



25.4.2017

Akp/3

## Päätöshistoria

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 23.2.2017

HEL 2014-015024 T 10 03 03

HKL lausuu seuraavaa:

Pikaraitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee taata esteetön kulku.

Raitiotiekatujen suunnittelussa tulee käyttää valmistumassa olevaa KSV:n ja HKL:n yhteistä raitioteiden suunnitteluohjetta, jossa mm. määritellään pikaraitiotien ja siihen liittyvien järjestelmien (esim. pysäkkiratkaisut) katutilasta vaatima tilantarve.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan YKT:n periaatteita.

Liikennelaitos muistuttaa, että pikaraitioliikenne aiheuttaa melu- ja täri-  
nähaittoja, jotka tulee huomioida kiinteistöjen sijoittelussa ja rakennus-  
määräyksissä.

Lisätiedot

Lotta Koski-Lammi, projektipäällikkö, puhelin: 310 34942  
lotta.koski-lammi(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 6.2.2017

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Pakilantien, Pirjontien ja Pirkkolantien katualue suunnitellaan uudelleen tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen pysäkkiä varten. Samalla tutkitaan uutta rakentamista katuja rajaaville tonteille ja puistoalueille. Pirjontien ja Pirkkolantien pohjoispuolisiin kortteleihin 28226 ja 28231 sijoitettavaa uutta asuntorakentamista viedään eteenpäin hankkeina, joiden viitesuunnitelmat ovat mukana kaava-aineistossa. ATT:n lausunto koskee ainoastaan Pirjontien ja Pirkkolantien eteläpuolisia uusia asuin-kortteleita 28209, 28210 ja 28222 ja 28225. Lausunto on laadittu koh-tuuhintaisen asuntotuotannon näkökulmasta, ennakkotietoa alueen tu-levista tontinvarauksista ei ole.



Kortteleiden perusratkaisu on asumisen kannalta perusteltu: Raide-Jokerin varteen rakentuu lamellitalojen ja/tai kytkettyjen pistetalojen vyöhyke, joka suojaa piha-alueita pohjoissuunnan melulta. Korttelien 28222 ja 28225 muut asuinrakennukset ovat pistetaloja. Asunnot on mahdollista avata pääosin hyviin ilmansuuntiin ja näkymiin. Uusien korttelien sijainti nykyisten omakoti- ja kerrostaloalueiden rajapinnassa on kaavassa tulkittu tarkoittavan hyvinkin pienimittakaavaista kerrostalorakentamista.

Kapearunkoisten ja melko matalien hissitalojen kustannustehokas toteuttaminen on haasteellista, ARA-hintatasossa ehkä jopa mahdotonta. Olisi asuntosuunnittelun kannalta toivottavaa, että rakennusala kapeimmillaankin mahdollistaisi normaalin yhteen parvekesuuntaan aukeavan lamellirunkoratkaisun. Mitoituksen lähtökohtana pitäisi olla kauttaaltaan noin 12,5 m syvä lämmin runko, jonka lisäksi tarvitaan parvekevyöhykkeen mitta.

Korttelissa 28209 on hyvä, että rakennuksen porrastus (viidestä neljään kerrokseen) on merkitty ainoastaan likimääräisesti. Havainnekuvasssa piha-alueelle on sijoitettu pysäköintiä, mutta sille ei muista kortteleista poiketen ole p-merkinnällä kohdistettua paikkaa. Pysäköintipaikat tulisi voida sijoittaa pihalle havainnekuvas mukaisesti.

Korttelin 28210 kapea rakennusala rajoittaa ratkaisuvaihtoehtoja. Volyymiltään yhteensä 3000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus tulee toteuttaa kolmeen erilliseen rakennukseen, joissa lisäksi ylin 4. kerros on vajaa. Rakennusmassan sopeuttamista naapuritalojen mittakaavaan tulisi voida ohjata kustannustehokkaammin keinoin, vaikkapa edellyttämällä ylimmän kerroksen muista poikkeavaa käsittelyä tai pitkän massan visuaalista jakamista kolmeen osaan.

Korttelin 28222 alimpiin kerroksiin on muodostumassa runsaasti autohalliin ja/tai Raide-Jokerin suuntaan rajautuvaa tilaa, joka ei sovellu asumiseen. Kaavassa mahdollistetaan asuntoon liittyvät työ- ja liiketilat Pirkkolantien varteen, mutta kysyntää tällaisille tiloille ei välttämättä kuitenkaan ole. Pirjontien / Pirkkolantien suuntaan dB-määräys kerrotaan nostettavan 5dB suuremmaksi, kuin mitä asemakaavamääräyksissä edellytetään, jos näille julkisivuille osoitetaan makuuhuoneita. Käytännössä näille sivuille tullaan sijoittamaan makuuhuoneita, kun oleskelutilat pyritään avaamaan parhaisiin ilmansuuntiin ja näkymiin.

Korttelin eteläkulmassa on mahdollista avata asunnot puiston suuntaan, mikäli Lamputilantietä voi hyödyntää pelastusreitteinä myös puistoon sijoitavalta osaltaan. Myös korttelissa 28225 pelastusmahdollisuudet rajoittavat asuntojen suuntaamista parhaisiin näkymiin. Onko mahdollista hyödyntää puistoreittejä tai sallia pelastuspaikat istutetta-



viksi merkityille alueille? Molempien kortteleiden pysäköintiratkaisu tulisi voida toteuttaa korkeusasemiin, jossa vesitiiviitä rakenteita ja pumpaamoita ei tarvita, nyt riski siihen näyttäisi olevan. Molempien kortteleiden pysäköintiratkaisut ovat todennäköisesti kalliita, etenkin hankkeen kokoon suhteutettuna. Kansipysäköintiratkaisu on alueelle vieras.

Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331  
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 31.01.2017 § 48

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaava ja asemakaavan muutos 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.

Asemakaava-alue sijaitsee Haaganpuron valuma-alueella, jonka alajuoksun tulvariskiä ei tule nostaa. Rakennettu pinta lisää myös kiintoaineen kulkeutumista vesistöissä, mikä on haitallista taimenen kutusorakoille.

Korttelialueiden hulevesihallinnan määräykset tulee asettaa mitoituslisisiksi siellä, missä se on mahdollista. Mitoitusvaatimus tarvitaan, koska asemaakaava-alueelta poistuu tuhansia neliömetrejä rakentamatonta pintaa ja viheraluetta. Huleveden viivytyksen mitoitus tulee olla vähintään yksi kuutiometri viivytystilavuutta jokaista sataa rakennettua neliömetriä kohden. Tämä vastaa käytännössä 1–3 vuoden välein tapahtuvan 10–15 minuutin mitoitusasteen viivyttämistä.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille yhteensä noin 4,5 miljoonan euron (10/2016, alv 0 %) kustannukset. Kaava-alueen katu- ja liikennealueiden sekä aukioiden toteutuksesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 3,5 miljoonaa euroa. Puisto- ja virkistysalueiden kustannuksiksi on arvioitu noin 0,5 miljoonaa euroa. Katu- ja liikennealueiden sekä puisto- ja virkistysalueiden kustannukset sisältävät niiden esirakentamis- ja pohjarakennuskustannukset. Rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuu noin 0,5 miljoonan euron kustannukset, jotka



25.4.2017

Akp/3

sisältävät uuden rakentamisen vuoksi purettavien, kaupungin hallussa olevien rakennusten purkukustannukset.

Yleisten alueiden kustannusjako Raide-Jokerin ja kaupungin kustannusten välillä tarkentuu jatkosuunnittelussa. Edellä mainittujen kustannuksien lisäksi kaava-alueelle kohdistuvat raitiotien kustannukset ovat Raide-Jokerin hankesuunnitelman 4/2015 mukaisesti noin 3 miljoonaa euroa.

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti  
Jussi Luomanen

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977  
heikki.takainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 31.01.2017 § 4

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 12.12.2016

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaavamuutosalue sijaitsee Maunulan Pirjon- ja Pirkkolantien ympäristössä, ja sijoittuu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) osana kohdetta ”Pirkkolan omakotialue ja rintamamiestalo”.

Pirkkolan omakotialue on edustava esimerkki jälleenrakennuskauden tyyppitalosuunnittelun ja standardoimistyön ansiosta lyhyessä ajassa pienillä resursseilla rakennetusta asuinalueesta ja ns. rintamamiestalojen asuntotuotannosta. Alueella sijaitsee noin 200 omakotitonttia, jotka on rakennettu yksikerroksisin kaksihuoneisin pientaloin. Suurin osa asuintaloista on Ruotsin ja Norjan lahjoittamia. Pirkkolan alue kuuluu varhaisimpiin rintamamiestaloalueisiin, sen rakentaminen alkoi vuosina 1940-41. Alueen pihuille laati puutarhasuunnittelija Elisabeth Koch mallipiirustussuunnitelmia. Alue on hyvin tunnettu osa helsinkiläistä kulttuuriympäristöä, ja sillä on valtakunnallista arvoa rakennusaikansa edustajana.



Asemakaavaehdotuksessa suunnitellaan täydennysrakentamista uuden Raide-Jokeri –linjan yhteyteen Pirjontien ja Pirkkolantien varrelle. Täydennysrakentamisen yhteydessä on tärkeä vaalia valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilyminen sekä ohjata ympäristöön sopeutuvaa rakentamista.

Asemakaavamuutokseen sisältyvä Pirjontien ja Pirkkolantien risteyksessä sijaitseva Pirjontie 28 tontti kuuluu RKY 2009 rajauksen piiriin. Tontilla sijaitseva rakennus on vuonna 1940 valmistunut yksikerroksinen alun perin Elannon myymälänä toiminut liiketalo, joka on suunniteltu KK:n rakennusosastolla. Kaavaehdotuksessa huonokuntoinen rakennus on purettu ja korvattu 2-5 kerroksisella kerrostalomassalla. Uudisrakennus sijoittuu näkyvälle rakennuspaikalle pienen aukiomuodostelman äärelle.

Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu rikkoo standardirakennuksin toteutetun omakotialueen yhtenäisen rakennustavan. Viisikerroksinen kerrostalo yksikerroksisten omakotitalojen keskellä on ristiriidassa teho kuuden ja rakennustavan osalta. Rakennus ei muodosta porttiaihetta, vaan sijoittuu osin katualueelle, rikkoen ehjien katutilojen linjaa ja näky miä. Rakentaminen tontilla tulee sovittaa alueen rakennustapaan ja –tehokkuuteen.

Näiltä osin kaupunginmuseon johtokunta ei puolla kaavaehdotusta, vaan edellyttää muutosta asemakaavakarttaan ja määräyksiin.

Esittelijä

museonjohtaja  
Tiina Merisalo

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972  
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 26.01.2017 § 42

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Kiinteistökartta 115/680 496 ja 101/679 494; Pirjontie ja Pirkkolantie

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12420 seuraavan lausunnon:

Pirjontien tontin 28210/9 kerrosluvun kasvattaminen kaavaluonnosvaiheesta on kannatettava ratkaisu. Tämän kaltaista Raidejokerin keskeisimmän vaikutusalueen täydennysrakentamistarpeita ja -potentiaalia



25.4.2017

Akp/3

huomioon ottavaa tarkastelutyötä on edelleen toivottavaa jatkaa erillisissä asemakaavahankkeissa muun muassa kaava-alueeseen kytkeytyvien tonttien 28220/1 ja 3 sekä 28216/2 osalta.

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on kaupungin omistuksessa eikä kaavan osalta ole tarpeen käydä maankäyttösopimusneuvotteluja. Osaan kaavamuutoksessa osoitetuista tonteista kohdistuu pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Kiinteistötoimi neuvottelee näiden tonttien vuokralaisten kanssa tarvittavista sopimusmuutoksista kaavan valmistelun aikana ja kaavan vahvistumisen jälkeen.

#### Käsittely

26.01.2017 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Sami Haapanen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotukseen lisätään uusi toinen kappale.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 76184  
valtteri.halla(a)hel.fi

#### Pelastuslautakunta 17.01.2017 § 6

HEL 2014-015024 T 10 03 03

#### Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Oulunkylän, Maunulan (28. ko) asemakaavan muutoksesta nro 12420, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa kaava-asiassa.

#### Esittelijä

pelastusjohtaja  
Jorma Lilja

#### Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306  
kimmo.kartano(a)hel.fi

#### Ympäristölautakunta 10.01.2017 § 9



25.4.2017

Akp/3

---

HEL 2014-015024 T 10 03 03

**Päätös**

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

**Esittelijä**

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

**Lisätiedot**

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080  
juha.korhonen(a)hel.fi

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2016 § 413**

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 4002\_1, karttaruutu 679495-6, 68045-6

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 22.11.2016 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12420 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Pirkkola, Maunula) katualueita ja asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Pirkkola, Maunula) osaa korttelia 28216, kortteleita 28222 ja 28225, korttelin 28226 tontteja 1 ja 4 korttelin 28231 tonttia 1 sekä katu- ja puistoa-alueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
  - valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
-



25.4.2017

Akp/3

- 
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12420 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö  
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033  
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

---