



30.8.2011

**PITÄJÄNMÄEN KORTTELIA 46028 (HIILLOSKUJA 1 JA 5) KOSKEVA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12066**

Hankenro 0563_3
HEL 2011-001867 (Kslk 2010-612)

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä 2.5.–
20.5.2011**

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet



30.8.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä 2.5.–20.5.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Pitäjänmäen kirjastossa sekä kaupungintalolla 2.5.–20.5.2011 ja viraston internetsivuilta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen, Helsingin Energian, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/vesihuollon sekä Liikenneviraston kanssa.

Liikennevirastolla ei ole (9.5.2011) huomauttamista kaavamuutosluonnokseen.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan 21.9.2009, että Hiilloskuja 5:ssä sijaitseva punatiilinen rakennus on 1920-luvulta. Se on suunniteltu Tielaitoksen talli- ja korjaamorakennukseksi vuonna 1927. Rakennus edustaa alueen varhaista säilynyttä teollisuusrakennuskantaa ja sillä on paikallishistoriallista arvoa. Rakennuksen yksityiskohtia on harkittu, mm. ikkunoiden ympärillä on kehysmuuraus. Rakennus on ulkoasultaan säilynyt hyvin ja sijaitsee näkyvällä paikalla. Rakennus liittyy mitatakaavaltaan vastapäiseen asemarakennusten kokonaisuuteen. Rakennuksen säilymistä edesauttaa se, että sen tilat ovat käytössä.

Pitäjänmäen teollisuusalueen muutos pienteollisuudesta korkeiden toimistorakennusten alueeksi on viimeisten vuosien aikana ollut huomattava. Alueen paikallishistorian ja kerroksellisuuden säilymisen kannalta on tärkeää, että uudisrakennusten rinnalle jää vanhempaa rakennuskantaa. Kyseessä oleva rakennus edustaa alueella harvinaiseksi käynnätyä punatiilistä teollisuusarkkitehtuuria.

Museolla ei ole ollut käytössään tutkimusta rakennuksen kunnosta tai sen terveellisyydestä. Ulkoasultaan rakennus näyttää hyväkuntoiselta. Museo arvioi rakennusta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja toteaa, että Hiilloskuja 5:ssä sijaitsevaa rakennusta ei tule purkaa ja sen säilyminen tulee turvata asemakaavamerkinnällä.

Vastine

Rakennuksen säilyminen on turvattu asemakaavassa osoittamalla rakennukselle merkintä sr-2.



30.8.2011

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on 17.5.2011 ilmoittanut, että ympäristökeskus on tehnyt tontin maaperän puhdistustarpeesta päätöksen vuonna 2008. Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine

Päätös tontin maaperän puhdistustarpeesta on huomioitu kaavan valmistelussa.

Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto toteaa 3.5.2011, että suunnittelussa on syytä ottaa huomioon jalankulkuyhteyden järjestämisestä aiheutuvan maaleikkauksen (enimmillään n. 2 m) vaikutukset.

Vastine

Asia on otettu huomioon suunnittelussa. Tontin 46028/3 viitesuunnitelman mukaan Pitäjänmäentien reunassa oleva betoninen tukimuuri puretaan. Tontin pihajärjestelyt jalankulkuteineen, tukimuureineen ja terrasseineen uusitaan kauttaaltaan, mikä edellyttää laajahkoja maansiirtotöitä tontin eteläosassa. Muutostöiden seurauksena suojeltavan tiilirakennuksen eteläkulmassa oleva nuorehko koivu joudutaan poistamaan.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa 17.5.2011, että korttelin 46028 itäreunassa kulkee vesihuoltotunneli, jossa sijaitsee yleinen vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri. Kaavaluonnokseen on merkitty varaukset maanalaiselle tilalle (ma) sekä maanalaisiin tiloihin johtavalle ajoluiskalle (ma-ajo) aivan tunnelin viereen. Tunnelin ja maanalaisten tilojen välissä on oltava vähintään 5 metriä kalliota, jotta maanalaisten tilojen ja ajoluiskan louhinta on mahdollista tunnelia ja siinä sijaitsevia putkia rikkomatta. Tunnelin sijainti on merkitty johtokartalla epävarmaksi, joten sen tarkka sijainti tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä.

Vastine

Tontin 46028/4 osalta voidaan todeta, että ajoluiska tukimuureineen on rakennettu kiinteistön maanlaiseen paikoituskellariin jo 1990-luvulla poiketen nyt voimassa olevasta kaavasta. Kaavamuuotosehdotuksen ma-ajo -merkinnällä sallitaan näin ollen tontilla jo toteutettu tilanne.



30.8.2011

Tunnelia koskevaan kaavamääräykseen on HSY:n esittämän mielipiteen perusteella lisätty lause: "Tunnelin tarkka sijainti tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä".

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 2 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Sanna Lahti ilmoittaa 20.5.2011, että hanke on kaupunkikuvan kannalta kannatettava. Uusi rakennus eheyttää ja siistii radanvarren aluetta. Tonttien kaavoittaminen KTY-alueeksi on myös kannatettavaa, sillä erilaisten toimintojen mahdollistaminen tonteilla toivottavasti monipuolistaa palveluita asukkaille. Tähän asti paikka on ollut hieman kuollut ja pelottavakin nurkkaus. Rakentamalla tähän saadaan edustavampi sisäänvalo Pitäjänmäelle saavuttaessa junalla paikalle. Uusi kevyen liikenteen liittymä Pitäjänmäentieltä Hiilloskujalle on myös hyvä ajatus, koska se tekee Pitäjänmäentien varren avonaisemmaksi ja elävämmäksi kuin se nykyisin suljettuna on. Osa vanhoista sekä uudet Pitäjänmäen teollisuus- ja toimistorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan sangen korkeatasoisia. Toivottavasti myös tämä uusi rakennus rakennetaan julkisivuiltaan vaaleiksi kuten useimmat Pitäjänmäentien varren rakennukset.

Vastine

Alueen kaavoitusperiaatteita noudattaen toimitilatonteille ei ole asemakaavaehdotuksessa määrätty julkisivuille materiaali- tai sävytysrajoitteita.

Asunto Oy Helsingin Pitäjänpuisto vastustaa 22.5.2011 asemakaavanmuutosta, jossa nostetaan tontin 46028/3 rakennusoikeutta 4 750 k-m²:llä ja myönnetään suunnitelluille uudisrakennuksille 3–4 kerrosta korkeampia rakennuksia verrattuna nyt voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavamuutosta perustellaan yleiskaavalla, joka mahdollistaa kerrostalojen toimitilakäytön. Tontin 46028/3 omistajalla, joka harjoittaa liiketoimintaa mm. toimistokiinteistöjen osakkeilla, on ilmeinen tarve saada mahdollisimman paljon kerrosalaneliöitä pienelle tontille sijoitettaville rakennuksille. Hankkeessa on jätetty huomioimatta näköetäisyydellä asuvat alueen pysyvät asukkaat. Strömbergintien ja Pitäjänmäentien välissä olevien asuinkiinteistöjen asukkaiden monimuotoinen asuinympä-



30.8.2011

päristö ollaan muuttamassa yksipuoliseksi toimistoympäristössä asu-
miseksi.

Osoitteessa Pitäjänmäentie 12 oleva Asunto Oy Helsingin Pitäjänpuisto kuuluu kaavamuutoksen välittömiin kärsijöihin. Kaavan vaikutus ulottuu myös osoitteissa Strömbergintie 14 ja Strömbergintie 8 oleviin asuntoihin. Suunnitellut massiiviset ja korkeat uudisrakennukset tulevat muodostamaan ns. "Strömbergin muurin", jolla aiotaan erottaa asuinkortteli 46021 rautatien itäpuoleisesta Pitäjänmäen alkuperäisestä asutuskeskuksesta. Kirjoittaja on liittännyt mielipiteeseen valokuvasovituksia havainnollistamaan kaavan vaikutuksia asuntojen näkyymiin.

Rakentamisesta johtuva lisääntynyt autoliikenne tulee aiheuttamaan asumista haittaavaa melua ja ympäristösaastetta aamuvarhaisesta yömyöhään. Kaavoittaja on arvioinut, että uudisrakennus toimisi melusuojana rautatieliikenteeltä. Perustelut ontuvat, kun rantaradalla kulkee ainoastaan sähkökäyttöisiä, meluttomia henkilöjunia. Sen sijaan autoliikenteen aiheuttamat haitat tulisi kaavoittajan mielestä asukkaiden ymmärtää ja sietää kaupunkioloihin kuuluvina.

Ehdotetun uudisrakentamisen sijasta Pitäjänmäen alueella tulisi ensisijaisesti purkaa vanhoja, tyhjiä toimistotaloja ja rakentaa niiden tonteille vuokraajille kiinnostavia uusia toimitiloja.

Kaavaluonnoksen mukaiset uudisrakennukset ovat ympäristöön sopimattomia, koska lähistöllä olevat toimistokiinteistöt ovat pääsääntöisesti nelikerroksisia. Koska Teknos-tehdasalueen muutokset ovat ajankohdaisia vuonna 2025, silloin kaikkien Takkatiestä rataan ulottuvien tonttien kaavoitus pitäisi tehdä yhtenäisesti.

Vastine

Tontin 46028/3 suunnittelussa on tontin kerrosala ja massoittelu mitoitettu siten, että tuleva rakennus on sopuinnussa suojeltavan rakennuksen sekä ympäröivän kaupunkirakenteen kanssa. Tontille on suunniteltu 5–6-kerroksinen uudisrakennus. Pitäjänmäentien varteen on jo nyt rakennettu useita 5–7-kerroksisia rakennuksia. Teknoksen maalihteitaan tontilla ja Takkatien eteläpuoleisilla tonteilla sallitaan nyt voimassa olevissa kaavoissa 16 metriä korkeiden eli 5-kerroksisten rakennusten rakentaminen.

Aluetta ei ole tarkoitus muuttaa kokonaisuudessaan yksipuoliseksi toimistoympäristöksi, vaikka nyt muutetaan yhden korttelin asemakaavaa toimitilakäyttöön. Yleiskaava 2002 sallii rautatien eteläpuolelle ja Pitäjänmäentien länsipuolelle kerrostalovaltaista rakentamista. Yleiskaavan



30.8.2011

mukaan aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistyksen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Tämä alueellinen muutos ei kuitenkaan tapahdu ainakaan asumisen osalta lähivuosina, koska keskeisesti sijaitsevan Teknoksen maalitehtaan vuokrasopimus päättyy vasta vuonna 2025.

Suunnitellun uudisrakennuksen paikka sijaitsee vähimmillään noin 150 metriä korttelin 46021 asuinrakennuksista. Muutaman asunnon näkyvät Pitäjänmäen aseman suuntaan muuttuvat osittain. Mieliapiteen liitteenä olevat valokuvaset ovat viitteellisesti konstruoituja eivätkä vastaa kaavamuutoksen mahdollistamia todellisia vaikutuksia.

Kaavamuutosehdotuksen mukainen kerrosalamäärä lisää Hiilloskujan nykyistä liikennemäärää (250 ajon/vrk) noin 320 ajoneuvolla vuorokaudessa. Hiilloskujan kokonaisliikennemääräksi tulee noin 570 ajon/vrk. Lisärakentaminen yli kaksinkertaistaa Hiilloskujan liikennemäärät, mutta liikenteen lisäys ympäröivään katuverkkoon ei ole merkittävä. Kaavamuutoksen toteuttamisen ei arvioida aiheuttavan merkittävää meluhäiriötä tai muita häiritseviä muutoksia ympäröivien rakennusten olosuhteisiin. Uudisrakennuksen vaikutuksia ympäristön melusuojana rautatieliikenteeltä ei ole käytetty kaavatyön perusteluna kaavaselostuksen arvioinneissa.

Vanhojen, tyhjen toimistotalojen uudelleenkäyttö tai purkaminen on monitahoinen ongelmakysymys Pitäjänmäen yritysalueella, ja alueen kehittämis- ja elvytyskeinoja on pohdittu eri yhteyksissä alueen yrittäjien, maanomistajien sekä kaupungin eri virastojen edustajien kesken. Tämä kaavamuutos edistää omalta osaltaan Pitäjänmäen yritysalueen kehittämistä, koska sillä monipuolistetaan ja lisätään työpaikkoja ja toimintoja Pitäjänmäen aseman läheisyydessä. Kaupunkikuvalliselta kannalta kaavamuutos mahdollistaa hankkeen, joka tiivistää kaupunkirakennetta Pitäjänmäen pääkadun varressa ja edistää alueella hyvin näkyvän ja paikallishistoriallisesti merkittävän rakennuksen säilymistä.