunnittelualueen ajoneuvo-, kävely- ja pyöräilyliikenteen liikennejärjestelyitä.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Lisäksi kaavamuutosta on hakenut Petaksentie 4 tontin (28226/4) rakennusten omistaja.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maan suunnittelualueella.

Kaavatilanne

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1955, 1958, 1960, 1968, 1971, 1972, 1988, 2002 ja 2013. Lisäksi suunnittelualueen länsiosassa on katualuetta, joka on asemakaavoittamatonta aluetta. Voimassaolevissa kaavoissa korttelialueiden tontit ovat asuinkerrostalojen, asuin-, liike- ja toimistorakennusten, huoltamorakennusten, seurakunnallisten rakennusten ja yleisten rakennusten tontteja. Lisäksi asemakaavoissa on puisto- ja katualueita.

Tonteille osoitteissa Pirjontie 1, Pirjontie 28 ja Pirkkolantie 2 on asemakaavassa osoitettu tonttitehokkuus $e = 0,4$. Tontilla osoitteessa Maunulantie 21 on tonttitehokkuus $e = 0,7$. Yleisten rakennusten korttelialueella, tontilla osoitteessa Petaksentie 4, tonttitehokkuus on $e = 0,75$. Tontilla osoitteessa Maunulantie 19 on asemakaavassa osoitettu kerrosalaa $1\,400\text{ k-m}^2$, joka vastaa likimäärin tonttitehokkuutta $e = 0,8$. Asemakaava ei ole toteutunut tontin osalta. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tontilla, osoitteessa Pakilantie 10–20, kerrosala laskennallisesti vastaa likimäärin tonttitehokkuutta





$e = 0,8$. Lampuotilantie 23:n tontilla kerrosala laskennallisesti vastaa likimäärin tonttitehokkuutta $e = 0,53$.

Enimmäiskerrosaluku suunnittelualueen kerrostalotontilla on neljä ja Pirkkolan pientaloalueella sijaitsevilla kahdella liike- ja asuintontilla sekä yleisten rakennusten kortteli-alueella kerrosaluku on kaksi. Huoltamoraennuksen tontilla ei ole ilmoitettu enimmäiskerrosalukua. Tontille osoitteessa Pakilantie 10–20 ja Lampuotilantie 36 nelikerroksisiin rakennuksiin on saanut rakentaa lisäksi ns. maanpäällisen kellarin, mikä tekee rakennuksista todellisuudessa osittain viisikerroksisia. Lisäksi Lampuotilantie 23 tontin länsireunaan on osoitettu rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle, tämä ei ole kuitenkaan toteutunut.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi ja pientalovaltaiseksi alueeksi, alueelle on osoitettu joukkoliikenteen kehämäinen runkolinja asemineen (Jokeri, bussi tai raitiotie). Pirkkolan pientaloalue ja lounainen Lampuotilantien ympäristö on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (2015) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jossa aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Sekä lähikeskusta-alueeksi C3, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Pakilantielle, Pirjontielle ja Pirkkolantielle on merkitty pikaraitiotievaraus.

Suunnittelualue sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriym-

päristön alueelle ja sen viereen. Alueet kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteluun Pirkkolan omakotialue ja rintamamiestalon.

Muut suunnitelmat ja päätökset

- Raide-Jokerin alustava yleissuunnitelma, (WSP Finland Oy, 2009)
- Raide-Jokeri, Hankearviointi 2011 (Strafica Oy, 2011)
- Raide-Jokerin raideleveys selvitys, (WSP Finland Oy, 2014)
- Raide-Jokeri hankesuunnitelma 2015 (WSP Finland, Ramboll Finland Oy, 2015)

Lisätietoa Raide-Jokerista:

www.raidejokeri.info

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

- Maunulan, Pirkkolan ja Metsälän liikenteenohjaussuunnitelma, (Ksv, 2007)
- Oulunkylän renessanssi, (Ksv, 2011)
- Maunulan aluesuunnitelma, (HKR, 2012–2021)

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, asumiseen ja liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 2.–27.2.2015.

Täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (mm. täy-





dennetty kartta suunnittelualueesta ja asemakaavaluonnos) on esillä 1.–24.3.2016:

- Maunulan kirjastossa, Suursuonlaita 6
- Info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Esittely- ja keskustelutilaisuus on ma 7.3. klo 17.30 Ratikkanäyttelyssä Laiturilla, Narinkka 2. Näyttelyssä on esillä mm. Raide-Jokerisuunnitelman pitkä pienoismalli ja muuta Raide-Jokeriin liittyvää aineistoa.

Lisäksi kaavan valmistelijat ovat tavattavissa Maunulan kirjastossa 21.3.2016 klo 18–19.30 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Mielipiteet täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulee esittää viimeistään **31.3.2016**.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuoden 2016 lopulla.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2017.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset

Maunula-Seura r.y., Maunulan asukasyhdistys ry, Pakila-Seura ry, Paloheinän-Torpparinmäen kaupunginosayhdistys ry, Pakilan Omakotiyhdistys ry, Pakilan Kiinteistönomistajain Yhdistys ry, Pirkkolan Omakotiyhdistys, Oulunkylä-Seura, Ogeli-klubi ja Pro Patola

- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvirasto, kiinteistöviraston tontti-osasto, tilakeskus ja geotekninen osasto, kaupungin museo, sosiaali- ja terveysvirasto, liikuntavirasto, varhaiskasvatusvirasto, opetusvirasto, rakennusvalvontavirasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos ja Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL)
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Helsingin seudun ympäristöpalvelut/ Vesihuolto, Helen Oy, Gasum Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ja Helsingin seudun liikenne (HSL)

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista on tiedotettu:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutiset -lehdessä
- www.hel.fi/suunnitelmat
- Helsingin kaavoituskatsauksessa

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-





stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla (www.hel.fi/ksv).

Raide-Jokerin suunnittelusta saa lisätietoa hankkeen verkkosivuilta www.raide-jokeri.info

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

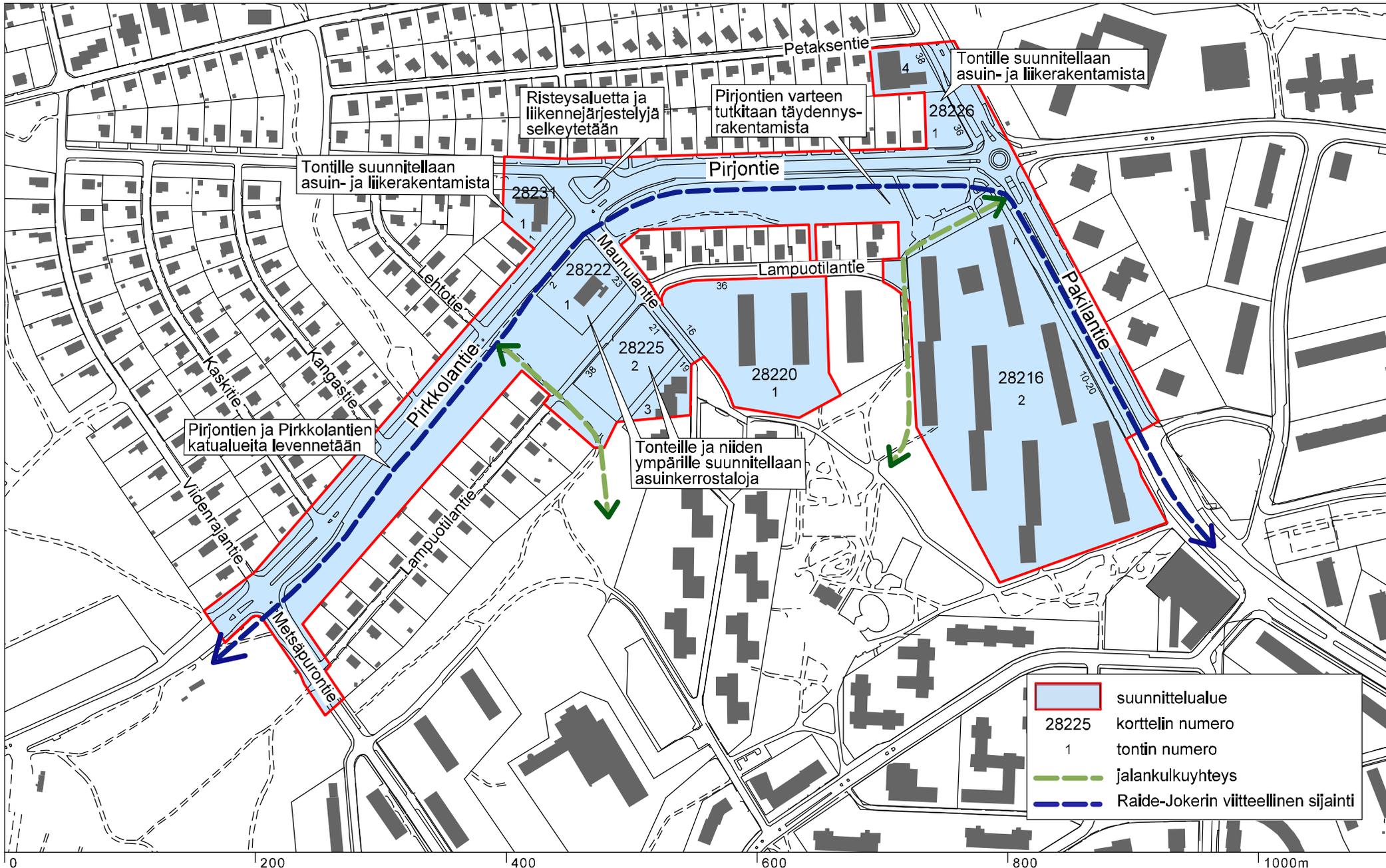
Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

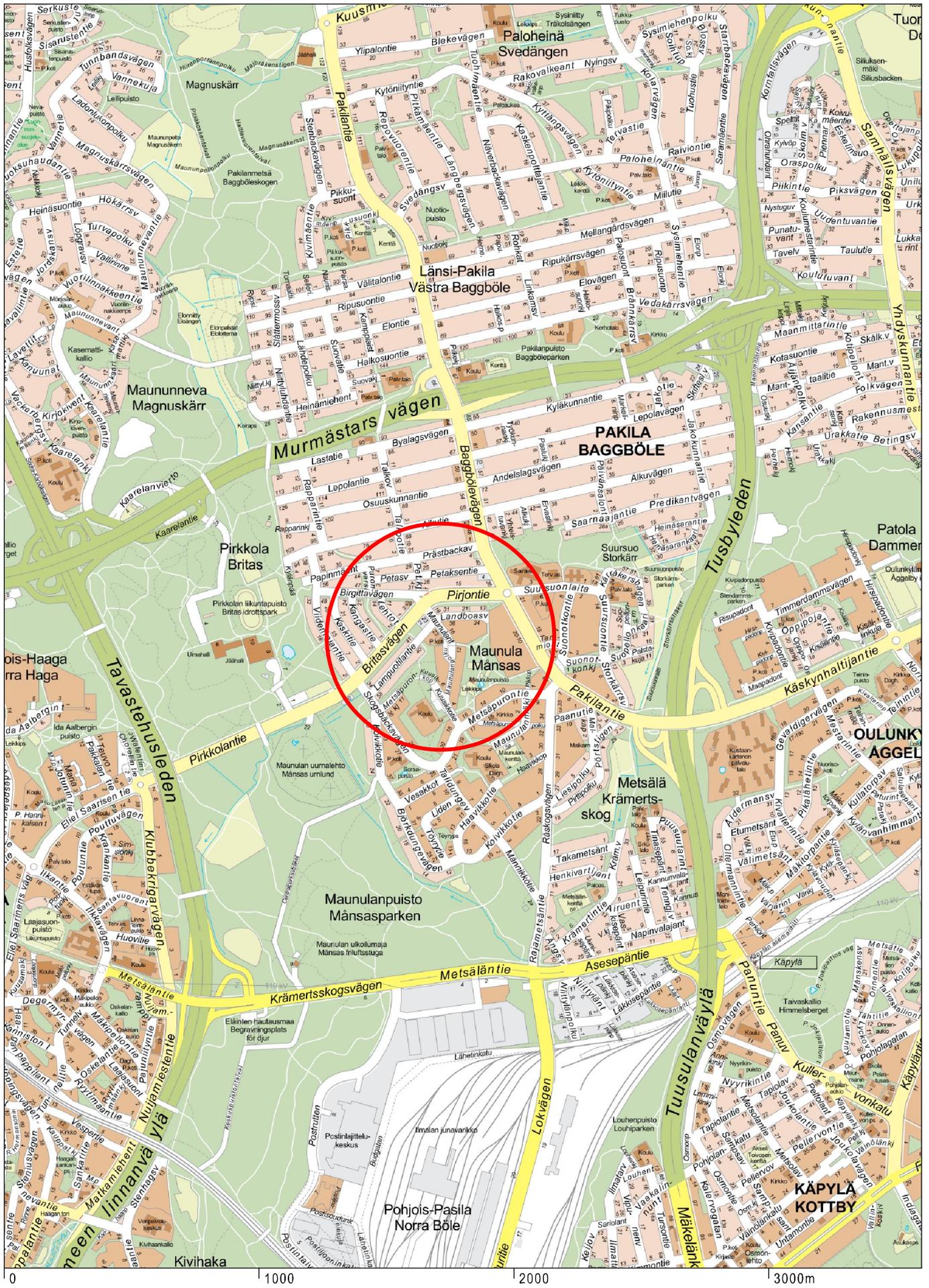
Kaavaa valmistelee

arkkitehti Ann Charlotte Roberts
puhelin 310 37033
sähköposti [anncharlotte.roberts\(a\)hel.fi](mailto:anncharlotte.roberts(a)hel.fi)

liikenneinsinööri Kari Tenkanen
puhelin 310 37132
sähköposti [kari.tenkanen\(a\)hel.fi](mailto:kari.tenkanen(a)hel.fi)







Sijaintikartta
Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto



Ilmakuva

Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö
Kaava-alueen nro 12420 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Erityisasumisen korttelialue.



Puisto.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Kahden korttelin välinen raja.



Osa-alueen raja.



Likimääräinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

28225

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

PIRKKOLANT Kadun, aukion tai puiston nimi.

1400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

3100+100

Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän enimmäismäärän, toinen luku liike- tai toimistotilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.

IV

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

½kV

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osanrakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

IV(3/4)

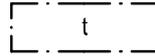
Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmän kerroksen tasolla saa rakentaa.

+21.0

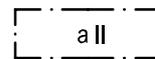
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



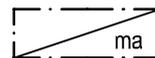
Rakennusala.



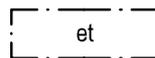
Talousrakennuksen rakennusala.



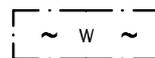
Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän. Säilytyspaikan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



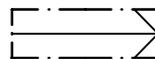
Maanalainen tila pääasiassa auton säilytystä varten. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelualueeksi. Tilojen maanpäälliset osat on rakennettava korkeatasoisia materiaaleja käyttäen. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



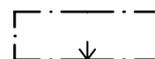
Alueen osa jolle saa sijoittaa sähkömuuntamon



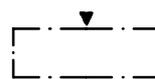
Vesialueeksi varattu likimääräinen alueen osa.



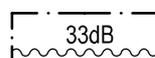
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



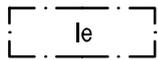
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on pääosin rakennettava kiinni.



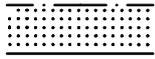
Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista. Porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.



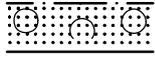
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkovaipan kokonaisuääneneristävyyden tulee olla vähintään luvun osoittama dB määrä.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



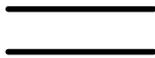
Istutettava alueen osa.



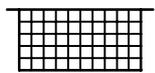
Puin ja pensain istutettava alueen osa.



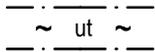
Istutettava puurivi, sijainti on likimääräinen.



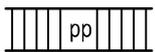
Katu.



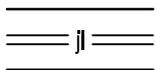
Katuaukio/tori, joka tulee rakentaa osittain luonnonkiveä käyttäen niin, että se eroaa muusta katualueesta. Aukiolle saa sijoittaa kioskin.



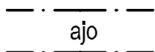
Likimääräinen ulkoilutie



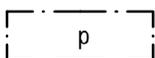
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.



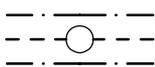
Joukkoliikenteelle varattu alueen osa.



Ajoyhteys.



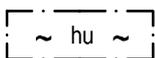
Pysäköintipaikka.



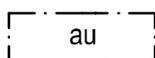
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Likimääräinen alueen osa, jolla on käsiteltävä hulevesiä viivyttämällä.



Aukiomaisesti rakennettava alueen osa, joka liittyy luontevasti viereiseen katuaukioon tai katualueeseen.

Puistoalueella sijaitsevien maanlaisten johtojen merkinnät ovat viitteellisiä.

KORTTELIALUEILLA:

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa enintään 15% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaikissa 1200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Tontille saa rakentaa viherkattoisia talousrakennuksia rakennusalan estämättä asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontilla 28222/2 asuntoon liittyviä työ- ja liiketiloja saa rakentaa Pirkkolantien varteen 1. kerrokseen enintään 20% rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Tilat saa tehdä asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, eivätkä ne mitoiteta autopaikkoja. Tilat tulee varustaa Pirkkolantien puolelle avautuvalla sisäänkäynnillä ja suurilla ikkunoilla.

Tontilla 28226/31 vähintään yksi liiketila tulee varustaa rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johtavalla ilmastointihormilla. Tilan tulee avautua Pakilantien ja Pirjontien risteyksen suuntaan.

Tontilla 28226/31 asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi tulee varata tiloja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle työtilalle yhteensä 80 k-m². Tilojen tulee sijoittua ensimmäiseen kerrokseen ja niistä tulee olla suora sisäänkäynti Pakilantien puolelle. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Tonteilla 28222/2, 28231/37, 28225/4 ja 28210/9 rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin puulla verhottuja.

Tonteilla 28209/4, 28226/30 ja 28226/31 rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin vaaleansävyisiä paikalla puhtaaksi muurattuja tai paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja.

Rakennuksen julkisivusta ulostyöntyvien parvekkeiden on oltava pääosin ripustettuja. Parvekkeita saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä.

Rakennuksen ensimmäinen kerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja liiketiloissa olla suuret ikkunat ja suora sisäänkäynti kadulta.

Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia tai kiviaineisia paikalla valettuja kaupunkikuvallisesti näkyvissä paikoissa.

Tonteilla 28226/30 ja 28226/31 kadunpuoleisten sivukäytävien tulee olla sisätilanomaisia ja lasitettuja. Sivukäytävällinen julkisivu tulee suunnitella julkisivujäsentelyn ja valaistuksen keinoin katukuvaan soveltuvaksi ja mielenkiintoiseksi.

Tontilla 28222/2 Pirkkolantien puoleinen rakennusala tulee jakaa vähintään kahteen rakennukseen. Rakennuksien väliin tulee sijoittaa Pirjontien suuntaan kiinteästi lasitettuja parvekkeita tai viherhuoneita. Rakennusten väliin sijoittuvien tilojen tulee avautua pihalle päin. Viherhuoneet saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tontilla 28210/9 rakennusala tulee jakaa vähintään kolmeen rakennukseen. Rakennuksien väliin tulee sijoittaa Pirjontien suuntaan kiinteästi lasitettuja parvekkeita tai viherhuoneita. Rakennusten väliin sijoittuvien tilojen tulee avautua pihalle päin. Viherhuoneet saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

PIHA-ALUEET JA ULKOTILAT

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen on istutettava.

Hulevesien määrää vähennetään kaava-alueella minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle.

Lampuotilanpuistoon rajautuvien tonttien hulevesiä saa johtaa hulevesien viivytysalueelle puistoalueella.

Tontilla 28225/4 pysäköintilaitoksen alempi pysäköintitaso tulee sijoittaa pääosin maantason alle ja laitos on rajattava pergolalla, joka on istutettava köynnöksin. Lisäksi laitoksen ympäristö tulee istuttaa puin ja pensain.

Tontilla 28222/2 maanalaisen pysäköintitilan maanpäällisinä näkyvät seinät tulee varustaa pergoloin tai ritlöin, jotka on istutettava köynnöksin.

Tonteilla 28226/30 ja 28222/31 saa leikkipaikat toteuttaa tonttien yhteisenä ja yhden leikkipaikan tulee sijaita tontilla 28226/30 asemakaavassa osoitetulla paikalla.

Tontilla 28210/9 tontin eteläpuoleiselle istutusalueelle tulee istuttaa kukkivia koriste- ja hedelmäpuita.

MELU, ILMANLAATU JA MAAPERÄ

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

Tuloilman sisäänotto on järjestettävä rakennuksen niiltä sivuilta, jolla ei ole asemakaavassa ääneneristysvaatimuksia.

Tonteilla 28222/2, 28210/9 ja 28209/4 rakennusalojen raideliikenteen puoleisille julkisivuille sekä näihin liittyviin päätyihin kohdistuva raideliikenteestä aiheutuva laskennallinen enimmäisäänitalo tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Jos näille julkisivuille osoitetaan makuuhuonetiloja, tulee ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden makuuhuonetilojen osalta olla 5 dB suurempi kuin mitä asemakaavassa on osoitettu.

Asuntojen parvekkeet tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontilla 28222/2 autopaikat on pääosin sijoitettava maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Tontin 28226/31 autopaikkoja saa sijoittaa tontin 28226/30 puolelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 ap / 130 k-m².
- erityisasuminen 1 ap / 400 k-m².
- liiketilat 1 ap / 50 k-m².
- toimistotilat 1 ap / 60 k-m².
- ravintolat 1 ap / 100 k-m².
- vieraspysäköintiä varten 1 ap / 1000 k-m².

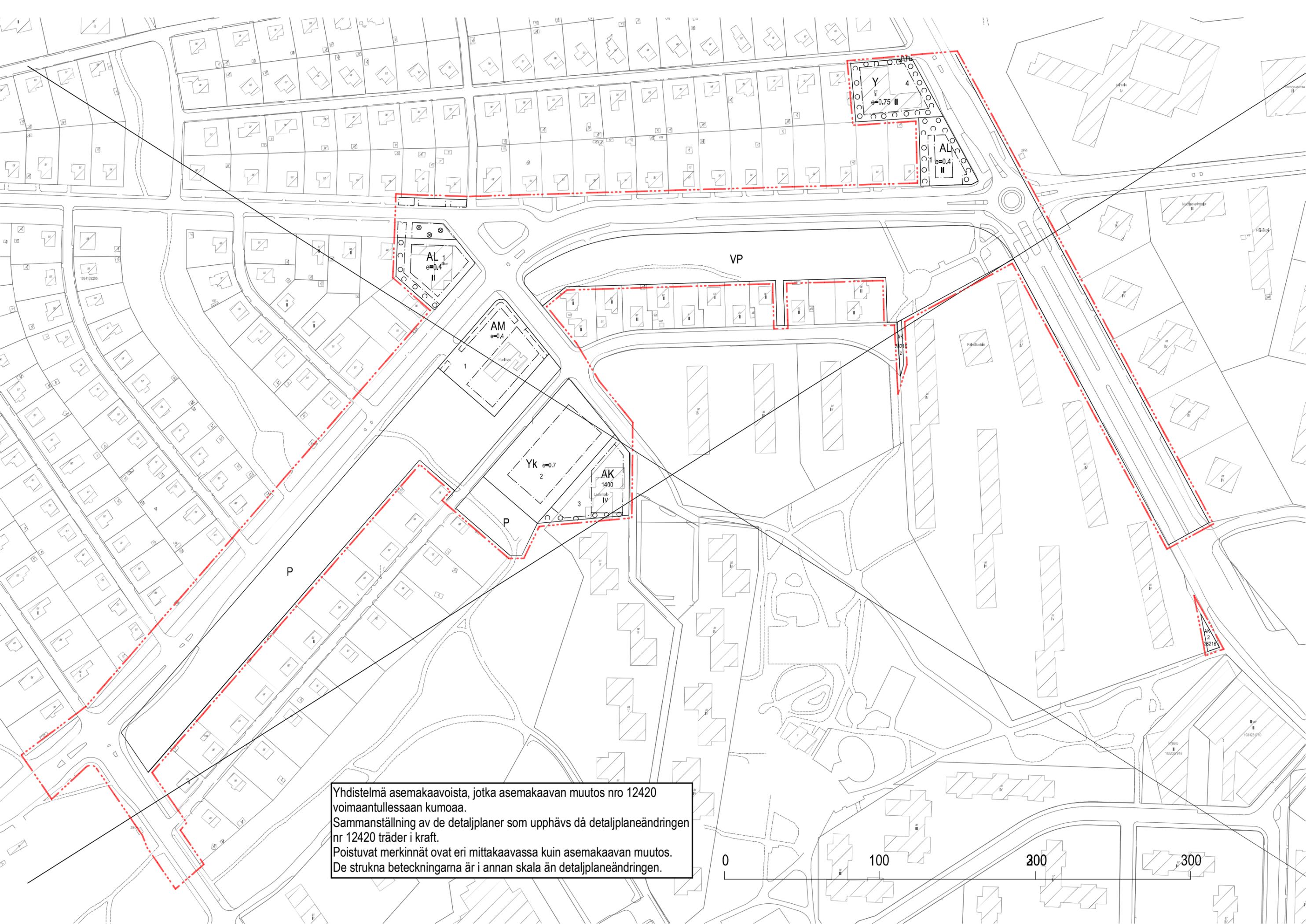
Tontilla 28210/9, 28226/30 ja 28226/31 vieraspaikat tulee sijaita tontilla. Tontilla 28222/2 ja 28225/4 vähintään 60% vieraspaikoista tulee sijaita tontilla. Tontilla 28231/37 ja 28209/4 vieraspaikat voivat sijaita katualueella.

Polkupyörien vähimmäismäärä:

- tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75% tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

- tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 90 m² liiketilan kerrosalaa.

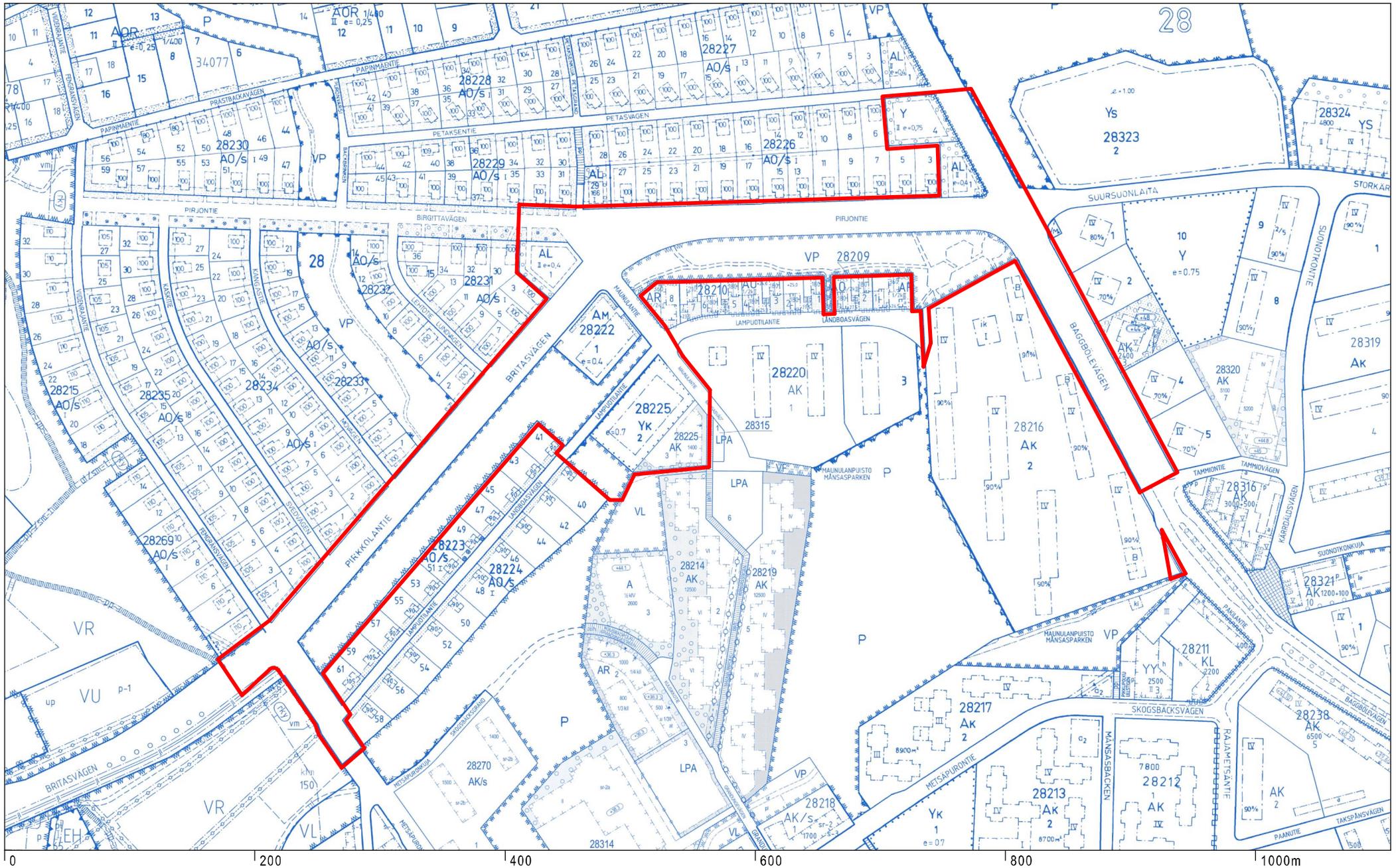
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12420 voimaantullessaan kumoaa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12420 träder i kraft.
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.







Ote voimassa olevista asemakaavoista
 Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö
 Liite selostukseen nro 12420

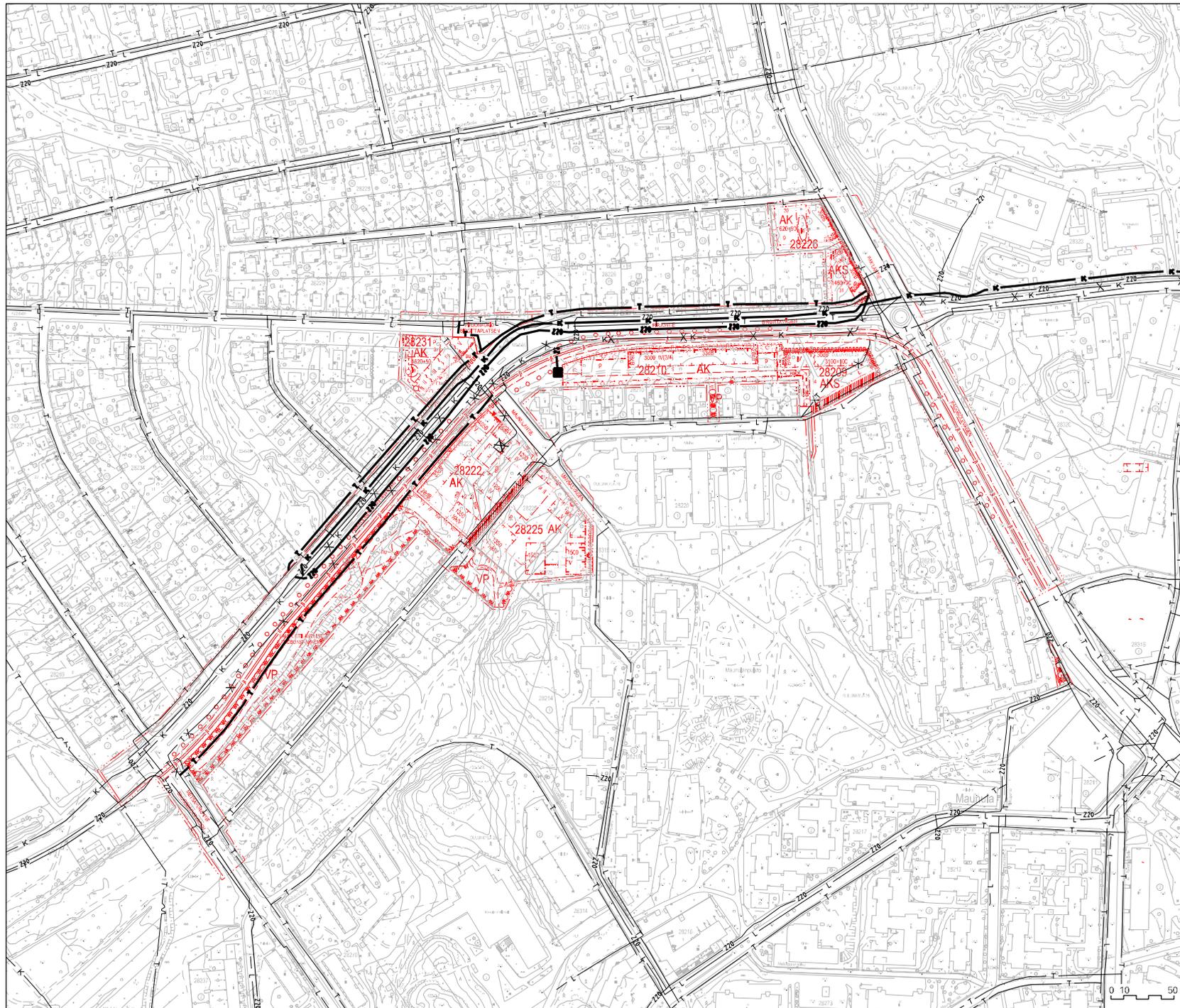
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin
 asemakaava ja asemakaavan muutos.

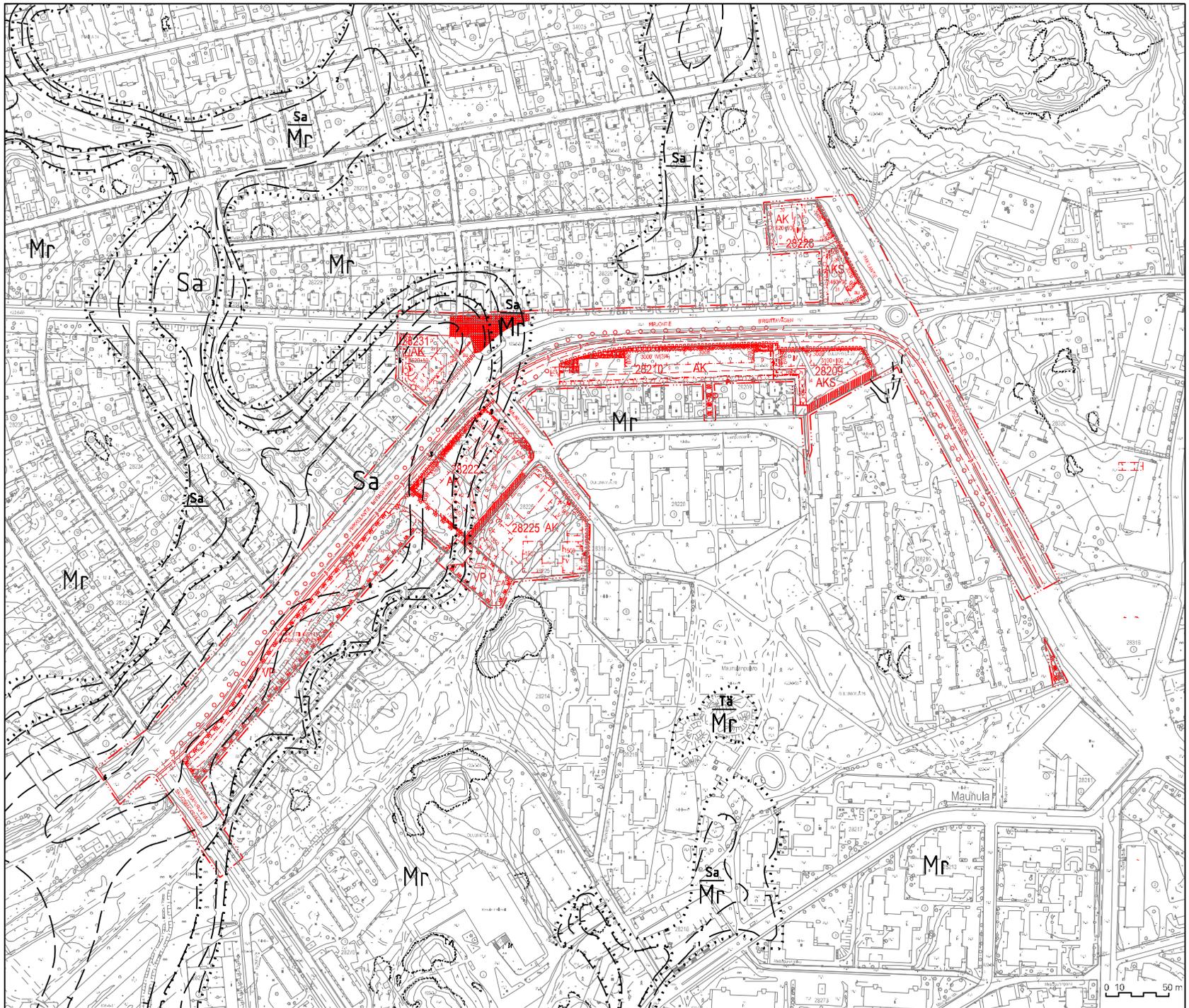
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Läntinen toimisto

Pirkkolantie, Pirjontie Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI
- K — UUSI KAASUPUTKI
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO
- UUSI MUUNTAMO
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA





Pirkkolantie, Pirjontie Maaperä

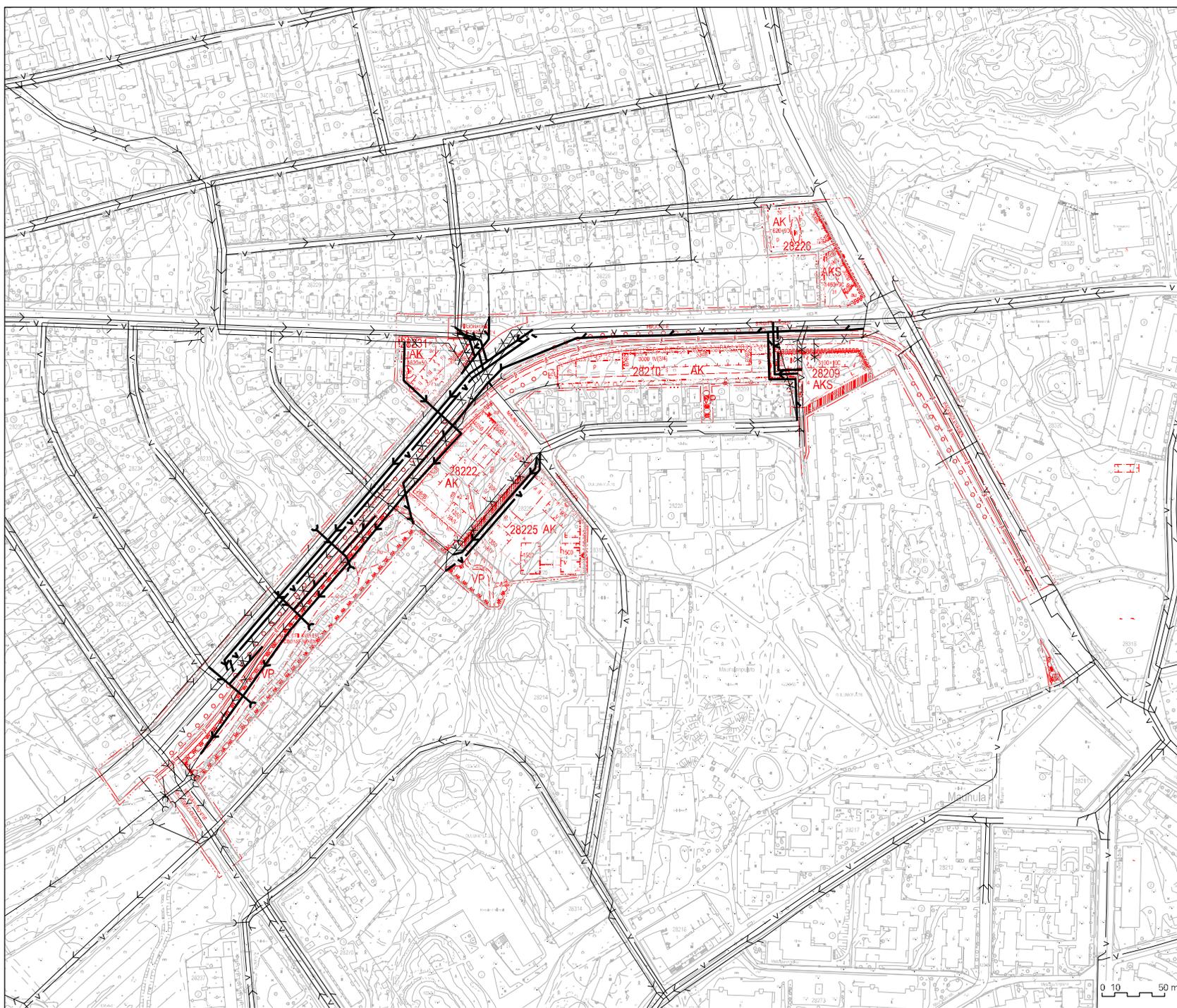
1 : 3000

-  KALLIOALAJASTUMA
-  MAALAJALUEEN RAJA
-  SAVIEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
-  Sa SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
-  Mr MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m
-  $\frac{Sa}{Mr}$ SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
-  $\frac{Tä}{Mr}$ TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

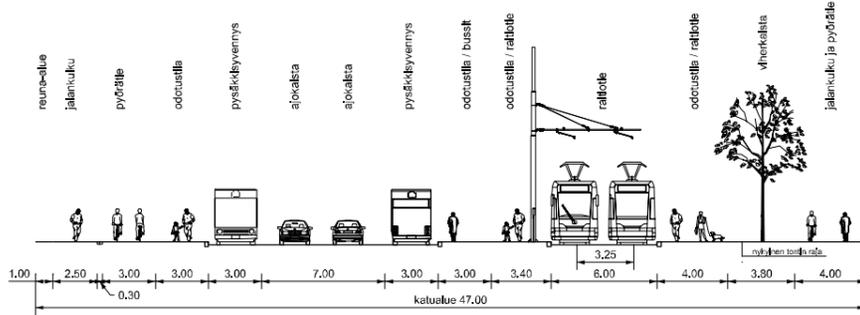
Pirkkolantie, Pirjontie Vesihuolto

1 : 3000

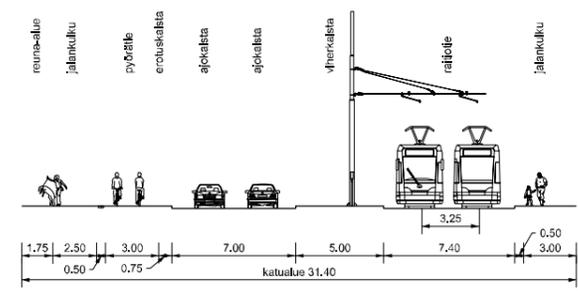
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- V — UUSI VESIJOHTO
- > — NYKYINEN JÄTEVESIMEMÄRI
- > — UUSI JÄTEVESIMEMÄRI
- > — NYKYINEN HULEVESIMEMÄRI
- > — UUSI HULEVESIMEMÄRI
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA



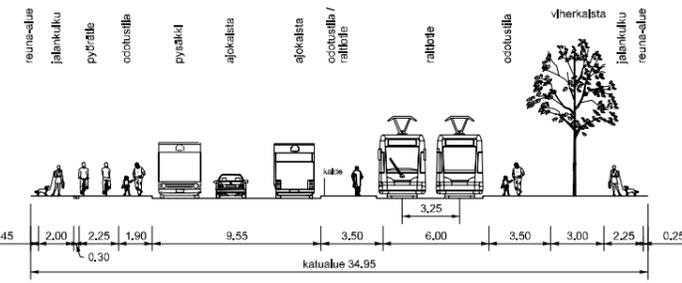
LEIKKAUS A - A 1:200



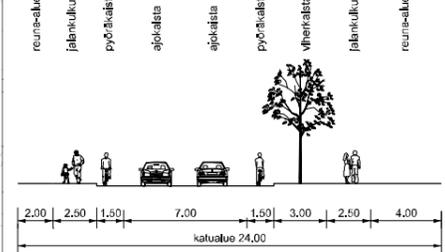
LEIKKAUS B - B 1:200



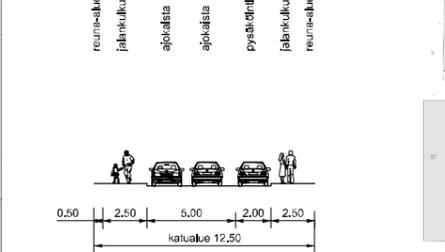
LEIKKAUS C - C 1:200



LEIKKAUS D - D 1:200



LEIKKAUS E - E 1:200



- SELITE**
- - - Suunnitelma-alueen raja
 - LI Linjat Liikennevalot
 - Pyörätie
 - Pyöräkaista tai ajoradan tasossa oleva pyörätie
 - Jakakäytävä
 - Jalankulku ja pyörätie
 - Istutuskaisla
 - Koroke / erotuskaisla
 - Ajorata
 - Koroke / raitiotie
 - Pysäköinti
 - Pysäkki, Raitiovaunut.
 - Pysäkki, Bussit.
 - Ylläpidettävä koroke
 - ATU Aukean tilan ulottuma (ATU)

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

Pirjontien ja Pirkkolantien alueen alustava liikennesuunnitelma

PROJEKTI 6657-1

KAUPUNKINOSA 28. Oulunkylä

MITAKAANA 1:1000

PÄIVÄYS 22.11.2016

LAATIJAT Karl Tenkanen

PIKTIÄNYT Karl Tenkanen

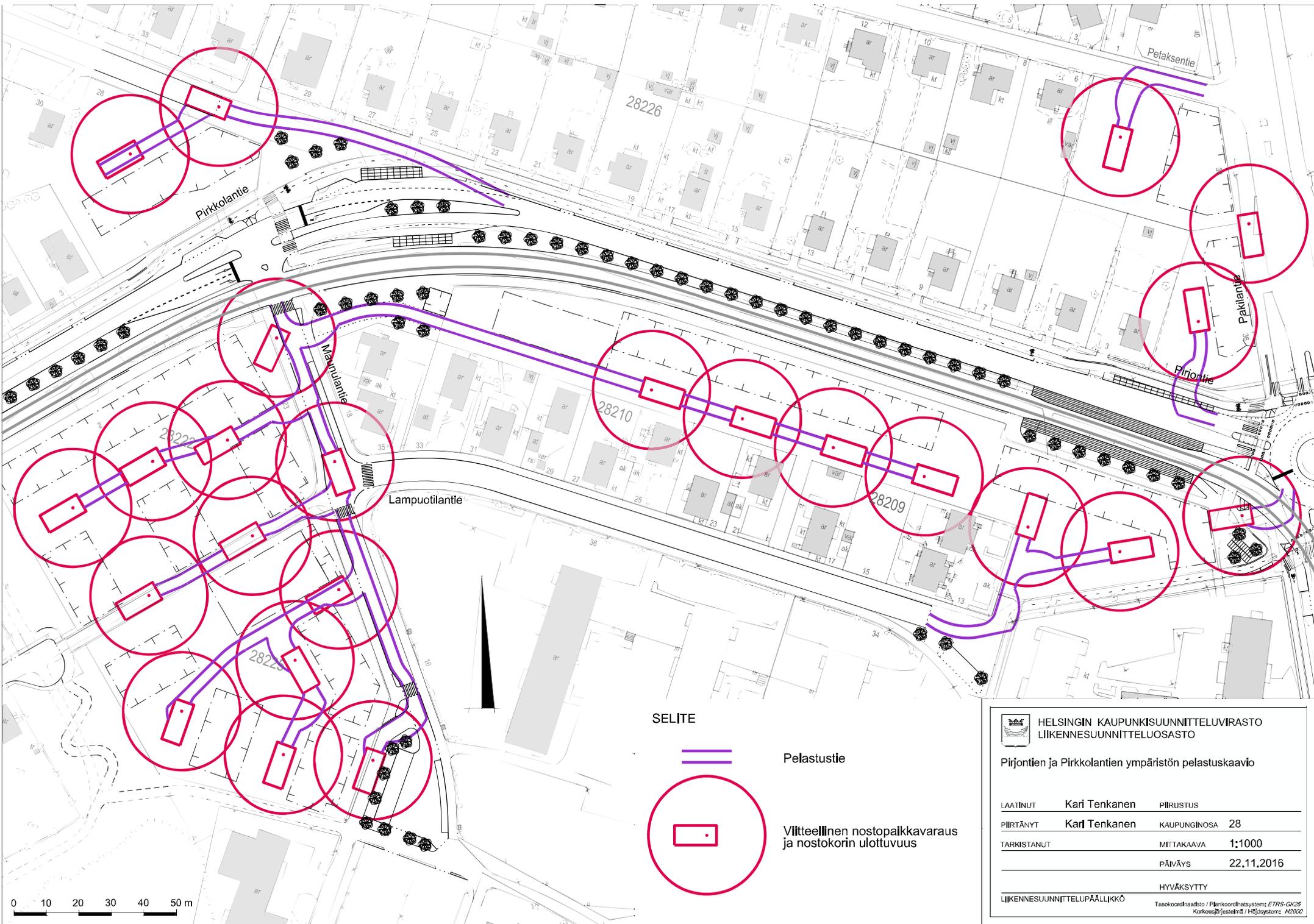
TARKISTANUT Leena Sillberg

Reetta Pulkonen

Tasokoordinaattori / Planokoordinaattori: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

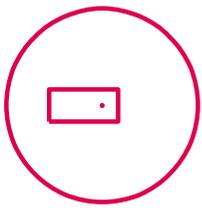




SELITE



Pelastustie



Viitteellinen nostopaikkavaraus
ja nostokorin ulottuvuus



HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön pelastuskaavio

LAATINUT	Kari Tenkanen	PIIRUSTUS	
PIIRTÄNYT	Kari Tenkanen	KAUPUNGINOSA	28
TARKISTANUT		MITTAKAAVA	1:1000
		PÄIVÄYS	22.11.2016

HYVÄKSYTTY
LIIKENNESUUNNITTELUPÄÄLLIKKÖ
Tasokoordinaattisto / Pölkkoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK26
Korkeusjärjestelmä: HJ5-systemi: N2000

Maunulan Pirjontie ja Pirkkolantie

Tilaja: Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto
Tilaus: K672000431, 13.6.2016
Yhteyshenkilö: Ann Charlotte Roberts

LIIKENNEMELUSELVITYS

1 Tausta

Helsingin Maunulan Pirjontien ja Pirkkolantien varrella ollaan suunnittelemassa uusia asuinrakennuksia. Asemakaavamuutosta varten tulee alueesta ympäristömeluseelvitys. Uudet rakennukset ovat 2-5-kerroksisia.

Kohteeseen kohdistuu melua sekä tie- että raitiovaunuliikenteestä. Raitiovaunuliikenne koskee uutta Raide-Jokerin linjaa.

Ulkomelun yleiset ohjearvot oleskelualueilla (esim. pihat ja parvekkeet) ovat L_{Aeq} 55 dB päivällä (klo 7-22) ja 50 dB yöllä (klo 22-7) [1]. Asuintiloissa ohjearvot ovat 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä.

Tässä raportissa on esitetty tie- ja raitiovaunuliikennemelun mallilaskennan tulokset rakennusten julkisivuilla ja niiden oleskelualueilla. Lisäksi annetaan asemakaava-vaatimusta vastaava A-äänitasoerotus eri julkisivuilla niiden osien äänieristyksen mitoitusta varten.

2 Melulaskenta

2.1 Laskenta- ja maastomalli

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik CADNA/A 4.6 -tietokoneohjelmalla käyttäen kahta yhteispohjoismaista ympäristömelun laskentamallia:

- katuliikenne: tieliikennemelun laskentamalli [2]
- raitiovaunuliikenne: raideliikennemelun laskentamalli [3]

Kolmiulotteiseen tietokonemalliin syötettiin alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot.

Rakennusten korkeustiedot ja sijainnit syötettiin malliin käyttäen lähtötietoina kaupunkisuunnitteluvirastolta 6.6.2016 saatua kaavaluonnosta ja havainnepiirrosta.

2.2 Laskentasuureet ja -pisteet

Laskentasuureina ovat tavallinen A-keskiäänitaso L_{Aeq} ja enimmäisäänitaso L_{Amax} (raitiovaunuliikenne). Lasketut A-keskiäänitasot esitetään sekä julkisivuihin kohdistuvina että pihoilla esiintyvänä melutasoina.

Oleskelualueiden äänitasot ovat kokonaismelutasoja siinä mielessä, että ne sisältävät kaikki heijastukset kovista pystypinnoista kuten talojen ulkoseinistä. Tällainen laskentatulos edustaa ulkotilojen melua.

Seinän itsensä heijastusta ei oteta huomioon rakennuksen julkisivuun kohdistuvaa melutasoa arvioitaessa. Julkisivuihin kohdistuvan melun ohjearvot koskevat melua, josta heijastuksen osuus on poistettu. Siten aivan seinän lähellä ohjearvoihin verrattava äänitaso on n. 3 dB pienempi kuin mitä melukartta näyttää. Sen sijaan julkisivujen laskentapisteen tuloksissa äänitaso on suoraan julkisivulle kohdistuva melutaso.

Melukartan laskenta tehtiin käyttäen 2×2 m² suuruisia laskentaruutuja. Laskentapisteen sijainti tavalliseen tapaan 2 m korkeudella maanpinnasta. Lähimpien rakennusten julkisivujen melutasojakautumat laskettiin siten, että laskentapistettä sijoitettiin kunkin kerroksen korkeudelle ja vaakasuunnassa enintään 12 m välein.

2.3 Liikenne

2.3.1 Tiet

Laskennassa otettiin huomioon kohteen lähellä kulkevat tiet. Muita teitä ei otettu mukaan laskentaan. Niiden melulla ei ole merkittävää vaikutusta kokonaismeluun hankkeen rakennusten ja pihojen kohdalla. Laskennassa käytetyt liikennetiedot ennustetilanteessa vuodelle 2025 (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosasto, Kari Tenkanen, 16.2.2016) on esitetty taulukossa 1. Esitetyt liikennemäärät sisältävät asemakaavamuutoksesta aiheutuvan liikenteen lisääntymisen.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt tieliikenteen liikennemäärät, raskaan liikenteen osuudet ja nopeudet.

nimi	kavl	raskas-%	nopeus, km/h
Pakilantie (Pirjontiestä etelään)	13 900	10	40
Pakilantie (Pirjontiestä pohjoiseen)	13 200	7	40
Pirjontie (Maunulantiestä itään)	10 000	8	40
Pirjontie (Maunulantiestä länteen)	700	5	30
Pirkkolantie (Metsäpurontie-Maunulantie)	8 000	8	40
Maunulantie	1 600	5	30
Lampuotilantie (itäosa)	300	5	30
Lampuotilantie (länsiosa)	200	5	30
Lehtotie	250	5	30
Suursuonlaita	2 300	6	40

Päiväosuudeksi vuorokausiliikenteestä oletettiin tavalliseen tapaan 90%.

Todettakoon, että melutasot eivät ole herkkiä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaa melutasoon vain 1,8 dB lisäyksen.

2.3.2 Raitiovaunuliikenne

Melumallissa on huomioitu suunnitteilla oleva Raide-Jokeri-pikaraitiotie. Laskennassa raitiovaunuliikenne otettiin huomioon käyttäen kaupunkisuunnitteluvirastolta saatuja

tietoja (Jari Rantsi, 1.6.2016). Melupäästönä käytettiin uuden Artic-vaunun melupäästöä [4]. Vaunun pituutena on käytetty 45 metriä.

Laskennassa käytetyt arkivuorokauden raitiovaunuliikenteen liikennemäärät (kaksi suuntaa) on esitetty *taulukossa 2*.

Taulukko 2. Laskennassa käytetyt raitioliikennetiedot.

raitiovaunu	päivä [kpl]	yö [kpl]	nopeus, km/h
Artic	244	56	40/50*

* 40 km/h Pirjontien ja Pakilantien risteuksen pysäkin eteläpuolella ja 50 km/h pysäkin länsipuolella.

3 Laskentatulokset

Liitteissä on esitetty päiväaikaiset (klo 7–22, *liite A1*) ja yöaikaiset (klo 22–7, *liite A2*) A-keskiäänitasot L_{Aeq} . Liitteissä esitetyt äänitasot ovat kokonaismelun äänitasoja sisältäen sekä tie- että raitiovaunuliikenteen. Uudet asuinrakennukset on esitetty harmaalla värillä liitekartoissa, ja olemassa olevat rakennukset on esitetty ruskealla värillä.

Pihoille on laskettu keskiäänitaso 2 m korkeudella maanpinnasta ja julkisivuille on laskettu kerroskohtaisesti suurimmat keskiäänitasot. Rakennusten seinillä olevat kahdeksankulmaiset tunnuksat ilmoittavat suurimman kyseisillä julkisivuilla esiintyvän keskiäänitason L_{Aeq} . Merkintä on samalla kerroskorkeudella, jolla kyseinen taso esiintyy.

Tie- ja raitiovaunuliikenteen aiheuttaman osamelun julkisivulle kohdistuvat A-keskiäänitasot L_{Aeq} on esitetty neljässä tarkastelupisteissä (T1-T4, ks. liitekartat) *taulukossa 3* yhdessä kokonaismelun A-keskiäänitasojen kanssa.

Taulukko 3. Tarkastelupisteissä T1-T4 lasketut tie- ja raitiovaunuliikenteen aiheuttaman osamelun A-keskiäänitasot L_{Aeq} [dB].

melulähde	T1		T2		T3		T4	
	päivä	yö	päivä	yö	päivä	yö	päivä	yö
tie	61	54	62	55	65	57	62	54
raitiovaunu	59	55	65	61	49	45	57	53
tie + raitiovaunu	63	58	67	62	65	58	63	57

4 Tulosten tarkastelu

4.1 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja äänieristysvaatimukset

Sisämelun yleiset ohjearvot asuintiloille ovat 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä [1]. Asema-kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A määritetään julkisivuun kohdistuvan melun A-äänitason ja sisämelun A-äänitason tavoitearvon erotuksena.

Julkisivuille, joilla A-äänitasoerotus ΔL_A alittaa 25 dB ei tarvitse asettaa kaavavaatimusta eikä tarvitse tehdä varsinaista julkisivujen osien äänieristyksen mitoitus, sillä ta-

vanomaisten ulkoseinä- ja ikkunarakenteiden äänieristys liikennemelua vastaan on riittävä.

4.2 Enimmäisäänitasojen huomiointi mitoituksessa

Raitiovaunuliikenteestä asuntoihin kantautuvan melun arvioinnissa on aiheellista tarkastella keskiäänitasojen lisäksi myös ohiajojen aikaisia enimmäisäänitasoja L_{Amax} , jotka voivat olla merkittäviä yöaikaisesta melusta aiheutuvan unihaitan kannalta. Ympäristömelusta aiheutuville ja asuntojen sisätiloihin kantautuville enimmäistasoille ei kuitenkaan ole sitovia ohjearvoja. Ympäristöministeriön julkaisemassa julkisivujen äänieristuksen mitoitusoppaassa [5] asuintiloissa yöaikaan esiintyville enimmäistasoille on esitetty suositusarvoksi $L_{Amax} \leq 45$ dB.

Myös melun fysiologisten vaikutusten laajoissa lääketieteellisissä altistus-vaste-tutkimuksissa on todettu, että melun häiritsevyyden ja mahdollisten unihaittojen välttämiseksi nukkumiseen käytettävissä asuintiloissa usein esiintyvien yöaikaisten enimmäistasojen ei tulisi ylittää 45 dB. Tätä suuremmilla enimmäistasoilla meluhaittoja kokevien ihmisten osuus kasvaa tilastollisesti.

Raitioliikenteen ohiajoista aiheutuvat enimmäisäänitasot muodostuvat sisätilojen kannalta merkittäväksi erityisesti niissä asuinrakennuksissa, joiden ikkunalliset julkisivut ovat erittäin lähellä raitiotietä. Keskiäänitasojen mukaan tehty julkisivun äänieristävyyden mitoitus voi näissä kohteissa johtaa tilanteeseen, jossa melun keskiäänitasot täyttävät päivä- ja yöohjearvon, mutta raitioliikenteen ohiajojen aiheuttamat enimmäistason ylittävät 45 dB.

Jotta sekä keskiäänitason ohjearvot että enimmäistason 45 dB suositusarvo täyttyisivät näissä kohteissa, julkisivujen äänieristävyyden kaavavaatimusta tulisi korottaa edelleen. Tämä johtaisi monissa paikoin tilanteeseen, jossa asuinrakennusten julkisivujen kaavavaatimus ΔL_A olisi 35...38 dB.

Julkisivun äänieristävyyden kaavavaatimuksen asettaminen yli 35 desibeliin aiheuttaa kuitenkin huomattavia teknistaloudellisia haasteita sekä asuinrakennusten julkisivurakenteiden tekniselle toteutukselle että niiden rakentamiskustannuksille, ja tämän takia sitä pyritään välttämään. Koska asuinrakennuksia ei ole kaavoituksessa käytännössä mahdollista siirtää kauemmas raitiotiestä, uusien asuinrakennusten suunnittelussa voisi tässä tapauksessa olla perusteltua tehdä julkisivuäänieristuksen mitoitus edelleen vain keskiäänitasoihin perustuen, ja hyväksyä että raitiotietä lähimmissä asuintiloissa enimmäisäänitason suositusarvo voi ylittyä noin 3...5 desibelillä.

4.3 Kohteen tulosten tarkastelu

Pirjontien ja Pirkkolantien eteläpuolella olevien uusien asuinrakennusten pohjoisjulkisivuille kohdistuvat A-keskiäänitasot L_{Aeq} ovat 66...67 dB päivällä ja 62...63 dB yöllä. Lyhyen etäisyyden takia näillä julkisivuilla Raide-Jokerin aiheuttamat melun äänitasot ovat tieliikennettä suurempia (ks. osamelun tulokset tarkastelupisteessä T2 *taulukosta* 3). Näiden tulosten perusteella kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus edellä mainituilla julkisivuilla on vähintään $\Delta L_A = 33$ dB.

Raide-Jokerin ohiajosta samoille julkisivuille aiheutuvat laskennalliset enimmäisäänitasot L_{Amax} ovat suurimmillaan 83 dB. Mikäli enimmäisäänitasot huomioidaan kaavavaatimusten asettelussa, julkisivujen äänitasoerotuksen tulisi näillä osin olla

$\Delta L_A = 38 \text{ dB}$. Tämä vaatimus koskee vain kyseisillä julkisivuilla olevia nukkumiseen tarkoitettuja asuintiloja.

Suositukset A-äänitasoerotukseksi eri rakennusten julkisivuilla on esitetty liitteessä B. Sinisellä esitetyt luvut edustavat keskiäänitason perusteella laskettuja vähimmäisvaatimuksia, ja punaisella esitetyt luvut enimmäisäänitason perusteella laskettuja vähimmäisvaatimuksia, jotka tulisi ottaa huomioon, mikäli ko. julkisivulla on nukkumiseen tarkoitettuja asuintiloja.

HUOM! Kaavavaatimus sekoitetaan usein epähuomiossa julkisivun eri osien äänieristysvaatimusten kanssa. ΔL_A (tai kaavavaatimus) ei ole sama suure kuin ulkoseinien tai ikkunoiden äänieristys liikennemelua vastaan, vaan se on arvo, mitä on käytettävä julkisivun eri osien äänieristyksen mitoituksessa. Julkisivun osien (esim. ulkoseinän tai ikkunon) äänieristysluku liikennemelua vastaan $R_{A,tr}$ ($=R_w+C_{tr}$) on tarkistettava huonetilakohtaisesti ja se on suurempi kuin ΔL_A . Esim. ikkunoiden äänieristysvaatimus riippuu mm. ikkunoiden suhteellisesta pinta-alasta ja huonetilavuudesta.

4.4 Piha-alueet

Melutason yleiset ohjearvot ulkona ovat 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä [1].

Sekä päivä- että yöajan ohjearvot alittuvat piha-alueilla, jotka sijaitsevat uusien rakennusten takana liikenneväylyistä. Liikennemelu leviää pääsääntöisesti rakennusten välissä olevista aukoista. Tämän selvityksen laskennassa ei ole oletettu melusteitä rakennusten välissä.

4.5 Parvekkeet

Oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulisi tavoitella vastaavia melutason ulko-ohje-arvoja, jotka varsinaisiksi ulko-oleskelualueiksi suunnitelluilla pihoidulla tulee saavuttaa. Tieliikenteen parvekkeille aiheuttamat keskiäänitasot eivät siis saa ylittää 55 dB päiväaikaan ja 50 dB yöaikaan [1].

Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melutaso on yleensä enintään 3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso julkisivusta tulevan heijastuksen vuoksi.

Parvekelasitusrakenteen äänieristyksen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoerotus ΔL_A .

Julkisivuille, joilla lasketut päiväaikaiset keskiäänitasot ylittävät 65 dB, ei suositella suunniteltavan parvekkeita.

Julkisivuilla, joihin kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot (ks. liite A1) ovat **63...65 dB**, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on 11...13 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi suosittelemme lasittamaan ko. parvekkeet 10 mm karkaistulla parvekelasilla (yläosa, voi olla avattava, lasien välissä välilistat) ja alaosa 5+5 mm laminoitulla lasilla. Parvekkeiden kattoihin tulisi asentaa 50 mm paksuja vaimennusverhouslevyjä kaiun vähentämiseksi.

Julkisivuilla, joihin kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot (ks. liite A1) ovat **60...62 dB**, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on 8...10 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi suosittelemme lasittamaan ko. parvekkeet 6 mm karkaistulla parvekelasilla (yläosa, voi olla avattava, lasien välissä välilistat) ja alaosa 4+4 mm laminoitulla

lasilla. Parvekkeiden kattoihin suositellaan asennettavaksi 50 mm paksuja vaimennusverhouslevyjä kaiunnan vähentämiseksi.

Julkisivuilla, joihin kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot (ks. liite A1) ovat **53...59 dB**, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on 1...7 dB. Näillä julkisivuilla tavallinen parvekelasitus (yläosa 6 mm karkaistu avattava lasi ja alaosa 4+4 mm laminoitu lasi) on riittävä.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot (ks. liite A1) ovat enintään **52 dB**, ei vaadita lasitusta ainakaan melun kannalta.

Benoît Gouatarbès
DI, FISE AA

Mika Hanski
DI

Viitteet

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/92). Helsinki 1992.
2. Road traffic noise - Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:525. Nordic council of ministers. 110 s. Tieliikennemelun laskentamalli. *Ohje 6/1993*. Ympäristöministeriö, Helsinki 1993.
3. Raideliikennemelun laskentamalli. *Ympäristöopas 97*. Ympäristöministeriö, Helsinki 2002. 58 s.
4. GOUATARBÈS B & LAHTI T, Artic-raatiovaunu - Raideliikennemelun laskentamallin lähtöarvot. *Akukon, raportti 160454-1*. Helsinki, 23.5.2016.
5. Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen. *Ympäristöopas 108*. Ympäristöministeriö, Helsinki 2003. 37 s.

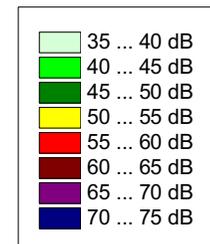
Maunulan Pirjontie ja Pirkkolantie Meluselvitys

Tie- ja raitiovaunuliikenne
Ennuste 2025

Julkisivuilla ja piha-alueilla esiintyvät
suurimmat melutasot

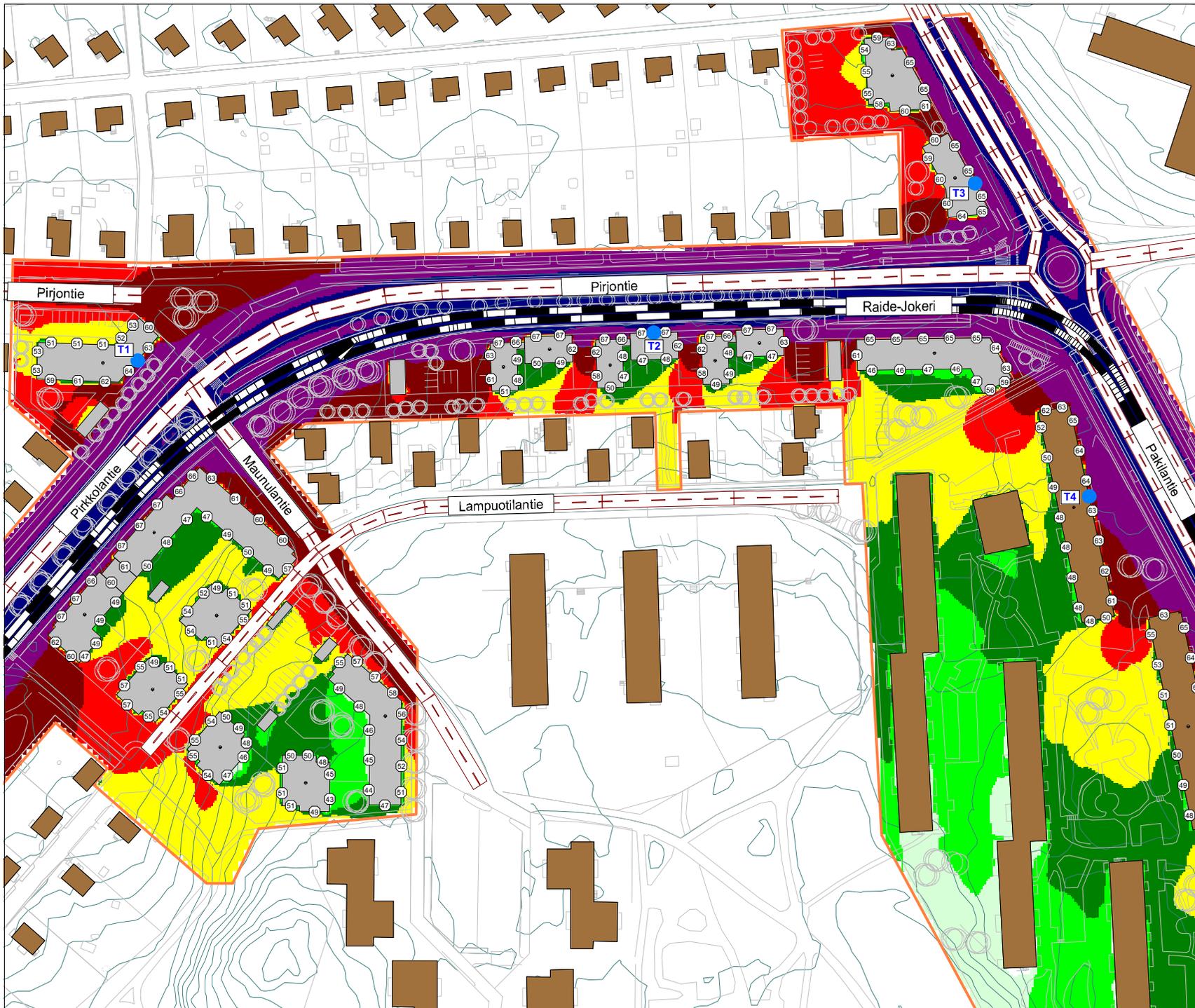
Päivä (klo 7-22)

A-keskiäänitaso L_{Aeq}



Mittakaava:

1:2000 (A4)



AKUKON

Akukon Oy
BG/19.08.16

Cadna/A 4.6 (Nordic)

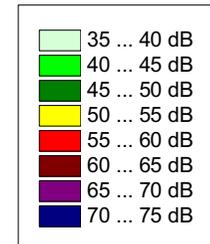
Maunulan Pirjontie ja Pirkkolantie Meluselvitys

Tie- ja raitiovaunuliikenne
Ennuste 2025

Julkisivuilla ja piha-alueilla esiintyvät
suurimmat melutasot

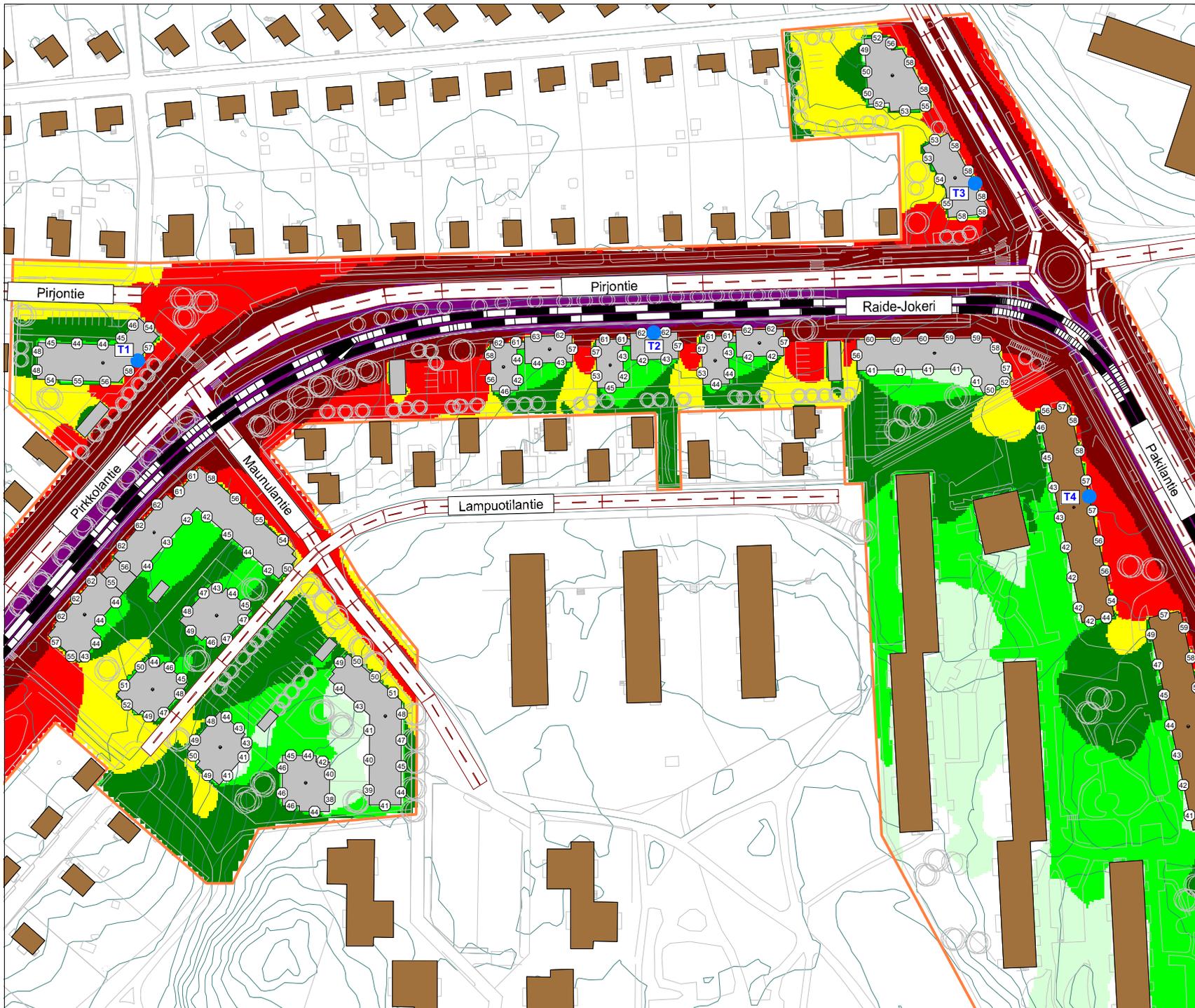
Yö (klo 22-7)

A-keskiäänitaso L_{Aeq}



Mittakaava:

1:2000 (A4)



AKUKON

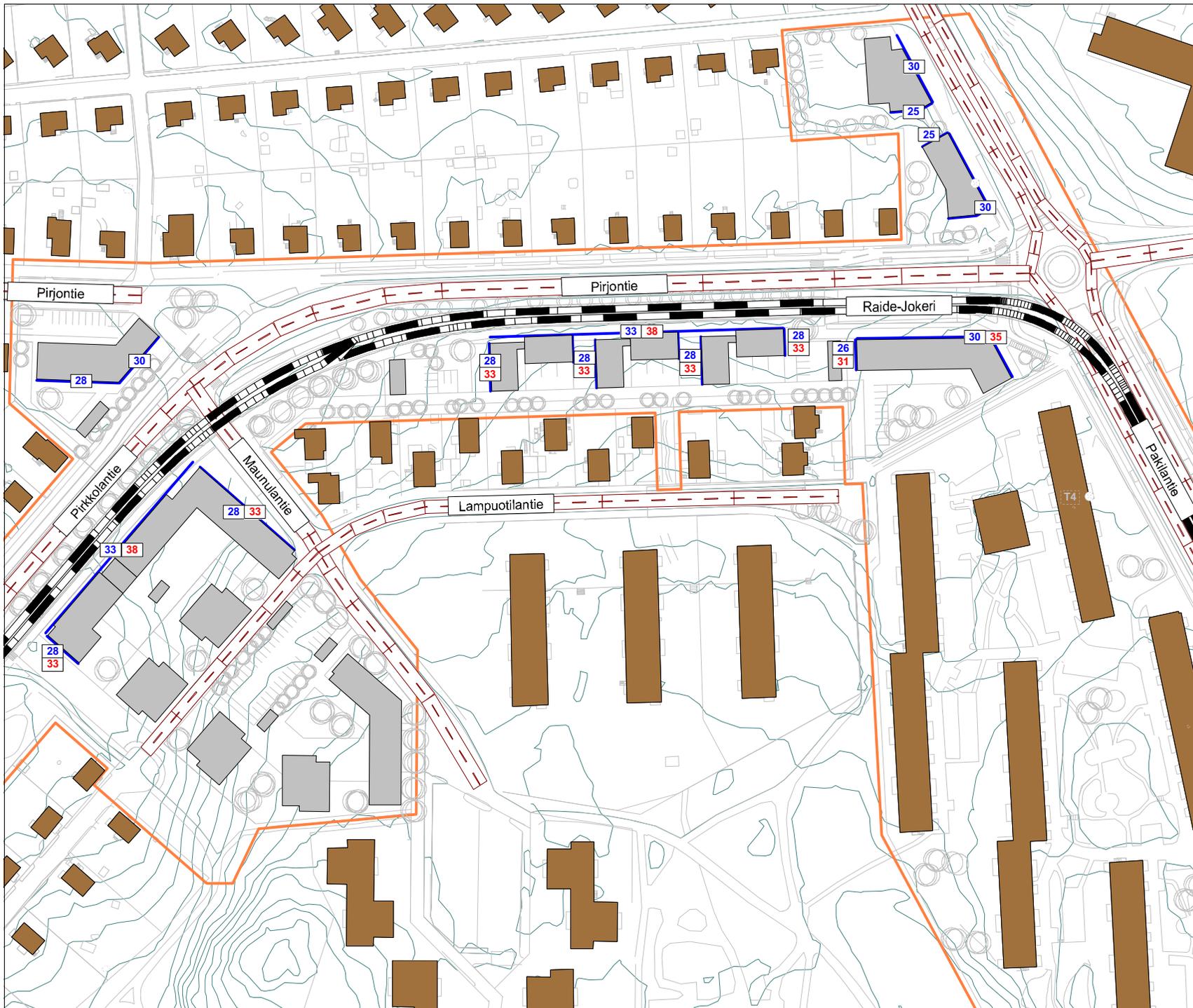
Akukon Oy
BG/19.08.16

Cadna/A 4.6 (Nordic)

**Maunulan Pirjontie ja Pirkkolantie
Meluselvitys**

Suositus A-äänitasoerotukseksi
liikennemelua vastaan

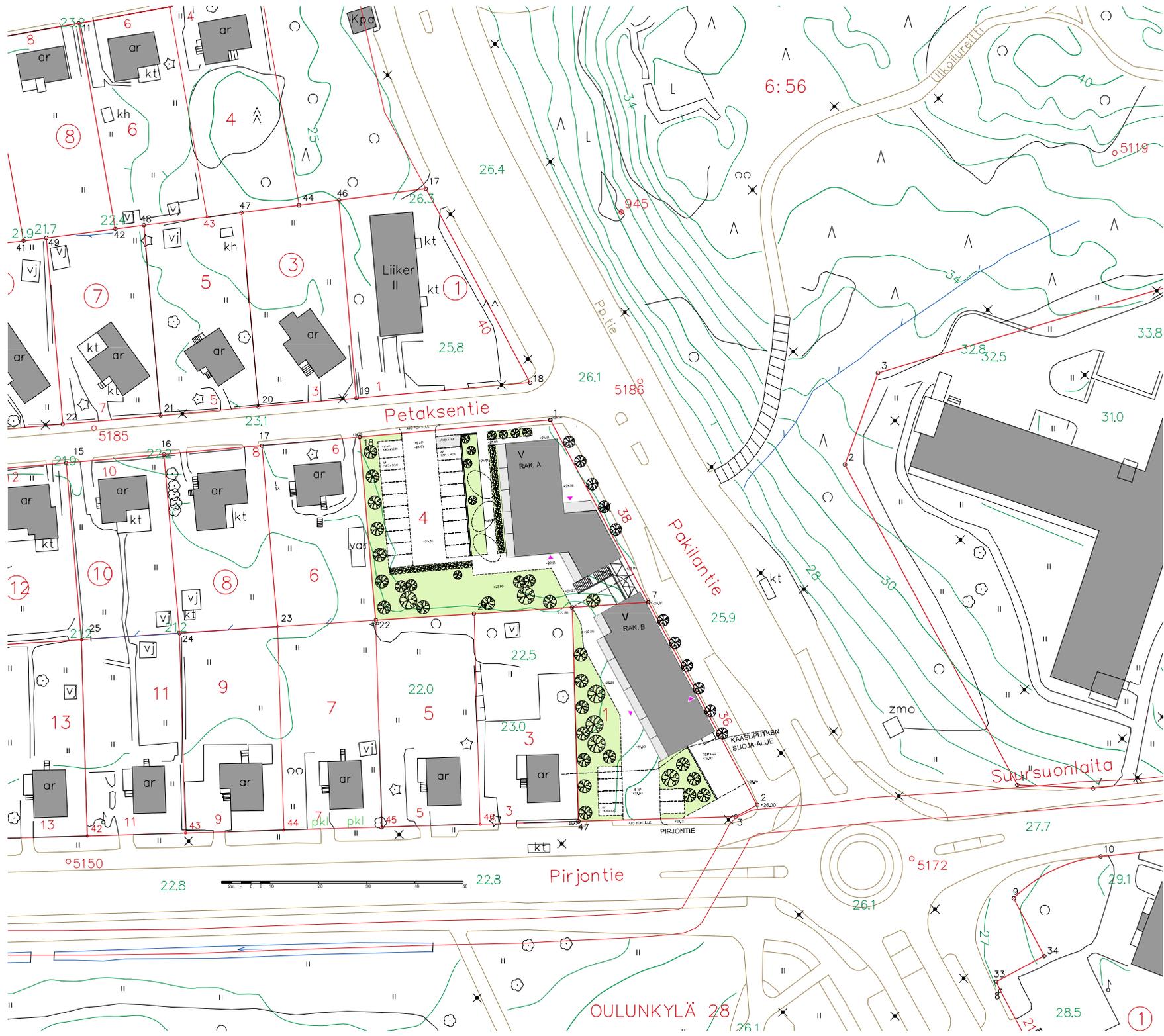
Mittakaava:
1:2000 (A4)



**TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA
MAUNULA 28226, TONTIT 1 JA 4**

DAT
arkkitehdit

10.10.2016
DAT ARCHITECTS LTD
www.dat.fi



TONINKÄYTTÖSUUNNITELMA
MAUNULA 28226, TONTIT 1 JA 4
ASEMA, 1:1000 (A4)

10.10.2016
DAT ARCHITECTS LTD
www.dat.fi

PINTA-ALA- JA TILASTOTIEDOT:

Kerrosalataulukko:

	RAK A k-m2	RAK A k-m2 (250mm)	RAK B k-m2	RAK B k-m2 (250mm)
Kellari	-	-	-	-
1. (AS)	268.0	256.0	152.0	146.0
1. (LT)	102.0	97.0	96.0	91.0
2.	357.0	339.0	344.0	328.0
3.	357.0	339.0	344.0	328.0
4.	357.0	339.0	344.0	328.0
5.	357.0	339.0	344.0	328.0
Yhteensä	1798.0	1709.0 (1613.0 + 97.0)	1624.0	1549.0 (1458.0 + 91.0)

Autopaikkalaskelma:

	RAK A asuminen 1696.0 k-m2	RAK A liiketilat 102.0 k-m2	RAK A vieras- pysäköinti	RAK B asuminen 1528.0k-m2	RAK B liiketilat 96.0 k-m2	RAK B vieras- pysäköinti
1a p/ 130 k-m2 asuminen	13.0	-	-	-	-	-
1ap / 400 k-m2 erityisasuminen	-	-	-	3.9	-	-
1ap / 50 k-m2 liiketilat	-	2.1	-	-	1.9	-
1ap / 1000 k- m2 vieraspys.	-	-	1.8	-	-	1.6
Yhteensä	17 ap (16.9 ap) (RAK A)		8 ap (7.4 ap) (RAK B)			

Mitoituksellinen autopaikkatarve yht. 25 ap, suunnitelmassa esitetty 25 autopaikkaa.

Bruttoalataulukko:

	RAK A br-m2	RAK B br-m2
Kellari	351.0	338.0
1.	370.0	340.0
2.	357.0	344.0
3.	357.0	344.0
4.	357.0	344.0
5.	357.0	344.0
Yhteensä	2149.0	2054.0

Asuntoalat:

	RAK A lukumäärä	RAK A huoneistoala	RAK B lukumäärä	RAK B huoneistoala
Kellari	-	-	-	-
1.	5	183.0	2	93.0
2.	6	267.0	6	241.0
3.	6	267.0	6	241.0
4.	6	267.0	6	241.0
5.	6	267.0	6	241.0
Yhteensä	29	1251.0	26	1057.0
Keskikoko	43.1 hm2		40.7 hm2	

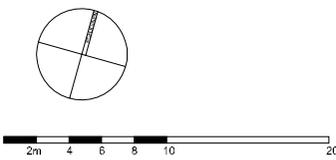
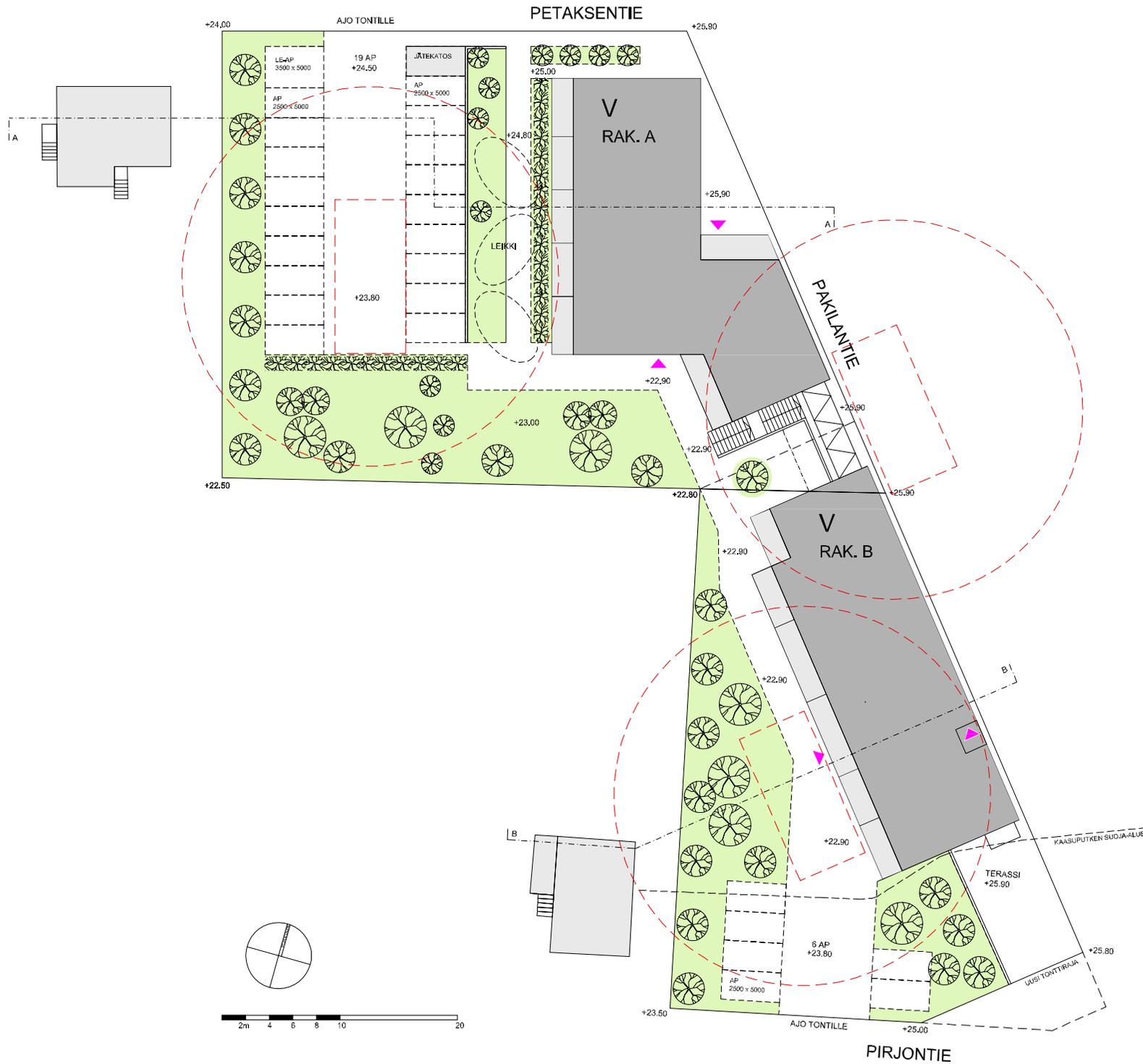
Asuntotyypit, RAK A:

1h+avok	37.5	20
2h+avok	43.0	5
4h+k	84.0	4

Asuntotyypit, RAK B:

1h+avok	35.0	12
2h+avok	43.0	4
2h+avok	46.5	10

**TONKÄYTTÖSUUNNITELMA
MAUNULA 28226, TONTIT 1 JA 4
PINTA-ALATIEDOT**



TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA
MAUNULA 28226, TONTIT 1 JA 4
1:450 (A4)



**TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA
MAUNULA 28226, TONTIT 1 JA 4
JULKISIVUT ETELÄÄN
JA POHJOISEEN**

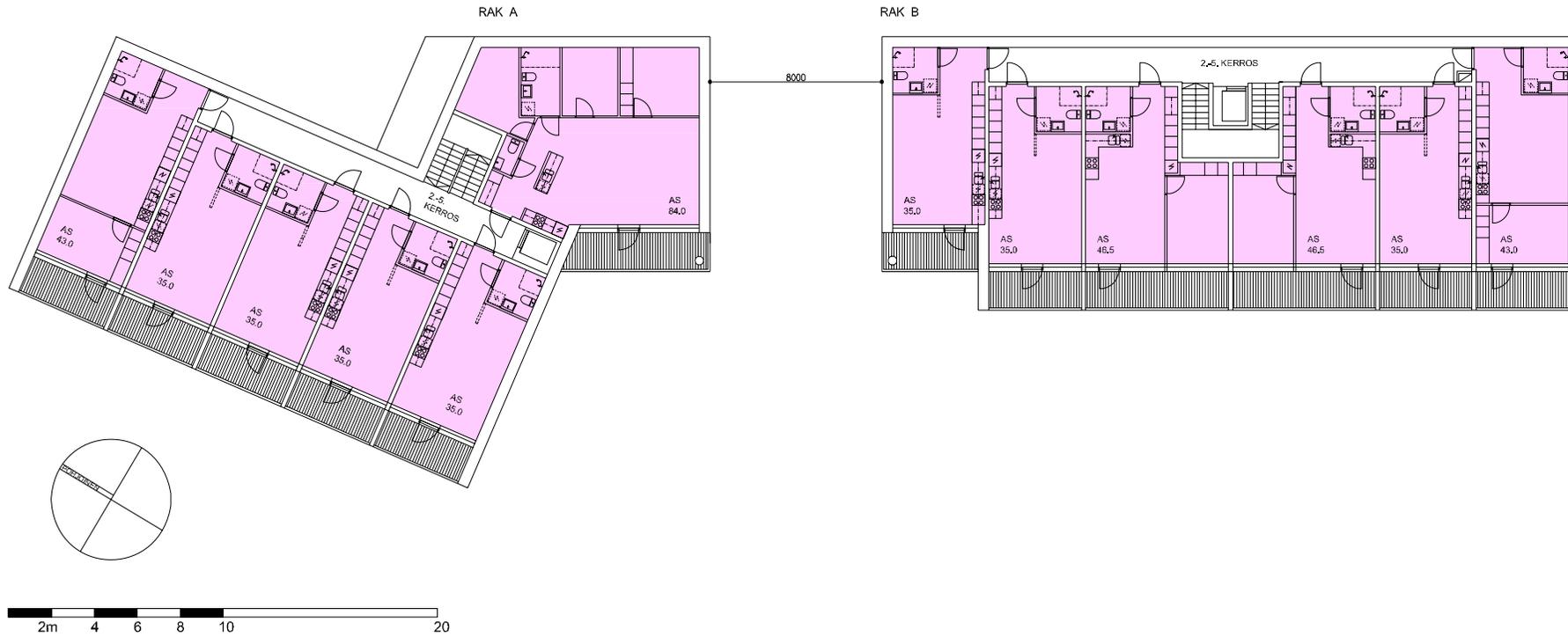
10.10.2016
DAT ARCHITECTS LTD
www.dat.fi



JULKISIVU ITÄÄN PAKILANTIELLE



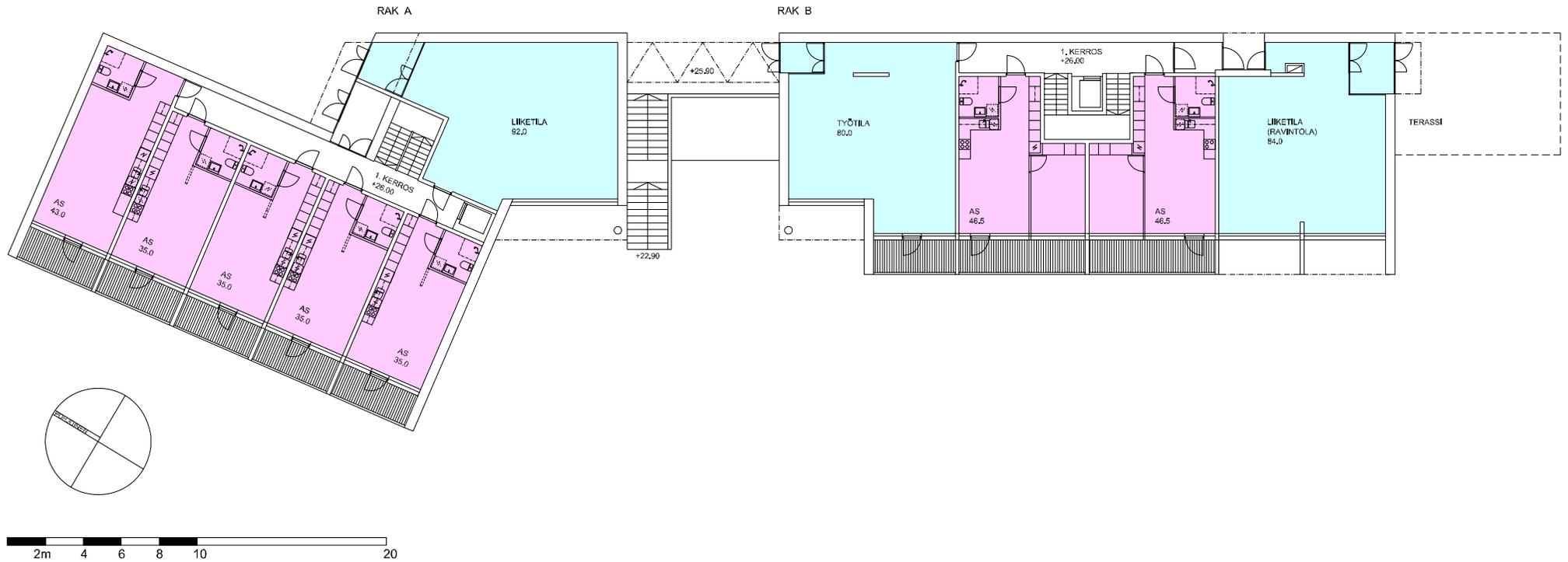
**TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA
MAUNULA 28226, TONTIT 1 JA4
JULKISIVU ITÄÄN**



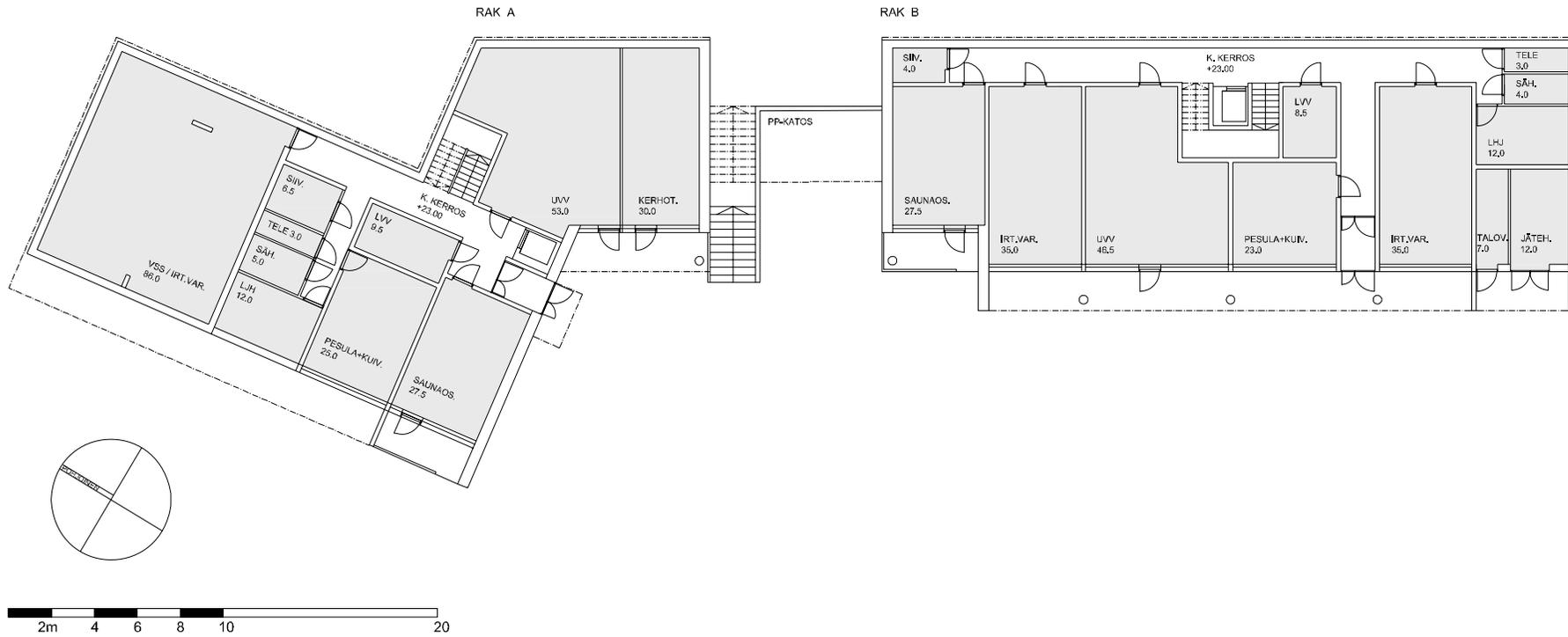
2.-5. KERROS

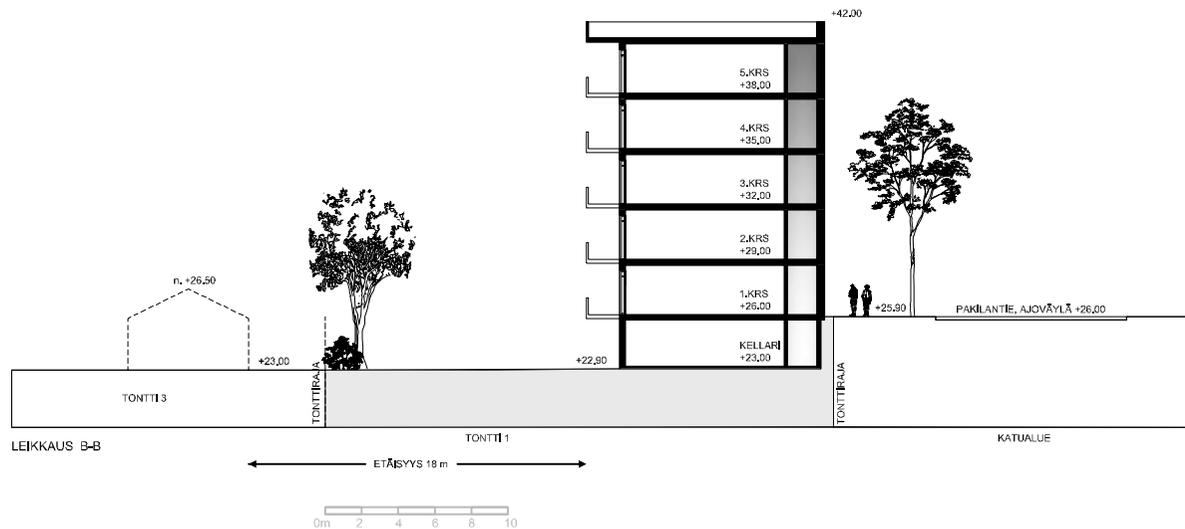
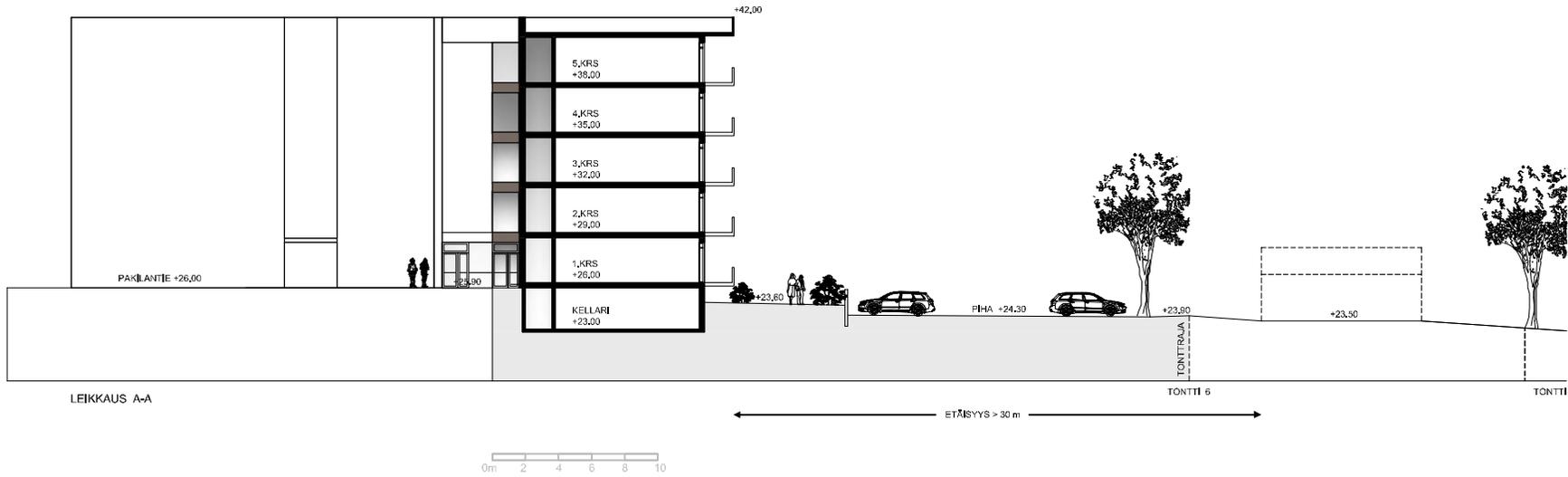
TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA
MAUNULA 28226, TONTIT 1 JA 4
POHJAPIIRUSTUS, 2.-5. KERROS 1:300 (A4)

10.10.2016
DAT ARCHITECTS LTD
www.dat.fi



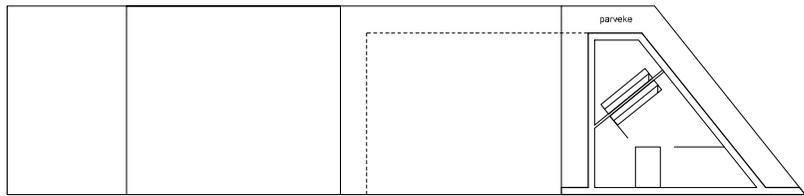
**TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA
MAUNULA 28226, TONTIT 1 JA 4
POHJAPIIRUSTUS, 1. KERROS 1:300 (A4)**





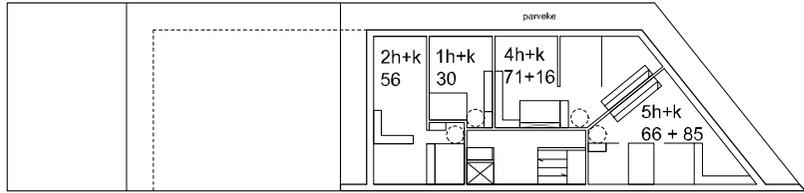
TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA
MAUNULA 28226, TONTIT 1 JA 4
LEIKKAUS A-A JA B-B 1:400 (A4)





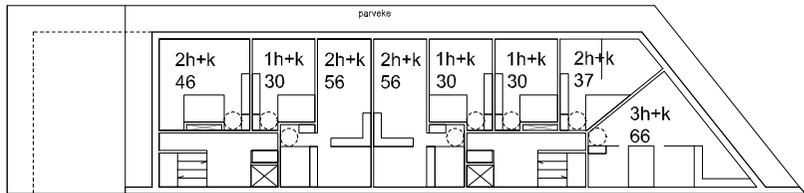
5.kerros 1:400
95 k-m2

30 dB Julkisivu



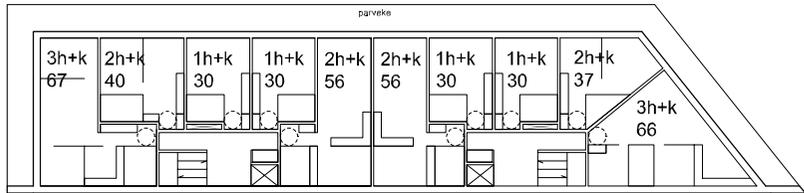
4.kerros 1:400
286 k-m2

30 dB Julkisivu



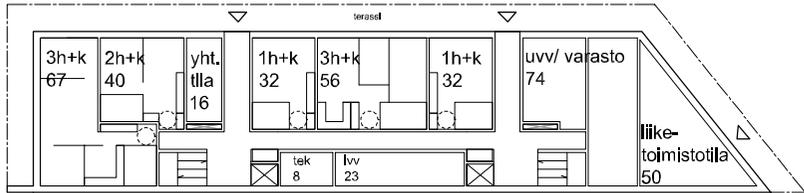
3.kerros 1:400
472 k-m2

30 dB Julkisivu



2.kerros 1:400
574 k-m2

30 dB Julkisivu

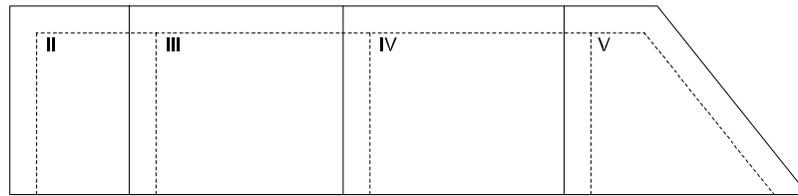


1.kerros 1:400
388 + 50 k-m2

30 dB Julkisivu



kellari 1:400
95 m2



katto 1:400

30 dB Julkisivu

KERROSTASOALA LASKELMA

kellari	95 k-m2
1.kerros	606 k-m2
2.kerros	606 k-m2
3.kerros	499 k-m2
4.kerros	306 k-m2
5.kerros	106 k-m2

yhteensä 2218 k-m2

KERROSALA LASKELMA
250 mm julkisivupaksuudella

ASUMISTA LIIKETILAA	
1.kerros	388 k-m2 50 k-m2
2.kerros	574 k-m2
3.kerros	472 k-m2
4.kerros	286 k-m2
5.kerros	95 k-m2
1815 k-m2 50 k-m2	

yhteensä 1865k-m2

1815 kem2
27 huoneistoa

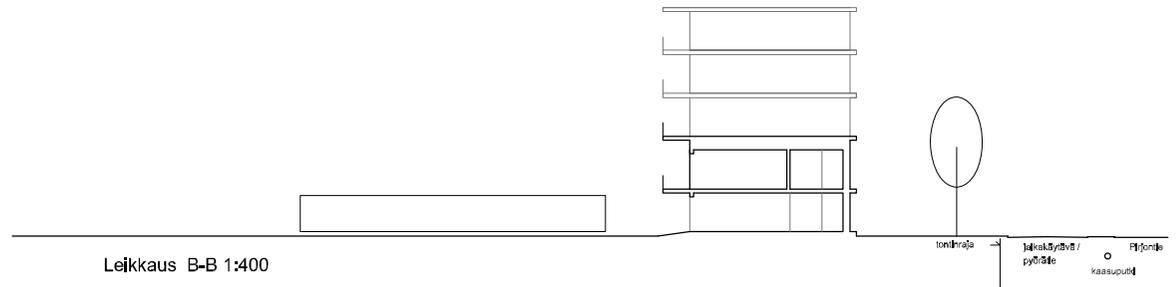
VSS 2% n. 40,0 m2

irtaimistovarasto	2,0- 2,5 m2 huoneisto	55-65 m2
ulkoavainvarastot	2,0m2 / huoneisto	55 m2
lastenvaunuvastot	0,5m2 / huoneisto	13 m2

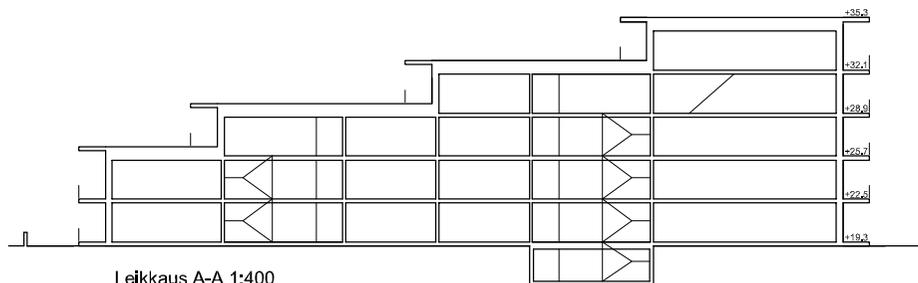
AP asuminen 1ap /130 k-m2 / 1815 k-m2 = 14 ap
AP liiketila / toimisto 1ap / 50 k-m2 x 50 k-m2 = 1 ap

Autojen vieraspaikat osoitetaan katualueelle

67 pp pyöräpalkkoja 1pp / 30 k-m2
Sijotetaan ulkoavainvarastoon ja pilhalle



Leikkaus B-B 1:400



Leikkaus A-A 1:400



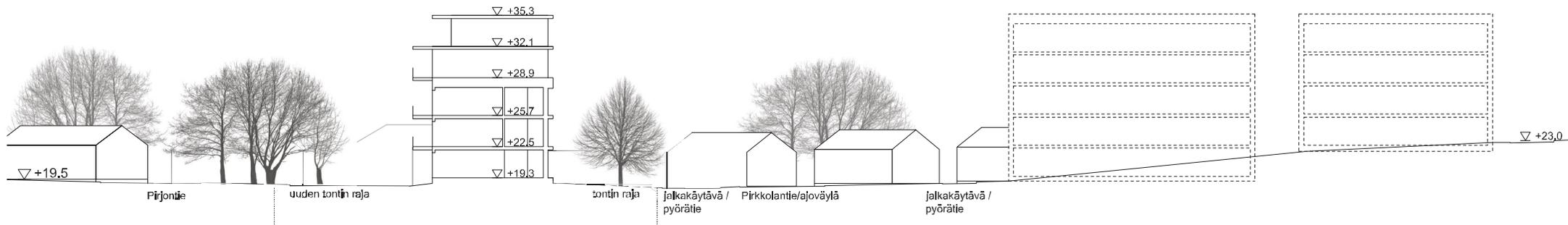
JULKISIVU PIRKKOLANTIELLE

Pirjontie



JULKISIVU SISÄPIHALLE

Pirjontie



Pirjontie

uuden tontin raja

tontin raja

jalkakäytävä /
pyörätie

Pirkkolantie/ajoväylä

jalkakäytävä /
pyörätie

+23,0

