



§ 413

Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön asemakaavaehdotus (nro 12420) ja sen asettaminen nähtäville

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 muuto-sehdotuksen nro 12420 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Pirkkola, Maunula) katualueita ja ase-makaavan 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-lueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mieli-piteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Lai-turilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuil-la: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lau-sunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vä-häisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta eh-dotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijoilta Kus-tannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykus-tannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muuto-sehdotuksen nro 12420 hy-väksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennus-lain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lau-sunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuun-nittelulautakunnassa.



29.11.2016

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12420 kartta, päivätty 22.11.2016](#)
- 4 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12420 selostus, päivätty 22.11.2016](#)
- 5 [Havainnekuva, 22.11.2016](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Kustannukset 29.11.2016](#)
- 8 [Vuorovaikutusraportti 22.11.2016 ja Jokerimessu-tapahtuman 4.-5.2.2015 muistio, esittely- ja keskustelutilaisuuden 7.3.2016 muistio ja kaavapäivystyksen 21.3.2016 muistio](#)
- 9 [Mielipidekirjeet](#)
- 10 [Osa päätöshistoriaa](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa Raide-Jokerin varren täydennysrakentamisen Maunulassa ja Pirkkolassa. Raide-Jokerin pikaraitiotietä varten Pirjontien ja Pirkkolantien katua-
luetta 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 liikku-
misen edistäminen, seudun poikittaisen joukkoliikenteen kuljetuskapa-
siteetin ja palvelutason parantaminen sekä täydennysrakentamisen
edistäminen.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen korttelialueet ja yleiset alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta sekä kahden kaa-
vamuutoshakemuksen johdosta (Petaksentie 4, tontti 28226/4 sekä
Pirkkolantie 1, tontti 28231/1). Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu ha-
kijoiden kanssa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oi-
keusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin stra-
tegisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukai-
nen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Oulunkylän, Pirkkolan ja Maunulan rajalla. Suunnittelualueen ympäristössä on vaihtelevaa ja eri aikoina rakentu-
nutta rakennuskantaa. Pirkkolan ja Lampuotilantien jälleenrakentamis-
kauden rakennukset ovat yksikerroksisia puutarhojen ympäröimiä pien-
taloja. Pirkkolan rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1940–41 ja
Lampuotilantien länsipuoleiset rintamamiestaloja vuosina 1945–47. Maunulaan suunniteltiin ja rakennettiin tehokkaasti nelikerroksisia, ara-
va-rahoitettuja asuinkerrostaloja ja rivitaloja sodanjälkeisen lähiöaat-
teen mallien mukaisesti 1940-luvun lopulta lähtien. Pakilantie 10-20-



kortteli rakennettiin 1960-luvun alussa. Viimeisimmät alueelle rakennetut rakennukset sijoittuvat Lampuotilantien varteen. Rakennukset ovat tiiviisti tonteille sijoitettuja kaksikerroksisia pientaloja ja ne ovat valmistuneet noin kymmenen vuotta sitten, edelleen rakennuskokonaisuudesta on yksi tontti edelleen rakentamatta.

Suunnittelualueella osoitteessa Pirjontie 28 sijaitsee yksikerroksinen asuin- ja liikerakennus, joka toimii tällä hetkellä mm. vuokrattavana 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 sijaitsee 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 myymälätilaa. Osoitteessa Maunulanpolku 1 on Maunulantie 17-19 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n rakennuskokonaisuuteen liittyvä huonokuntainen päiväkotirakennus.

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

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

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1955–2013). 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 korttelialuetta. 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 Maunulanpolku 1 on asemakaavassa osoitettu kerrosala $1\,400\text{ k-m}^2$. Asemakaava ei ole toteutunut tontin osalta. Asemakaavassa ilmoitettu korkein sallittu kerrosluku on kaksi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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 terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus
- Turvallisuus ja kemikaalivirasto
- Gasum Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 18 kannanottoa. Kannanoton antoivat Helen Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Museovirasto, kaupunginmuseo, 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).

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kannanotot käsittelivät Raide-Jokerin linjauksia, tilavarauksia ja toiminnallisuutta, raitiotiepysäkin sijaintia, vesihuollon suunnittelua, täydennysrakentamisen sopeuttamista arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, koulupalveluiden riittävyyttä 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 kaavaratkaisuun esitettyjä täsmennyksiä on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaavaehdotukseen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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 kaupungin 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 ilmoitti s-postitse että, se lausuu kaavoista lausuntopyynnön perusteella ehdotusvaiheessa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

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

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

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

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 tontinosien rakentamista, osassa täydennysrakentamista vastustettiin. Suurimpana pelkona oli uudisrakentamisen sopimattomuus Pirkkolan ja Maunulan kulttuurihistoriallisen kaupunkirakenteen kanssa. Pirjontien katkaisua ajoneuvo-liikenteeltä vastustettiin.

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

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 pikaraitiotiepyräkin 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 huomiotu tarpeeksi. Raide-Jokeria kannatettiin, mutta alueen täydennysrakentamisesta saatiin ristiriitaisia mielipiteitä. Kerrostalorakentamista vastustettiin useammassa mielipiteessä, mutta osassa mielipiteitä nähtiin pikaraitiotiepyräkin ympäristö hyvänä täydennysrakentamisen alueena. Pirjontien katkaisua ajoneuvo-liikenteeltä 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.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.



Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille investointikustannuksia noin 4,5 miljoonaa euroa (alv 0 %). Merkittävimmät investointikustannukset ovat katu- ja liikennealueet. Lisäksi kaava-alueelle kohdistuvat raitiotien kustannukset ovat noin 3 miljoonaa euroa (alv 0 %), Raide-Jokerin hankesuunnitelman 4/2015 mukaisesti. Yleisten alueiden kustannusjako Raide-Jokerin ja kaupungin välillä tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille on arvioitu kertyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraamisesta noin 15 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- liikuntalautakunta/liikuntavirasto
- opetuslautakunta/opetusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveyslautakunta/sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatuslautakunta/varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)



- Gasum Oy
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12420 kartta, päivätty 22.11.2016](#)
- 4 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12420 selostus, päivätty 22.11.2016](#)
- 5 [Havainnekuva, 22.11.2016](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Kustannukset 29.11.2016](#)
- 8 [Vuorovaikutusraportti 22.11.2016 ja Jokerimessu-tapahtuman 4.-5.2.2015 muistio, esittely- ja keskustelutilaisuuden 7.3.2016 muistio ja kaavapäivityksen 21.3.2016 muistio](#)
- 9 [Mielipidekirjeet](#)
- 10 [Osa päätöshistoriaa](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.11.2016

Akp/1

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Päätöshistoria

[Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2016 § 397](#)

HEL 2014-015024 T 10 03 03

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

[22.11.2016 Pöydälle](#)

Pöydällepanoehdotus:

Matti Niiranen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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

[Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 4.5.2016](#)

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Raide-Jokeri vaatii Pirkkolantiellä paaluperustuksen Puronvarren ja Maunulantien risteysalueiden tuntumassa. Kaavamuutosalueella on erityisesti liikennesuunnittelussa ja mahdollisesti täydennysrakentamisen suunnittelussa huomioitava Raide-Jokerin aiheuttamien värinähaittojen ehkäisy.

Lisätiedot

Kalle Rantala, geotekninen asiantuntija, puhelin: 310 37819
kalle.rantala(a)hel.fi



29.11.2016

[Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 31.3.2016](#)

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 23.2.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on esittänyt kaupunginmuseolle lausuntopyynnön koskien Maunulan Pirjon- ja Pirkkolantien ympäristön asemakaavamuutoksen luonnosta. Kaupunginmuseo on tutustunut kaava-luonnosaineistoon. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Kaupunginmuseo on antanut kaavamuutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon 27.2.2015, jossa on tiivistetty alueen suunnittelu- ja rakennushistorian päälinjat. Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY 2009 piiriin - rajautuen sekä osin sisältyen kohteeseen ”Pirkkolan omakotialue ja rintamamiestalon”. Kaavalla on vaikutuksia helsinkiläisen rakennusperinnön säilymiseen ja tulevaisuuteen. Tästä syystä kaupunginmuseon OAS-vaiheen lausunnossa pidettiin tärkeänä, että täydentävä rakentaminen alueella on sopeutuvaa ja seuraa luontevasti nykyisen asemakaavan periaatteita, ympäristön olennaisia piirteitä tukien ja säilyttäen.

RKY-rajauksen sisään sijoittuva Pirkkolantietä reunustava alue on kaavaluonnoksessa jätetty rakentamattomaksi puistoalueeksi, mitä kaupunginmuseo pitää myönteisenä ratkaisuna. Sen sijaan kortteli 28222 Pirkkolantien varrella omakotialueen yhteydessä on rakennustalvaltaan ja tehokkuudeltaan liian raskas soveltuvaksi ympäristöön. Pirkkolantien-Pirjontien katuosuus muodostaa ehjän katumaiseman ja ympäristöarvoiltaan merkittävän kaupunkitilan, joka tulee kokonaisuutena ratkaista tasapainoisella ja yhtenäisellä tavalla. Katutilaan työntyvät viisikerroksiset rakennusmassat ovat tämän tavoitteen vastaisia, rikkoen kaupunkikuvaa RKY-alueen yhteydessä ympäristöä turmelevalla tavalla, eikä kaupunginmuseo puolla ratkaisua.

Pirjontien ja Pirkkolantien risteyksessä sijaitseva Pirjontie 28 rakennus jää RKY 2009 rajauksen piiriin. Rakennus on vuonna 1940 valmistunut yksikerroksinen, alun perin Pirkkolan Elannon myymälänä toiminut liikerakennus (suunnittelu KK:n rakennusosto). Rakennus sijoittuu aukiomaisen muodon saaneen Pirjon- ja Pirkkolantien risteykseen. Rakennus tulisi ensisijaisesti ylläpitää nykymuodossaan, ja vain mikäli välttämätöntä korvata ympäristöön hyvin soveltuvalla uudisrakennuksella. Kaavaehdotus esittää tontille enimmillään nelikerroksisen asuinkerros-



29.11.2016

talon, johon liittyy lisäksi kaksikerroksinen erillsrakennus. Kaupungin-museon mukaan asuinkerrostalo osana Pirkkolan omakotialueen RKY 2009 miljöötä poikkeaa olennaisesti ympäristön ominaispiirteistä, eikä ratkaisuna ole mahdollinen. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokas alue tulee täydennysrakentaa alueen rakenteeseen hyvin sovittavalla tavalla, jossa tehokkuus määrittyy alueellisen tarkastelun perusteella.

[27.2.2015 Lausunto annettu](#)

Lisätiedot

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

[Rakennusvirasto 14.3.2016](#)

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta 31.3.2016 mennessä (Oulunkylän, Maunulan (28.ko) asemakaavan muutos, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö).

Asemakaava ja asemakaavan muutos luo 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, Uutta asutokerrosalaa on noin 25 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 600. Liike- ja toimitilaa suunnittelualueelle on osoitettu 740 k-m².

Rakennusvirasto kiittää ratkaisusta, jossa pieni kulma Pakilantie 10-20 tonttia muutetaan katuaukioksi Maunulan uuden kirjastotalon edessä. Ratkaisu selkeyttää alueen tilajärjestelyjä.

Suunnittelualue sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle ja sen viereen. Alue kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloön Pirkkolan omakotialue ja rintamamiestalon. Suunnittelualueen vieressä on myös toinen tärkeä RKY alue eli Maunulan asuntoalue, joka yhdessä Pirkkolan alueen kanssa luovat merkittävän historiakokonaisuuden. Liikennesuunnitelmaluonnoksessa on esitetty kuorma-autojen pysäköintipaikkaa juuri RKY-alueelle. Tämä tulee poistaa suunnitelmasta ja tutkia asiaa tarvittaessa muutosalueen ulkopuolella. Kuorma-autojen pysäköintialue ei myöskään tue alueen



29.11.2016

arvojen ja viereen jäävän puistoalueen kehittämistä. Ratkaisu voi myös vaikeuttaa hulevesien luonnonmukaista käsittelyä alueella.

Puistoalueet toimivat ekologisina yhteyksinä. Jotta tämä ekologinen yhteys toimii myös vastaisuudessa, tulee yhteyden olla leveydeltään riittävä. Puistoalueiden osalta tulee priorisoida kaupungin hulevesistrategian mukaisia rakenteita ja turvata niille riittävät tilavaraukset. Lähtökohtana tulee olla viheryhteyden kehittäminen ja parantaminen. Jatko-suunnittelussa tulee tutkia mahdollisuutta, että nykyinen putkitettu purouma siirretään kulkemaan avouomana Pirkkolantien eteläpuolelle. Tämä ratkaisu parantaa ekologista yhteyttä ja tuo kaupungin elintärkeää sinistä verkostoa esille.

Katupuukujanteille tulee määrittää ja jättää riittävät kasvualustatilavaraukset. Kasvillisuuteen liittyvät merkinnät ja määräykset yleisillä alueilla tulee olla ohjeellisia. Pelastusreittien- ja paikkojen vaikutukset yleisten alueiden käyttöön tulee tutkia.

Lampuotilantien itäisen päädyn jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota jalankulun ja pyöräilyn orientoitumiseen sekä jatkuvuuteen Maunulanpuiston suuntaan. Maunulantien ja Pirkkolantien/Pirjontien risteysen puistoalue (VP) on ajoyhteyden takia ongelmallinen ja jäsentymätön. Tämä puistoalue tulee muuttaa katualueeksi tai liittää osaksi korttelialuetta 28210.

Raide-Jokerin mahdollistamiseksi laadinnan alla on tekniset asemakaavat ja asemakaavamuutokset. Yksi asemakaavan muutosta tarvitseva alue on jätetty pois Raide-Jokerin teknisistä kaavoista, prosessiteknisistä syistä. Tämä kohde sijaitsee Pakilantien toisella puolella ja koskee korttelin 28316 rajan tarkistamista katutilan reunassa. Rakennusvirasto esittää, että tämä asemakaavan muutos lisätään tähän kaava-hankkeeseen.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä muuta huomautettavaa täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.

[20.2.2015 Lausunto annettu](#)

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440

[petri.arponen\(a\)hel.fi](mailto:petri.arponen@hel.fi)

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977

[heikki.takainen\(a\)hel.fi](mailto:heikki.takainen@hel.fi)

[Opetusvirasto 7.4.2015](#)

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Suunnittelualue sijaitsee Maunulan pohjoisosassa rajautuen idässä Maunulan ostoskeskukseen ja lännessä keskuspuistoon. Suunnittelualueeseen kuuluu katualueita (Pakilantie, Pirjontie, Pirkkolantie, Maunulantie, Metsäpurontie ja Lampuotilantie), katualueiden varren tontteja ja puistoalueita. Aluekokonaisuus on arvotettu Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listauksessa (RKY 2009).

Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön suunnittelu liittyy Raide-Jokeri pikaraitiotien hankesuunnitteluun, joka käynnistyy v. 2015 alussa. Lisäksi tutkitaan suunnittelualueen ajoneuvo-, kävely- ja pyöräilyliikenteen liikennejärjestelyitä.

Alueelle tutkitaan täydennysrakentamista yhteensä 12 000 kem2, n. 300 asukasta. Tämä tarkoittanee n. 35 peruskouluikäisen lapsen liisäystä.

Alue kuuluu Maunulan yläasteen ja Maunulan ala-asteen oppilaaksiottoalueeseen.

Alueen ala-asteikäisten lasten määrä kasvaa viimeisen käytettävissä olevan ennusteen mukaan 421–527 vuosina 2016–2025. Maunulan ala-asteen käytettävissä oleva kapasiteetti (+10 %) on 503 oppilaspaikkaa.

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto päätti 24.2.2015 painotetun opetuksen verkosta 1.8.2016 alkaen. Tällöin Maunulan ala-asteella varaudutaan n. 150 painotetun opetuksen oppilaspaikkaan. Lähikoulu-paikkoja jää kouluun tällöin 353 oppilaspaikkaa.

Kun otetaan huomioon, että soveltuvuuskoeluokkien oppilaspaikoista 40 % on alueen omien oppilaiden käytössä ja alueelta siirtyy muiden alueiden kouluihin n. 29 %, Maunulan ala-asteen koulussa on ylimääräistä tilaa vuosina 2016–2025 114 – 42 oppilaspaikkaa.

Alueen ylä-asteikäisten lasten määrä kasvaa viimeisen käytettävissä olevan ennusteen mukaan 168–286 vuosina 2016–2025. Maunulan yhteiskoulun yläasteen käytettävissä oleva kapasiteetti (+10 %) on 326 oppilaspaikkaa. Opetuslautakunnan suomenkielisen jaoston päätöksen perusteella varaudutaan n. 260 painotetun opetuksen oppilaspaikkaan. Lähikoulupaikkoja jää kouluun tällöin 66 oppilaspaikkaa.

Kun otetaan huomioon, että soveltuvuuskoeluokkien oppilaspaikoista 30 % on alueen omien oppilaiden käytössä ja alueelta siirtyy muiden



29.11.2016

alueiden kouluihin n. 13 %, Maunulan ylä-asteen koulussa on tilavajetta vuosina 2016–2025 -3 ...-106 oppilaspaikkaa.

Edelliseen laskelmaan ei sisälly lausunnon kohteena olevan mahdollisen täydennysrakentamisen osuus. Ala-asteikäisille näyttäisi olevan tilaa, mutta yläasteikäisten tiloista on vajetta koko tarkasteluajan.

Maunulan oppilaaksiottoalue rajautuu Pasilan projektialueeseen. Osa Pasilasta jopa sisältyy Maunulan oppilaaksiottoalueeseen, Pohjois-Pasilaan on alustavasti suunniteltu luokkien 1-2 -koulua. Tämä edellyttää yhteistyötä Pasila-projektin kanssa, kun Maunulaan suunnitellaan uutta asumista ja mitoitetaan tarvittavia koulupalveluja.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

[Liikennelaitos -liikelaitos \(HKL\) HKL-Infrapalvelut 20.2.2015](#)

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1190-00/15. Suunnittelualue sijaitsee Maunulan pohjoisosassa. Se rajautuu idässä Maunulan ostoskeskukseen ja lännessä keskuspuistoon. Suunnittelualueeseen kuuluu katualueita, katualueiden varren tontteja ja puistoalueita.

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 ympäristön suunnittelu liittyy Raide-Jokeri pikaraitiotien hankesuunnitteluun, joka on käynnistynyt vuoden 2015 alussa. Runkolinja 550:n siirtäminen raiteille on yksi pääkaupunkiseudun merkittävimmistä joukkoliikennehankkeista. Raide-Jokeri kulkee tulevaisuudessa Itäkeskuksesta Otaniemeen pääosin runkolinjan 550 reittiä.

HKL:n kantana on, että pikaraitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee myös taata esteetön kulku. Ajoneuvoliikenteen kääntyminen vasemmalle raitiotien yli tulee estää. Lisäksi jalankulkijoiden suojateitä tulee osoittaa harkiten raitiotieradan yli ja vain sellaisiin kohtiin, jossa se ei hidasta raitiovaunun kulkua.



Liikennelaitos muistuttaa, että pikaraitioliikenne aiheuttaa melu- ja tärinähaittoja, jotka tulee huomioida kiinteistöjen sijoittelussa ja rakennusmääräyksissä.

Kaavoituksen raitiotiesuunnittelussa tulee jatkossa käyttää valmistusmassa olevaa KSV:n ja HKL:n yhteistä raitioteiden suunnitteluohjetta, jossa määritellään raitiotien ja pikaraitiotien katutilasta vaatima tilantarve, jonka toteutumisesta tulee kaavoituksessa huolehtia.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi