

30. kaupunginosa (Munkkiniemi, Munkkivuori), 46. kaupunginosa (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue)

Kutomotie 4 ja 6 lähialueineen

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 11.6.2024
Diaarinumero HEL 2023-003201
Hankenumero 0740_88
Asemakaavakartta nro 12879

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

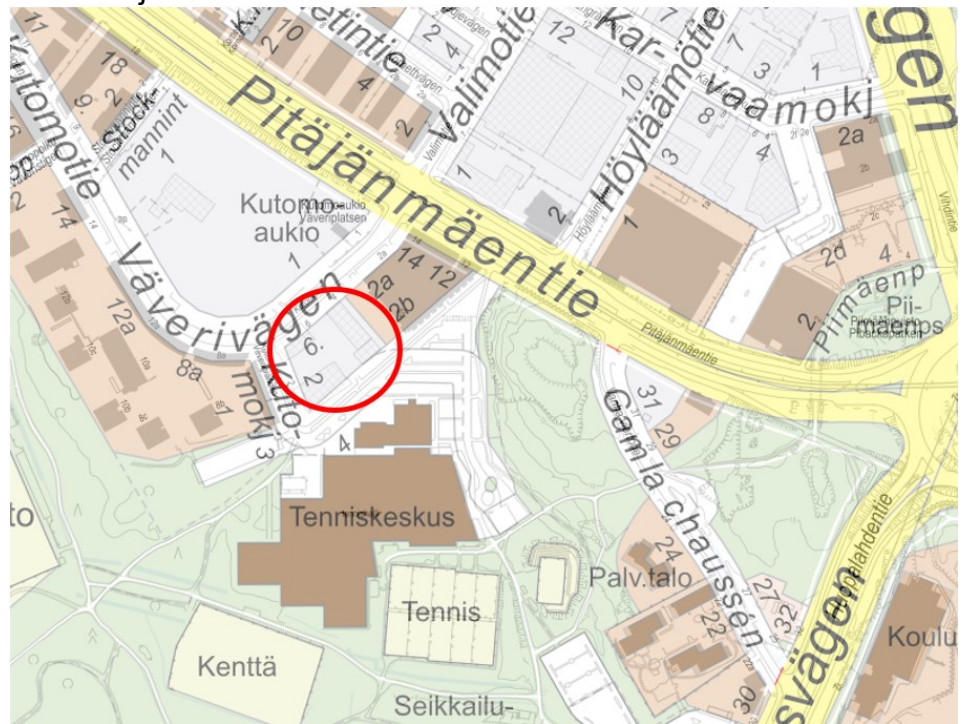
Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori)
osaa korttelin 30224 tontista 1
sekä puistoaluetta
46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue)
korttelin 46001 tontteja 2 ja 3

Kaavan nimi:
Kutomotie 4 ja 6 lähialueineen

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.5.2023
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 20.11.–19.12.2023
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Siv Nordström, arkkitehti ja Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Anne Ojala, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, liikenneinsinööri ja Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, Jukka Tarkkala, projektipäällikkö

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Harald Arlander, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, projektipäällikkö

Yleiskaavoitus: Tapani Rauramo, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tom Qvisen

Rakennusvalvontapalvelut: Ulla Vahtera, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Juha Vuorinen, tutkija, Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala: Kerttu Kouki, palotarkastaja

Kaupunginkanslia: Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, Lotta Suominen, projektinjohtaja

Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen, yleissuunnitteluasian-tuntija

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Juha Palviainen, alu-einsinööri

Hakijataho

Fastighets Ab Väverivägen 4 (Kutomotie 4)

Elite Finland Value Added Fund II Ky (Kutomotie 6)

Skanska Talonrakennus Oy

Hankesuunnittelu

Viitesuunnitelma ja kannen kuva:

arkkitehtitoimisto AJAK /Jarkko Kettunen, arkkitehti

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	10
Palvelut	11
Esteettömyys	12
Maisema ja luonnonympäristö	12
Ekologinen kestävyys	13
Suojelukohteet	14
Yhdyskuntatekninen huolto	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	16
Ympäristöhäiriöt	18
Pelastusturvallisuus	19
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	19
Toteutus	22
Suunnittelun lähtökohdat	22
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	24

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Rakennetun ympäristön esiselvitys, Sitowise Oy 09/2023
- Liikennemeluselvitys, Sitowise Oy 23.10.2023
- Pohjavesiselvitys Sitowise Oy 6.9.2023
- Katusuunnitelmien koostepiirustus: Kutomotie välillä Kutomopolku – Piitäjänmäentie, Stockmannintie ja Kutomokuja, hyv. 17.8.2022
- Asemakaavan vähähiilisyden arviointilaskelman raportti 16.5.2023 (HAVA)
- Viitesuunnitelma (arkkitehtitoimisto AJAK 26.4.2024)
- Pihasuunnitelma ja selostus (Sitowise)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Kutomotie 4 Maaperän pilaantuneisuusselvitys 28.3.2023, Tapio Strandberg Oy
 - Kutomotie 4 Huokoskaasututkimus 16.2.2023, Tapio Strandberg Oy
 - Kutomotie 4 Haitta-ainekartoitus 12.1.2023,
 - Kutomotie 6B Haitta-ainekartoitus 23.1.2023, Tapio Strandberg Oy
 - Kutomotie 6B Huokoskaasututkimus 16.2.2023, Tapio Strandberg Oy
 - Kutomotie 6 Tekninen Due Diligence, Vahanen Rakennusfysiikka Oy 20.1.2020
 - KOY Kutomotie 6 Haitta-ainekartoitusraportti 18.5.2018, Suomen Haitta-ainekartoitus Oy
 - Kutomotie 6, Soil and groundwater investigation, Ramboll Finland Oy 13.6.2017
 - Kutomotie 4 ja 6 Biodiversiteettilaskennan tulokset, Sitowise Oy
 - Viherkertoimen laskelma (Sitowise 18.10.2023)
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee kahta työpaikkatonttia (KTY) osoitteissa Kutomotie 4 ja 6 sekä niiden läheisyydessä olevia pysäköintipaikka- ja urheilupuistoalueita. Kaava-alue sijaitsee Pitäjämäessä keskeisellä paikalla Raide-Jokerin pysäkin ja liiketiloin reunustettavan Kutomoaukion läheisyydessä. Työpaikkatontit muutetaan pääosin asuntokäyttöön kuitenkin siten, että Kutomotien varressa uudisrakennuksessa ja säilytettävässä rakennuksessa tulee katutasossa olla myös liike- ja toimitiloja.

Tavoitteena on mahdollistaa kahdelle toimitilatontille uusien omistusasuntojen rakentaminen siten, että nykyiset, alueen reunoilla olevat 4- ja 5-kerroksiset teollisuusrakennukset puretaan ja korvataan uusilla 6–8-kerroksisilla asuinkerrostaloilla. Kadun varressa oleva 4-kerroksinen, kadun kaarevaa muotoa myötäilevä rakennus (Kutomotie 6) säilyy. Tämä toimitilarakennus on jo aikaisemmin suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr-2. Sen mahdollista käyttötarkoituksen muutosta pääosin asumiseen on nyt tutkittu ja myös kaavamuuoksessa mahdollistettu. Uuden asuinkorttelin keskelle muodostuu liikennemelulta suojattu piha-alue, joka istutetaan. Alueen autopaikoista pääosa on sijoitettu pihakannen alle siten, että osa tonttimaasta säilyy maanvaraisena piha-alueena. Tämä mahdollistaa suurikokoisten puiden istuttamisen sisäpihalle merkitylle alueelle.

Uutta asuntokerrosalaa on yhteensä 12 050 k-m², mikä tarkoittaa n. 300 uutta asukasta. Lisäksi on osoitettu vähintään 360 m² kerrosalaa asuinrakennusten kivijalkaan sijoittuville liikkeille, toimitoille tai työtiloille. Tonttien kokonaiskerrosala on 12 410 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kutomotien ympäristö vähitellen muuttuu entisestä työpaikka-alueesta toiminnoiltaan sekoittuneeksi asuntoalueeksi.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa katu- ja virkistysalueet. Kaavaratkaisu on tehty kahden tontin hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetty huomautus kohdistui varpusten ja muiden kolopesälintujen mahdollisten pesäpaikkojen häviämiseen ja toteuttamiseen uudisrakennuksiin kaava-alueella.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt seikat kohdistuivat joutuja-alueen huomioimiseen ja rakennussuojelun lähtökohtiin.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia muistutusten ja lausuntojen perusteella. Jatkosuunnittelun johdosta muutettiin kaavaehdotusta siten, että suojellun rakennuksen ullakkokerrokseen on mahdollista rakentaa asuntoja ja näihin liittyen lapeikkunoita sekä kaksi katonlappeeseen upotettua parvekettä pihan puolella.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda edellytyksiä uusille asunnoille lähellä monipuolisia julkisia ja kaupallisia palveluja, Talin liikuntapuiston virkistystarjontaa ja joukkoliikenteen hyviä yhteyksiä.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista mm.:

- edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä
- uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunginosia kehitetään monipuolisina ja täydennysrakentamista edistetään.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 7 450 m².

Kaavaratkaisun myötä kaavamuutosalueelle syntyy uutta kerrostaloasumista yhteensä 12 050 k-m² ja uutta liike- ja/tai toimitilaa 360 k-m². Asukasmäärä lisääntyy noin 300 asukkaalla.

Alueelta poistuu maanpäällistä toimitilakerrosalaa yhteensä 17 000 k-m² sekä 3 100 k-m² kellarissa sallittua teollisuus- ja varastokerrosalaa.

Kaavaratkaisun mahdollistama korttelitehokkuus on noin $e=2,1$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla Kutomotie 4 on 4-kerroksinen rapattu ja harjakattoinen tehdasrakennus, joka on rakennettu kolmessa vaiheessa 1940-, 1950- ja 1960-luvuilla. Laajennusten ja korotusten suunnittelijoina olivat 1950-luvulla Olli Vikstedt ja 1960-luvulla Woldemar Baeckman. Rakennuksessa toimi Karl Larkin yritys, joka oli erikoistunut

kosmetiikan ja hajuvesien tuotantoon sekä maahantuontiin. Rakennus on tällä hetkellä vajaakäytössä.

Tontilla Kutomotie 6 on kaksi erillistä rakennusta. Rakennukset ovat perinteisiä pienteollisuustaloja, joissa toimii erillisiä pieniä yrityksiä. Kutomotien puoleinen, 4-kerroksinen rapattu rakennus on rakennettu 1945–46 ja on nykyisessä asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2. Arkkitehteina olivat Aarne Hytönen ja Risto-Veikko Luukkonen. Rakennuksen muoto seuraa Kutomotien kaarevaa linjausta ja katujulkisivu noudattaa isoine ruutuikkunoineen koristelemattoman klassismin perinteitä.

Pihanpuoleinen, 5-kerroksinen rakennus on vuodelta 1965 ja sen on suunnitellut Toivo Heimo. Ulkoseinämateriali on Siporex-julkisivuelementti, jonka pinta ei ole käsitelty. Rakennuksessa on 1960-luvun perinteen mukaiset nauhaikkunat. Rakennus on tällä hetkellä vajaakäytössä.

Alun perin teollisuusalueena toiminut Kutomotien alue on vähitellen muuttunut asuntovaltaisemmaksi. Kutomotien kortteleiden asuntokaavat ovat tulleet voimaan vuosina 2004, 2007, 2014 ja 2021. Kutomotien ja Talin liikuntapuiston välisessä korttelissa on rakennettu uudet Talinreunan asuinkerrostalot entisille Elisan teollisuustonteille. Lähialueella Purotien asuntohankkeet ovat valmistuneet 2000-luvun alkupuolella. Kaavamuutosalueen kadun vastapäätä olevaan kortteliin 46006 on kaavoitettu asuinkerrostaloja liike- ja toimitiloineen. Korttelin arvokkaimmat rakennukset sekä mainostorni ja savupiippu on suojeltu. Korttelin muut rakennukset on purettu ja se odottaa rakentamispäätöksiä.

Talin liikuntapuiston pohjoisosassa, kaava-alueen itäpuolella toimii Talin tenniskeskus ja Tali Sport Center. Kaava-alueen vieressä kulkee jalankulkureitti puuriveineen tenniskeskuksen suuntaan. Ajoyhteys liikuntapuiston paikoitusalueelle kulkee Kutomokujan kautta pitkin kaava-alueen itäreunalla olevaa ajotietä.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Nykyinen toimitilatontti 46001/2 ja osa toimitilatonttia 46001/3 muutetaan L-muotoiseksi asuinkerrostalon tontiksi (AK). Muodostettavan tontin uusi numero on 7 ja sen pinta-ala on 4 388 m². Rakennusoikeus on yhteensä 9 960 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e = 2,27$. Tontilla on kaksi uudisrakennuksen rakennus-alaa. Puiston reunassa on rakennusala pääosin kuusikerroksiselle lamellitalolle ja tontin koillisreunassa toinen rakennusala pääosin kahdeksankerroksiselle lamellitalolle. Rakennusten ylimpiin kerroksiin (VII ja IX) on merkitty pienemmät rakennusalat asukkaiden talosaunoille. Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausta. Uudisrakennuksessa tulee asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteuttaa

asuntolina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Pihalla on edellytetty omatoimista pelastautumista siten, että pelastuslaitoksen toimenpiteet eivät edellytä nostopaikkojen rakentamista. Tämä edesauttaa istutettavan piha-alueen maksimoimista alueella.

Kutomotien varteen katutasoon on rakennettava liiketilaa vähintään 90 k-m². Yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukaiivolla ja vesikaton ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus on asunnoille 1 ap/130 k-m². Liike- ja toimitiloille vähimmäisvaatimus on 1 ap/100 k-m². Vieraspaiikkoja on varattava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle tai kellaritiloihin. Vieraspaiikat sijoittuvat Kutomotien varteen kadunvarsipaikkoina.

Asuin, liike- ja toimistorakennusten kerrostalojen korttelialue (AL)

Noin puolet nykyisestä KTY-tontista 46001/3 muutetaan AL-tontiksi 46001/8, jolle sijoittuu Kutomotien varressa oleva suojeltu toimitilarakennus. Käyttötarkoituksimerkinnällä AL mahdollistetaan joko rakennuksen säilyttäminen edelleen toimisto- ja työpaikkarakennuksena tai sen konvertointi pääosin asumiseen tulevaisuudessa. Rakennuksen suojelumerkintä sr-2 jää ennalleen. Muodostettavan tontin uusi numero on 8 ja sen pinta-ala on 1 618 m². Tontin rakennusoikeus on yhteensä 2 450 k-m², mikä vastaa tontitehokkuutta $e = 1,51$. Rakennuksen alimmassa maanpäällisessä kerroksessa tulee säilyttää Kutomotielle avautuvaa liike- tai toimilaa vähintään 270 k-m². Ylempiin kerroksiin ja ullakkokerrokseen sekä alimman kerroksen pihan suuntaan saa rakentaa asuntoja.

Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet ja sen asema kaupunkikuvassa säilyvät. Kutomotien puoleista julkisivua lukuun ottamatta julkisivuihin saa rakentaa teräsrakenteisia ulokeparvekkeita, jotka ulottuvat enintään 1,5 m:n etäisyydelle julkisivupinnasta. Parvekkeet eivät saa olla umpinaisia eikä niitä saa lasittaa. Rakennuksen katolle saa rakentaa korkeintaan 2 lapeikkunaa. Lisäksi pihan puolelle saa rakentaa kaksi enintään kaksi enintään 15 m² kokoista ja lappeeseen upotettua ullakkoasuntoihin liittyvää parvekettä. Rakennuksen pihanpuoleinen katos tulee säilyttää tai korvata se uutta käyttötarkoitusta palvelevalla, rakennuksen tyyliin sopivalla katoksella.

Tontin lounaiskulmaan on merkitty rakennusala yksikerroksiselle, viherkatolla varustetulle talousrakennukselle.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus on sama kuin viereisellä AK-tontilla. AL-tontin autopaikoista 12 autopaikkaa sallitaan kaavamääräyksen mukaan sijoitettavaksi pihalle. Muut vaadittavat autopaikat sijoittuvat AK-tontin 46001/7 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)

Alueella on ajoyhteys Talin urheilupuiston pohjoisen paikoitusalueen autopaikoille. Ajoyhteyden kohdalle on kaavaan lisätty merkintä ajo/pe, joka sallii alueen käytön AL- ja AK-tonttien pelastustoimenpiteisiin.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

VU-alueen jalankulku- ja istutuskäytävä AL- ja AK-tonttien sekä LPA-1-alueen välissä on sisällytetty kaava-alueeseen kaavateknisistä syistä. Alueen kaavamerkintöjä ei ole muutettu.

Liikenne

Lähtökohdat

Joukkoliikenteen bussi- ja raitiovaunupysäkeille Pitäjänmäentielle on kaavamuutosalueelta n. 200 metrin kävelymatka. Pitäjänmäentieltä on hyvät yhteydet raitiolinja 15:lla Keilaniemen ja Itäkeskusten suuntaan. Helsingin keskustaan on myös suorat bussiliikenteen yhteydet.

Alueen vierestä pääsee suoraan Talin liikuntapuiston pyöräliikenteen raiteille ja edelleen Pitäjänmäentien pyöräteille.

Kutomotie on 6,7–10 metriä leveä tonttikatu, jonka liikennemäärä on 4 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadulla pyöräillään sekaliikenteessä. Kutomotieltä on liittymä Pitäjänmäentielle, joka on pääkatu. Pitäjänmäentien liikennemäärä on keskimäärin 14 100 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Kutomokujan kautta kuljetaan Talin tenniskeskukseen ja liikuntakeskukseen. Kutomokujan liikennemäärä on noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Katualue on 12 metriä leveä, ja siinä on puurivi ja jalkakäytävä kadun pohjoispuolella ja pysäköinti kadun etelälaidalla. Ajoina on 70 metriä pitkä ja 6 metriä leveä. Katu päättyy liikuntakeskuksen tonttiin ilman kääntöpaikkaa.

Kaavaratkaisun rakennukset on suunniteltu Kutomotien ja Kutomokujan katusuunnitelman nro 31553 mukaiseen ympäristöön. Katusuunnitelma on valmistunut 2022 ja sen yhdistelmäkuva on tämän kaavaselostuksen liitteenä. Kutomotien varteen on suunniteltu jalkakäytävät, kadunvarsipaikat ja katupuuistutukset. Kuto-

mokujan risteyksen kohdalle on suunniteltu korotettu suojatie. Kutomokujan päähän on suunniteltu uusi kääntöpaikka autoliikenteelle ja sen läntiseen reunaan uudelle päiväkotitontille johtava, nykyistä leveämpi jalkakäytävä. Kutomokujan itäreunan jalkakäytävä poistuu ja sen varressa oleva katupuurivi uusitaan.

Kaavaratkaisu

AK-tontin piha on pääosin pihakantta, joka pohjavesiolosuhteista johtuen nousee runsaan metrin verran ympäröivää katuymäristöä korkeammalle. Kansipihalle avautuvat asuinrakennusten pääsisäänkäynnit ja maantasokerroksissa sijaitsevat pyörä- ja ulkoiluvälinevarastot, joten kaavamääräyksen mukaan kansipihalle on järjestettävä esteetön kulku Kutomotieltä.

Tonttien Kutomotie 4 ja 6 pysäköinti sijoittuu pääosin AK-tontin maanalaiseen n. 80 autopaikan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen ajetaan Kutomokujalta ajoluiskan kautta. Ajoluiskan yläpäässä on kaavamääräyksen mukaan järjestettävä riittävät näkemät katualueelle.

AL-tontin (Kutomotie 6) pihalle sallitaan 12 maanvaraisen autopaikan rakentaminen. Ajoliittymä pihalle on Kutomotieltä. Loput tontin autopaikoista sijoitetaan yhteiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen viereiselle AK-tontille. Tonttien vieraspysäköintipaikat on sijoitettu Kutomotien varteen.

Kaavaratkaisussa on käytetty kaupunkisuunnittelulautakunnassa vuosina 2015 ja 2017 hyväksytyjä pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita määritettäessä kaavaratkaisussa vaadittu pysäköintipaikkamäärä.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueen viereen rakennetaan uusi lasten päiväkoti osoitteeseen Kutomokuja 3. Pitäjänmäen alueella on myös useita muita päiväkoteja. Lähin koulu on Strömbergin ala-aste n. 600 m päässä. Lähin päivittäistavarakauppa on Pitäjänmäentiellä n. 300 metrin päässä. Lähivuosina rakennettavan Kutomoaukion ympäristöön on tulossa uutta liike- ja palvelutilaa. Viereisessä Talin liikuntapuistossa on monipuolista virkistyspalvelujen tarjontaa.

Kaavaratkaisu

Kaavamääräyksillä mahdollistetaan Kutomotien varteen liike- ja toimitilaa yhteensä 360 k-m². AK-tontilla osoitetaan Kutomotien puoleiseen päätyyn kahvila- ja ravintolatoiminnalle soveltuvaa liiketilaa. AL-tontilla kadun varteen ja alimpaan maanpäälliseen kerrokseen sijoittuvat tilat osoitetaan liike- tai toimitilakäyttöön.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue rajoittuu itäpuoleltaan Talin liikuntapuiston avariin näkymiin. Lähimpänä muodostettavia asuintontteja on puiston kävely- ja pyöräilyreitti puuriveineen, ja reitin taustalla avautuu laaja, avonainen paikoitusalue urheiluhalleineen. Reitin vaahterat vehreyttävät näkymää kasvukaudella kasvettuun suuremmiksi. Urheilupuistoa reunustaa idässä metsäinen kalliomäki. Lännessä maisema rajautuu rakenteilla olevaan päiväkotiin sekä asuinkerrostaloihin. Pohjoisessa maisema on nyt avointa ja alueella on työmaa-alue, joka odottaa voimassa olevan asemakaavan rakentumista. Kaavamuutosalueen Kutomotien puoleinen ympäristö on muodostumassa tiiviiksi, urbaaniksi korttelirakenteeksi asuinkerrostaloineen.

Kaava-alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä lainkaan, vaan kaava-alueen puuvartinen kasvillisuus on kulttuurivaikutteista ja istutettua. Tonttien Kutomotie 2 ja 4 välisellä rajalla kasvaa villiintynyt lehtipuuvivistö, jonka puurungot ovat vuosien mittaan kietoutuneet metallisen raja-aidan rakenteisiin. Naapuritontille on kyseisen puurivin viereen istutettu lehmusrivi n. 15 vuotta sitten. Kutomokujan varrella kaava-alueella on epäsäännöllinen koivurivi, haapoja sekä koristeomenapuu. Talin liikuntapuiston puoleisen jalankulku- ja pyöräilytien varrella kasvaa nuori vaahterarivi. Tontin Kutomotie 4 rakennuksen eteläpäädyssä kasvaa sembramänty. Kutomotien varrella alueen keskivaiheilla kasvaa hopeapaju. Tontilla Kutomotie 4 kasvaa Kutomotietä vasten huonokuntoinen orapihlaja-aita.



Nykyiset puut tonttien Kutomotie 2 ja 4 rajalla

Kaavaratkaisu

Kaavamuutosalueelle on laadittu viitesuunnitelmaan pohjautuva pihasuunnitelma, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä karttoineen ja selostuksineen.

Pihasuunnitelman mukaan tonttien Kutomotie 2 ja 4 välinen huonokuntoinen puurivistö on tarkoitus kaataa ja korvata uudella puurivillä. Pihan istutuksissa käytetään monilajisia ruoho- ja puuvartisias kasveja. Uusia suurikokoisiksi kasvavia puita istutetaan maanvaraisille pihan osille. Kannelle sijoitetaan pienikokoisiksi kasvavia puita tai isokokoisiksi kasvavia pensaita. Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelualueeksi. Talousrakennuksen katolla on viherkatto. Uudisrakennusten katoille sijoittuvat oleskeluterassit ja niiden yhteyteen ruohovartisias istutuksia. Katto- ja kansipihan vedet ohjataan kattokaivoihin ja niiden kautta maanalaiseen viivytykseen. Maanalaiselle viivytykselle on esitetty muutamia mahdollisia sijaintipaikkoja. Pieni osa maanvaraisten alueiden pintavesistä voidaan mahdollisesti viivyttää avopainanteissa.

Kaavaratkaisussa on osoitettu etupiha-alueita (e), jotka tulee jäsenellä korkeatasoisin kiveyksin ja istutuksin. Alueen tulee liittyä luontevasti viereiseen katuun. Eteläiseltä etupiha-alueelta tulee rakentaa jalankulku- ja pyöräluiska puistoalueelle. Tukimuurit on rakennettava luonnonkivipintaisina. Lisäksi on osoitettu useita istutettavia alueita, jolle tulee istuttaa pensaita ja/tai puita. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen itälaitaan on osoitettu määräys istutettavasta puurivistä, jossa istutettavien puiden on oltava vähintään 3 metriä korkeita.

Uusien tonttien toteutuksessa hyödynnetään Helsingin viherkerroinmenetelmää riittävän tonttikohdaisen viherrakenteen varmistamiseksi. Rakennusjärjestyksen 31 b §:ssä on viherkerroin osalta määrätty: Uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen on liitettävä laskelma kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän viherkerroin tavoitetaso täyttymisestä.

Kaavamuutoksen pihasuunnitelman mukaisessa tilanteessa viherkerroin on 1,15.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alueen yhdyskuntatekninen verkosto on rakennettu. Alueelle on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Kattavat kaupalliset ja julkiset palvelut sijoittuvat kävelyetäisyydelle suunnittelualueesta.

Ratkaisujen tulee tukea kestäviä toimintatapoja ja energiamuotoja, energiatehokkuutta sekä hiilineutraaliutta.

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

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

Viherkertoimesta on määrätty rakennusjärjestyksen 31 b §:ssä.

Kaavaratkaisu

Kaavaehdotuksessa on määrätty, että uuden asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintihalli, joka sisällytetään E-lukuun ja siten rakennuksen hiilijalanjälkeen, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 %. Määräys koskee uudisrakentamista.

Kyseinen kaavamääräys liittyy Helsingin strategiseen hiilineutraaliustavoitteeseen 2030, ja se kattaa rakennustyömaalla syntyvät päästöt, rakennusmateriaalien päästöt, elinkaarenaikaisen energiankulutuksen päästöt, korjauksista aiheutuvat päästöt sekä purkamisen ja purkujätteen käsittelyn päästöt.

AL-tontin toimitilarakennuksen säilyttäminen edistää omalta osaltaan kaupungin hiilineutraalisuustavoitetta.

Hulevesien viivytyks on tutkittu pihasuunnittelun yhteydessä ja järjestetään AK- ja AL-tonttien yhteisenä ratkaisuna. Kaavaratkaisun viitesuunnitelma ylittää asetetun viherkertoimen tavoiteluvun.

Uudisrakennusten ja rakenteiden tulee olla elinkaareltaan kestäviä ja pitkäikäisiä. Kaavamääräyksen mukaan rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattuja tai tiilen päälle tehtyä rappausta.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaupunginmuseo on kannanotossaan kaavamuutoksen lähtökohdista todennut, että kaavaehdotuksessa sr-2 suojeltavaksi esitetyn Kutomotie 6 rakennuksen lisäksi tulisi pohtia myös Talin puiston puoleisen rakennuksen sekä tontilla Kutomotie 4 olevan rakennuksen osoittamista transformaatorakennuksiksi eli käytännössä niiden rakennusrungon säilyttämisen edellytyksiä. Museon mukaan tätä kautta kaava-alueen historiallinen ja kaupunkikuvallinen merkitys jatkaisi paremmin alueen teollista perimää ja tukisi Helsingin hiilineutraaliustavoitteita.

Kaavaratkaisu

Kaavan valmistelussa on pidetty tärkeänä säilyttää alkuperäistä rakennuskantaa perintönä alueen teollisesta vaiheesta. Maanomistajien kehittämistavoitteiden vastaisesti kaikkien kolmen rakennuksen säilyttämistä kaavamuutosalueella ei kuitenkaan ole katsottu mahdolliseksi. Kutomotien alueen kaavamuutoksissa on viime vuosikymmeninä kaupunginmuseon arviointeja hyödyntäen suojeltu yksittäisiä teollisuusrakennuksia, mutta alueen kehittäminen on mahdollistettu pääosin uudisrakentamisella. Asemakaavoituksessa on pidetty lähtökohtana, että alueen maanomistajia kohdellaan mahdollisimman tasavertaisesti ja johdonmukaisesti myös suojelutavoitteiden osalta. Vuoden 2003 asemakaavan muutoksessa rakennus osoitteessa Kutomotie 4 ei arvioitu olevan suojelumerkinnän arvoinen, ja rakennuksen matalat kerroskorkeudet vaikeuttaisivat konversiota asumiseen nykymääräysten mukaisesti. Kaikkien kaava-alueen nykyisten rakennusten rakennusvaiheet on dokumentoitu valokuvin ja piirustuksin rakennetun ympäristön esiselvityksessä, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Uuden kaavaehdotuksen suunnittelun lähtökohtana on ollut, että alueen rakennushistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus osoitteessa Kutomotie 6 edelleen säilyy ja suojellaan merkinnällä sr-2. Rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan kuitenkin niin, että pääosa rakennuksesta tulevaisuudessa voidaan muuttaa pääosin myös asutokäyttöön. Kyseinen toimitilarakennus on suojeltu merkinnällä sr-2 jo voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2003.

Suojeltavan rakennuksen julkisivuihin saa Kutomotien puoleista julkisivua lukuun ottamatta rakentaa teräsrakenteisia ulokeparvekkeita, jotka ulottuvat enintään 1,5 m:n etäisyydelle julkisivupinnasta. Parvekkeet eivät saa olla umpinaisia eikä niitä saa lasittaa. Alkuperäinen julkisivu tulee olla luettavissa uusista parvekkeista huolimatta. Rakennuksen katolle saa rakentaa korkeintaan 2 lapeikkunaa. Lisäksi pihan puolelle saa rakentaa kaksi enintään kaksi enintään 15 m² kokoista ja lappeeseen upotettua ullakko-asuntoihin liittyvää parvekettä. Rakennuksen pihanpuoleisen lasituskaton katos tulee säilyttää tai korvata se uutta käyttötarkoitusta palvelevalla, rakennuksen tyyliin sopivalla katoksella.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kutomokujalle on rakennettu vesijohto vuonna 2023 Kutomokuja 3:een rakennettavaa päiväkotia varten.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on liitettävissä nykyisiin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Nykytilanteessa maanpinta on kaava-alueella noin tasovälillä +8.5...+8.8. Maaperäkartan mukaan tonttien alueella luonnollinen maapohja käsittää siltti- ja hiekkakerrostuman. Tonttien alue on rakennettua aluetta ja maanpinnassa ylämpänä on arviolta noin 1...2 metrin paksuudelta tiiviitä täyttöjä. Tontin ympäristössä tehdyt kairaukset ovat päättyneet noin tasovälillä +2.3...+5.5. Kallionpinnan arvioidaan olevan lähellä kairausten päättymistasoja.

Vanhojen suunnitelmien mukaan Kutomotie 6A:n kellarin lattiataso on noin tasovälillä +6.10...+6.85 ja Kutomotie 6B:n kellarin lattiataso on noin +6.6 (N2000).

Pohjavesi

Kaava-alueen lähiympäristöstä on saatavilla pohjavesihavaintotietoja kolmesta pisteestä. Alueen koillispuolella sijainneissa kahdessa pohjavesiputkessa pohjavedenpinnan taso on havaittu mittausvälillä 06/1989...07/1998 vaihtelevan noin tasovälillä +7.0...+7.8. Alueen lounaispuolella sijaitsee edelleen aktiivinen pohjavesiputki, jossa pohjavesihavainnot mittausvälillä 12/2017...03/2021 (kaksi mittausta) ovat olleet noin tasovälillä +6.6...+6.8. Pohjavesiputkesta on tehty lisäksi havaintoja aikavälillä 04/2021...02/2023, jolloin pohjavesiputki on ollut kuiva. Pohjavesiputken alapää on tasossa +6.58, joten pohjavesipinta on ollut alle em. tason.

Tonttien pohjoispuolella sijaitsevan Kutomotie 1:n tontilla ei purkutöiden yhteydessä tehdyissä noin tasoon +6.0 ulottuneissa kaivannoissa tavattu vesipintaa alueen pohjatutkimusten yhteydessä huhtikuussa 2021. Perustuen ympäristön havaintoihin, arvioidaan pohjavesitason olevan nyt kyseessä olevien tonttien läheisyydessä alimmillaan noin tasovälillä +5.5...+6.0.

Pohjaveden virtauksen suunta on alueella koillisesta kohti lounasta. Alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.

Maaperän ja pohjaveden haitta-aineet

Kaava-alueen maaperän ja pohjaveden haitta-aineita on selvitetty vuosina 2022 ja 2023. Ympäristötekniiset tutkimukset ovat käsittä-

neet maaperän ja pohjaveden haitta-ainetutkimuksia sekä rakennusten (Kutomotie 4 ja 6B) pohjalaatan alapuolisen maaperän huokoskaasumittauksia. Tutkimuksissa ei ole todettu pilaantuneeksi luokiteltavia maa-aineksia tai korkeita pohjaveden haitta-ainepitoisuuksia. Alueella esiintyy kuitenkin kynnysarvopitoisia maa-aineksia, joihin tulee kiinnittää huomiota maata kaivettaessa.

Tonttia Kutomotie 4 koskevat maaperä- ja haitta-aineselvitykset ja niiden sisältö:

- Maaperän pilaantuneisuusselvitys 28.3.2023,
- työssä selvitettiin maaperän pilaantuneisuutta ja pohjaveden haitta-aineita.
- Huokoskaasututkimus 16.2.2023, työssä tutkittiin pohjalaatan alapuolisen maaperän huokosilman haitta-aineita.
- Haitta-ainekartoitus 12.1.2023, työssä kartoitettiin asbestia ja haitta-aineita sisältävät rakennusmateriaalit ja pinnoitteet.

Tonttia Kutomotie 6 koskevat maaperä- ja haitta-aineselvitykset ja niiden sisältö:

- Haitta-ainekartoitus 23.1.2023, työssä kartoitettiin Kutomotie 6B:ssä sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen asbestia ja haitta-aineita sisältävät rakennusmateriaalit ja pinnoitteet.
- Huokoskaasututkimus 16.2.2023, työssä tutkittiin Kutomotie 6B:n pohjalaatan alapuolisen maaperän huokosilman haitta-aineita.
- Haitta-ainekartoitusraportti 18.5.2018, työssä kartoitettiin Kutomotie 6:ssa sijaitsevien liike- ja toimistorakennusten asbestia ja haitta-aineita sisältävät rakennusmateriaalit ja pinnoitteet.
- Soil and groundwater investigation, 13.6.2017, työssä selvitettiin Kutomotie 6:ssa maaperän pilaantuneisuutta ja pohjaveden haitta-aineita.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Uudet rakennukset ovat alustavasti perustettavissa tiiviin pohjamaan varaan. Perustamisessa on huomioitava purettavien rakennusten kellarit ja rakennusten perustukset. Rakennusten perustamistavat määritellään tarkemmin rakennussuunnitteluvaiheessa tehtävien täydentävien pohjatutkimuksien perusteella.

Pohjavesi

Suhteessa alueen pohjavesiolosuhteisiin sekä ympäristön rakenteisiin, suositeltavana alimpana kuivatustasona nyt kyseessä olevien tonttien alueella voidaan pitää noin tasoa +5.50 (N2000).

Tämä taso on lähellä alueen arvioitua alinta pohjavesipinnan tasoa sekä naapuritonttien (Kutomotie 2 ja 8) olevaa salaojitustasoa.

Viitesuunnitelman mukainen (autohallin lattia +6.45) rakentaminen mahdollistaisi tavanomaisen rakentamisen, jossa autohallin sala-ojitus voidaan toteuttaa autohallin lattiarakenteiden alapuolelle. Viitesuunnitelman mukainen kellarin lattiataso on lähellä tontilla nykytilanteessa sijaitsevan rakennuksen kellarin lattiatasoa sekä myös lähellä tonttien lounaisnaapurissa sijaitsevan Kutomotie 8a:n kellarin ja autohallin lattiatasoa.

Maaperän ja pohjaveden haitta-aineet

Kutomotie 4:ssä sijaitsevan rakennuksen maanvaraisen pohjalaatan alta kerätyistä ilmanäytteistä on mitattu korkeahkoja haihtuvien yhdisteiden pitoisuuksia. Haihtuvien yhdisteiden pitoisuudet eivät ylitä STMa 545/2015:ssä esitettyä huoneilmassa esiintyvien haihtuvien yhdisteiden pitoisuuden toimenpiderajaa, kun laimenemiskertoimeksi valitaan 0,1 (haihtuminen betonirakenteen läpi). Pohjalaatan alapuolelta otetuissa maanäytteissä ei havaittu kynnyksarvon tai ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Liikenteen melua aiheutuu etenkin Kutomotieltä, ja melutaso ylittää VNp 993/1992 melutason ohjearvot katualueen lähellä. Vilkasliikenteinen Pitäjänmäentie ja sen raitioliikenne sijoittuvat sen verran kauemmas kaava-alueesta, ettei niiden melu ole hallitsevaa alueella.

HSY:n tuottaman ilmanlaatuaineiston perusteella voidaan arvioida, etteivät liikenteen aiheuttamat ilmanepäpuhtauspitoisuudet ylitä kaava-alueella raja- tai ohjearvoja.

Kaavaratkaisu

Kaavasuunnittelun yhteydessä on laadittu liikennemeluselvitys (Sitowise 23.10.2023). Selvityksessä on mallintamalla arvioitu katu- ja raitioliikenteestä kaava-alueelle aiheutuvaa liikennemelua sekä keskiäänitasojen että raitioliikenteen enimmäisäänitasojen kannalta meluntorjuntaa mitoittavassa ennusteliikennetilanteessa.

Selvityksen perusteella etäämmälle Kutomotiestä ja kadun suuntaisen rakennukseen katveeseen jää laaja yhtenäinen piha-alue, jossa melutason ohjearvot alittuvat. Lähistöllä sijaitsee myös ääniympäristöltään miellyttävä Talin urheilu- ja virkistysalue.

Suojellun rakennuksen pihan puolelle on liikennemelun kannalta mahdollista sijoittaa oleskeluparvekkeita, sillä ne eivät edellytä meluntorjuntaa. Muilta osin kaavamääräyksellä edellytetään melutason ohjearvojen saavuttamista leikkiin ja oleskeluun käytettävillä piha-alueilla, oleskeluparvekkeilla ja -terasseilla.

Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat korkeimmillaankin 65 dB eikä uudisrakennuksille ole tarpeen antaa äänitasoerovaatimuksia. Suojellun rakennuksen nykyisestä ääneneristävydestä ei ole tietoa, joten sisämelun ohjearvojen (35 dB päivällä ja 30 dB yöllä) alittumisen varmistamiseksi, kaavassa on kadun puoleiselle julkisivulle annettu 30 dB äänitasoerovaatimus.

Pelastusturvallisuus

Pelastusjärjestelyt on esitetty viitesuunnitelman asemapiirustuksessa. Nostopaikkoja on suunniteltu Kutomotien ja Kutomokujan katualueille sekä lisäksi urheilupuiston paikoitusalueelle johtavan ajoyhteyden kohdalle. Asuntojen hätäpoistumisjärjestelyt tarkentuvat jatkosuunnittelussa huomioiden Kutomokujan varteen uusittava puurivi. Rakennusten varatiejärjestelyt korttelin sisäpihalla suunnitellaan siten, että pelastuslaitoksen toimenpiteet eivät edellytä nostopaikkojen rakentamista. Ratkaisu tukee myös tavoitetta luoda pihatiloista mahdollisimman vehreitä.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Maanomistajat ovat tonttien viitesuunnitelmien lisäksi teettäneet Kutomotie 4 ja 6 tonteille alustavan pihasuunnitelman sekä molempia tontteja koskevan liikenteen meluselvityksen. Lisäksi on toimitettu rakennetun ympäristön esiselvitys, maaperän ja rakennusten haitta-aineselvityksiä sekä pohjavesiselvitys. Liikenteen meluselvitys, rakennetun ympäristön esiselvitys sekä pohjavesiselvitys ovat kaavaselostuksen liitteenä. Luettelo tehdyistä selvityksistä on selostuksen sivulla 5.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen lisää kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti asukkaiden määrää hyvien joukkoliikennedyksien ja olemassa olevan palveluverkon äärellä. Kutomotien korttelirakenteessa asuminen lisääntyy ja pienyritystoiminta vähe-
nee.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuuotosalueen nykyiset luontoarvot ovat vähäiset. Alueelle ei sijoitu merkittävää kasvillisuutta tai muita luontoarvoja. Kaavaratkaisun edellyttämä pihakasvillisuus lisää alueen vehreyttä.

Kaava-muuotosalueen naapuritontin vastaisella rajalla nyt oleva huonokuntoinen puurivi uusitaan. Myös Kutomokujan katualueella oleva vanha koivurivi uusitaan pienemmillä puilla kadun muutostöiden yhteydessä. AK-tontin kansipiha istutetaan pensain ja puin ja myös AL-tontin maanvaraiselle alueelle istutetaan puuryhmä ja uusi puurivi. Nykyisten toimitilatonttien sorapihat muuttuvat kaavaratkaisun myötä vehreämmäksi kaupunkiympäristöksi.

Kaavaratkaisun vaikutukset maisemaan ovat paikalliset ja vähäiset.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Tonttien aiempi toimitilatoiminta on aiheuttanut arviolta noin 150 auton vuorokausiliikenteen ja kaavan mukainen asumisen kerrosala tuottaa noin 210 automatkaa vuorokaudessa. Lähikatujen liikennemäärän lisäys on siis noin 60 autoa vuorokaudessa. Lisäys jakaantuu Kutomotielle ja Kutomokujalle, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta lähikatujen liikennemääriin. Tonteilla on nykytilanteessa yhteensä kolme ajoliittymää kadulle, suunnitelmissa ne on vähennetty kahteen ajoliittymään.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Suunnitellut uudisrakennukset ovat nykyisiä rakennuksia korkeampia. Kutomotie 2:ssa on nykyisin jo kuitenkin lähes saman kor-
kuinen rakennus kuin mitä kaavaratkaisussa. Kutomotien toiselle puolelle on voimassa olevan kaavan mukaan tulossa VI-VIII kerrosta korkeita rakennuksia, ja näiden taakse korkeampia, joten tulevat rakennusmassat sopivat massoitteensa ja korkeutensa puolesta täydentyvään ja tiivistyvään kaupunkimaiseen maisemaan hyvin. Kutomokujan ja Kutomotien kulmauksessa säilyy teollisuushistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, joka muodostaa jatkossakin tärkeän kiintopisteen kaarevan Kutomotien kaupunkimaisessa miljöössä. Kaava edistää paikallishistorialli-

sesti merkittävän teollisuusrakennuksen säilymistä alueella ja säilyttää siten myös arvokkaita katunäkymiä.

Vaikutukset ekologiseen kestävyteen sekä ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun hiilijalanjälkeä on arvioitu Helsingin asemakaavojen vähähiilisuuden arviointimenetelmällä (HAVA). Laskuri arvioi kaava-alueen esirakentamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Kaavaratkaisun mukaisessa tilanteessa muodostuva vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden on laskurin mukaan noin 13 kgCO₂e ja vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden noin 3 kgCO₂e. Kaavaratkaisun mukaisen hankkeen hiilijalanjäljestä suurin osa aiheutuu uudisrakentamisesta (n. 9 kgCO₂e kerrosneliötä kohden). Helsingin muihin viime vuosien kaavahankkeisiin nähden kaavaratkaisun hiilijalanjälki on alle keskiarvon. Koska tontti sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla, on laskelmassa näkyvä liikenteen päästöjen osuus pienempi kuin Helsingin kaavahankkeiden hava-laskennoissa keskimäärin.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamista niin, ettei vaadittavia sisä- ja pihamelutasonormeja ylitetä. Rakennukset muodostavat piha-alueille nykyistä paremman melusuojan.

Uudisrakentaminen monipuolistaa lähialueen palvelutarjontaa, kun rakennuksen Kutomotien puoleiseen pätyyn osoitetaan kahvila- ja ravintolatoiminnalle soveltuvaa liiketilaa. Yhdyskuntarakenteen kannalta kaavan mahdollistama asuntorakentaminen valmiin kaupunkirakenteen ja kunnallisten verkostojen piirissä edesauttaa monipuolisten palvelujen säilymisen alueella.

Naapurustolle ja muutoskohteen työntekijöille koituu rakennuskainen työmaahaitta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavamuutos vähentää huomattavasti alueen toimitilan määrää. Kaavaratkaisussa edellytetyt kivijalkaliiketilat luovat uusia mahdollisuuksia pienyrittäjille ja voivat edesauttaa Pitäjänmäen keskustan kaupallisten palveluiden monipuolistumistumista.

Toteutus

Kaavamuutosalueen toteutus tapahtuu vaiheittain, yksityisten maanomistajien ja rakennuttajan määrittelemässä aikataulussa.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

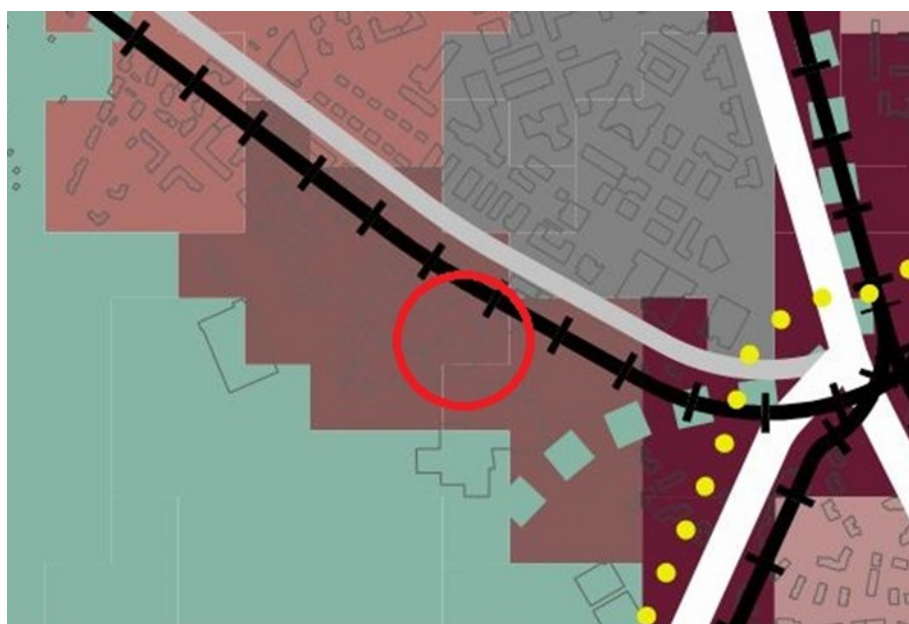
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

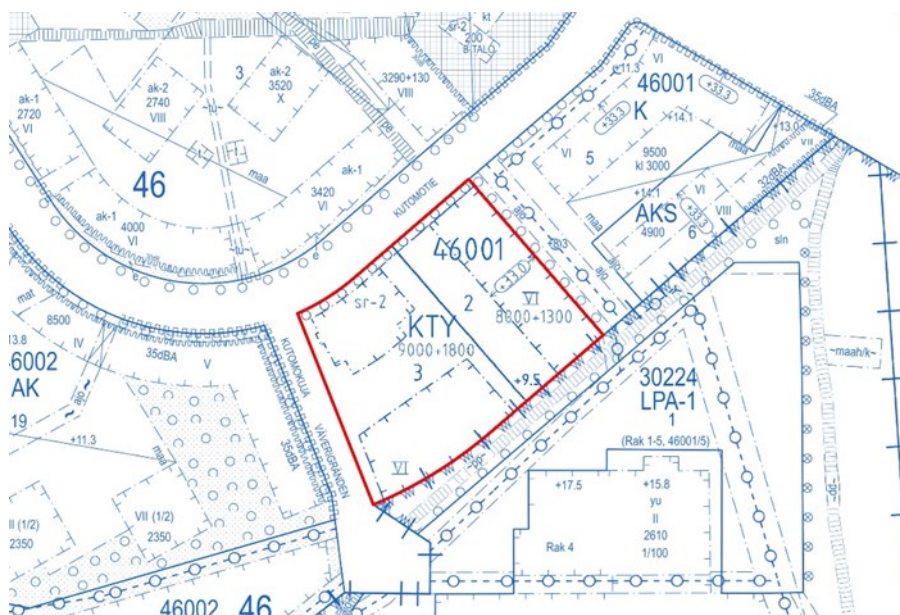
Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A1. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11136 vuodelta 2003. Kaavassa tontit on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin 46001/2 (Kutomotie 4) rakennusoikeus on 8 000 k-m² ja tontin 46001/3 (Kutomotie 6) rakennusoikeus on 9 000 k-m² (maanpäällistä kerrosalaa). Kadunvarren rakennus tontilla Kutomotie 6 on kaavassa suojeltu merkinnällä sr-2.

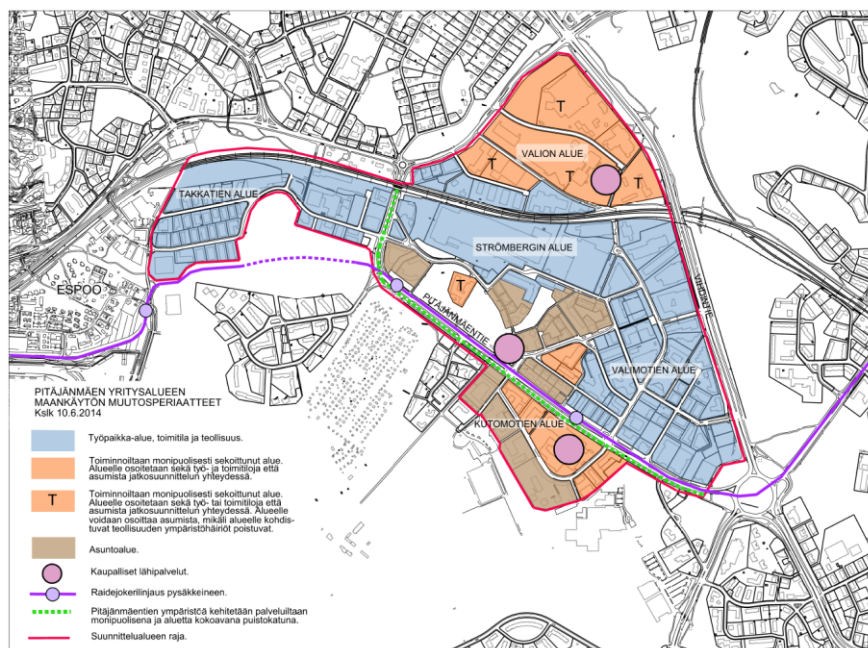


Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Pitäjänmäen yritysalueen muutosperiaatteet hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.6.2014. Periaatteiden mukaan tontit Kutomotie 4 ja 6 ovat toiminnoiltaan monipuolisesti sekoituttua aluetta. Alueelle osoitetaan sekä työ- ja toimitiloja että asuista jatkosuunnittelun yhteydessä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maankäytön muutosperiaatteiden mukainen.



Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Toimitilatontit ovat yksityisomistuksessa. Liikuntapuiston osa-alueet (VU ja LPA-1) ovat kaupungin omistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveys- ja pelastustoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 29.5.–16.6.2023 seuraavissa paikoissa:

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

Asukastilaisuus pidettiin teams-kokouksena verkossa 7.6.2023.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tonttien toimitilarakennusten säilyttämiseen suunniteltua laajemmin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaava-alueen rakennukset on dokumentoitu piirustuksin ja valokuvin ja alueen rakennushistoriasta on teetetty perusteellinen rakennetun ympäristön esiselvitys.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kaupunginmuseolta ja HSY:ltä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen häiriöihin lähialueilla kaavan toteuttamisen yhteydessä, alueen nykyiseen keskeneräisyyteen ja tulevien rakennusten liialliseen korkeuteen, lintujen olojen ja turvallisuuden huomioimiseen suunnittelussa sekä valosaasteen vähentämiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on määräys lintujen törmäysriskin huomioimisesta rakennussuunnittelussa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavamuutosalueen laajentaminen koskemaan VU- ja LPA-1 aluetta

Kaavaehdotuksen valmistelun aikana on tullut esiin tarve laajentaa hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä suunnittelualueetta koskemaan myös tonttien Kutomotie 4 ja 6 eteläpuolella olevia osa-alueita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen kaavamuutosaluetta on pelastusjärjestelyjen vuoksi laajennettu sisältämään osia Talin liikuntapuiston (VU) ja siihen liittyvän viereisen pysäköintialueen (LPA-1) alueita. Kaavan nimeen on lisätty tarkennus ”Kutomotie 4 ja 6 lähialueineen”. Kaava-alueen laajentamisesta on 29.9.2023 lähetetty sähköpostiviesti Talin urheilupuiston ja sen pysäköintialueita vuokraaville asianosaisille, jossa muutoksesta tiedotetaan piirustuksin ja perusteluin. Muutoksesta ei ole esitetty huomautuksia.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.11.– 19.12.2023

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetty huomautus kohdistui varpusten ja muiden kolopesälintujen mahdollisten pesäpaikkojen häviämiseen ja toteuttamiseen uudisrakennuksiin kaava-alueella.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt seikat kohdistuivat joutokuja-alueen huomioimiseen ja rakennussuojelun lähtökohtiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Kaupunginmuseo
- Helen Sähköverkko Oy
- Pelastuslaitos
- Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Suojeltavaa rakennusta koskeva sr-2 -määräys on muutettu siten, että myös ullakkokerrokseen saa rakentaa asuntoja.
- Suojeltavaa rakennusta koskevaan sr-2 -määräykseen on lisätty kattoikkuna- ja parvekemääräys: ”Suojeltavan rakennuksen katolle saa rakentaa korkeintaan 2 lapeikkunaa. Lisäksi pihan puolelle saa rakentaa kaksi enintään 15 m² kokoista ja lappeeseen upotettua ullakkoasuntoihin liittyvää parveketta.”
- Suojeltavan rakennuksen enimmäiskerrosala on tarkistettu siten, että asuntojen rakentaminen myös ullakkokerrokseen mahdollistuu.
- AL-tontin pihan autopaikkoja koskevassa kaavamääräyksessä on nostettu autopaikkojen enimmäismäärää yhdellä autopaikalla, koska ullakkoasunnot edellyttävät paikoituslaskelman päivittämistä.
- Kaavakartan puin ja pensain istutettavaksi alueeksi osoitettua aluetta on tarkistettu tonttien 46001/7 ja 8 välisellä rajalla siten, että tarvittavat 12 autopaikkaa mahtuvat AL-tontin pihalle.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistuksen tekstiosuutta on tarkistettu mitoituksen, AL-tontin 46001/8 (Kutomotie 6) kaavaratkaisun kuvauksen sekä suojelukohteen osalta
- selostuksen liitteet: viitesuunnitelma ja seurantalomake on päivitetty
- osoitevirhe on korjattu kaavaselistuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle
11.6.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12879
hyväksymistä.

Helsingissä x.x.2024

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	30.04.2024
Kaavan nimi	Kutomotie 4 ja 6 lähialueineen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.05.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112879
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7450	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,1912	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7450

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7450	100,0	12410	1,67	0,0000	-4590
A yhteensä	0,6006	80,6	12410	2,07	0,6006	12410
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6006	-17000
T yhteensä						
V yhteensä	0,1047	14,1				
R yhteensä						
L yhteensä	0,0397	5,3				
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	0,1912	25,7			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2450	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7450	100,0	12410	1,67	0,0000	-4590
A yhteensä	0,6006	80,6	12410	2,07	0,6006	12410
AK	0,4388	73,1	9960	2,27	0,4388	9960
AL	0,1618	26,9	2450	1,51	0,1618	2450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6006	-17000
KTY					-0,6006	-17000
T yhteensä						
V yhteensä	0,1047	14,1				
VU	0,1047	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	0,0397	5,3				
LPA	0,0397	100,0				
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	0,1912	25,7			
maa	0,1912	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2450	0	0
Asemakaava	1	2450	0	0
Ei-asekaava				

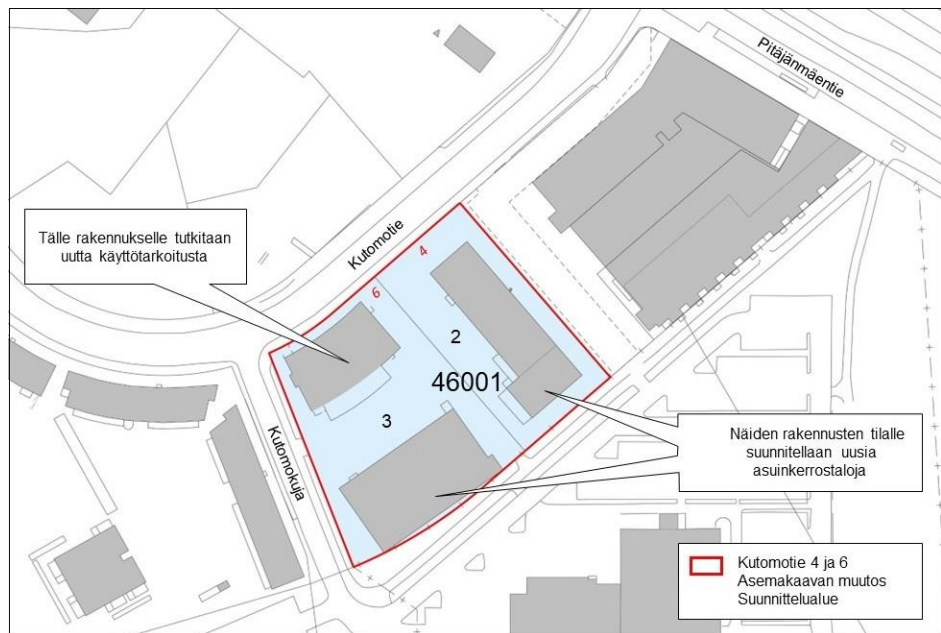
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kutomotie 4 ja 6 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 16.5.2023

Diaarinumero HEL 2023-003201
Hankenumero 0740_88
Oas 1662-00/23

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Suunnittelualue.

Tiivistelmä

Osoitteissa Kutomotie 4 ja 6 suunnitellaan toimitilatonteille kaksi uutta asuinkerrostaloa vanhojen teollisuusrakennusten tilalle. Lisäksi tutkitaan suojellun toimitilarakennuksen käyttötarkoituksen muutosta osoitteessa Kutomotie 6. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan verkkotilaisuudessa 7. kesäkuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Tavoitteena on mahdollistaa kahdelle toimitilatontille uusia omistusasuntoja siten, että nykyiset, alueen reunoilla olevat 4- ja 5 -kerroksiset teollisuusrakennukset purettaisiin ja korvattaisiin uusilla 6–8 -kerroksisilla asuinkerrostaloilla. Kutomotie 6:n kadunvarressa oleva 4-kerroksinen, kadun kaarevaa muotoa myötäilevä rakennus on jo aikaisemmin suojeltu asemakaavalla, ja sen mahdollista käyttötarkoituksen muutosta osittain

asumiseen tutkitaan. Uuden asuinkorttelin keskelle muodostuu liikennemelulta suojattu piha-alue, joka istutetaan. Autopaikat suunnitellaan pääosin maan alle pysäköintikellariin.



Pienoismallikuva uudisrakennuksista Kutomotie 4 ja 6 nähtynä Talin tenniskeskuksen suunnasta (Arkkitehtitoimisto Ajak)

Osallistuminen ja aineistot

Suunnitelmia esitellään verkkotilaisuudessa keskiviikkona 7.6.2023. Ohjelma alkaa klo 17.00.

Tilaisuuden ohjelma ja liittymislinkki löytyvät verkosta osoitteesta <https://www.hel.fi/asukastilaisuudet>. Osallistumiskokemus on parempi tietokoneella, jossa on iso näyttö. Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella.

Tilaisuuden tallenne on katsottavissa kaupunkiympäristön Youtube-kanavalta tilaisuuden jälkeen kahden viikon ajan osoitteessa <https://bit.ly/kymp-youtube>.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (uudisrakennusten alustava viitesuunnitelma) voi tutustua 29.5.–16.6.2023 seuraavissa paikoissa:

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

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>.

Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 19.6.2023**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Pitäjänmäkiseura ry, Pajamäki-seura ry
 - Pitäjänmäen Teollisuusyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveys- ja pelastustoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja ekologiseen kestävyYTEEN ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajien hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan

muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2003) tontit on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin 46001/2 (Kutomotie 4) rakennusoikeus on 8 000 k-m² ja tontin 46001/3 (Kutomotie 6) rakennusoikeus on 9 000 k-m² (maanpäällistä kerrosalaa). Kadunvarren rakennus tontilla Kutomotie 6 on kaavassa suojeltu merkinnällä sr-2.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A1.

Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.6.2014. Muutosperiaatekartassa tontit osoitteissa Kutomotie 4 ja 6 on merkitty toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittuneeksi alueeksi. Alueelle osoitetaan sekä työ- ja toimitiloja että asumista jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tontilla Kutomotie 4 sijaitsee nykyisin nelikerroksinen 1950-luvun alun teollisuusrakennus, joka sai laajennuksen yhteydessä nykyisen muotonsa vuonna 1965.

Tontilla Kutomotie 6 sijaitsee kaksi toimitilarakennusta. Kutomotien varren pienteollisuusrakennus on vuodelta 1945. Rakennuksessa on mm. ollut Fazer-pianotehtaan tuotantotilat. Tontin Talin puiston puoleisessa toimitilarakennuksessa toimii useita yrityksiä, ja sen piirustukset ovat vuodelta 1965.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

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

Liikenne

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

Teknicaloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094, [jarkko.nyman\(a\)hel.fi](mailto:jarkko.nyman@hel.fi)

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



Helsingissä 16.5.2023

Mikko Reinikainen
vs. yksikön päällikkö (20.3.–30.6.2023)

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tonttien omistajien hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 29.5.–16.6.2023, asukastilaisuus 7.6.2023 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä 2024
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

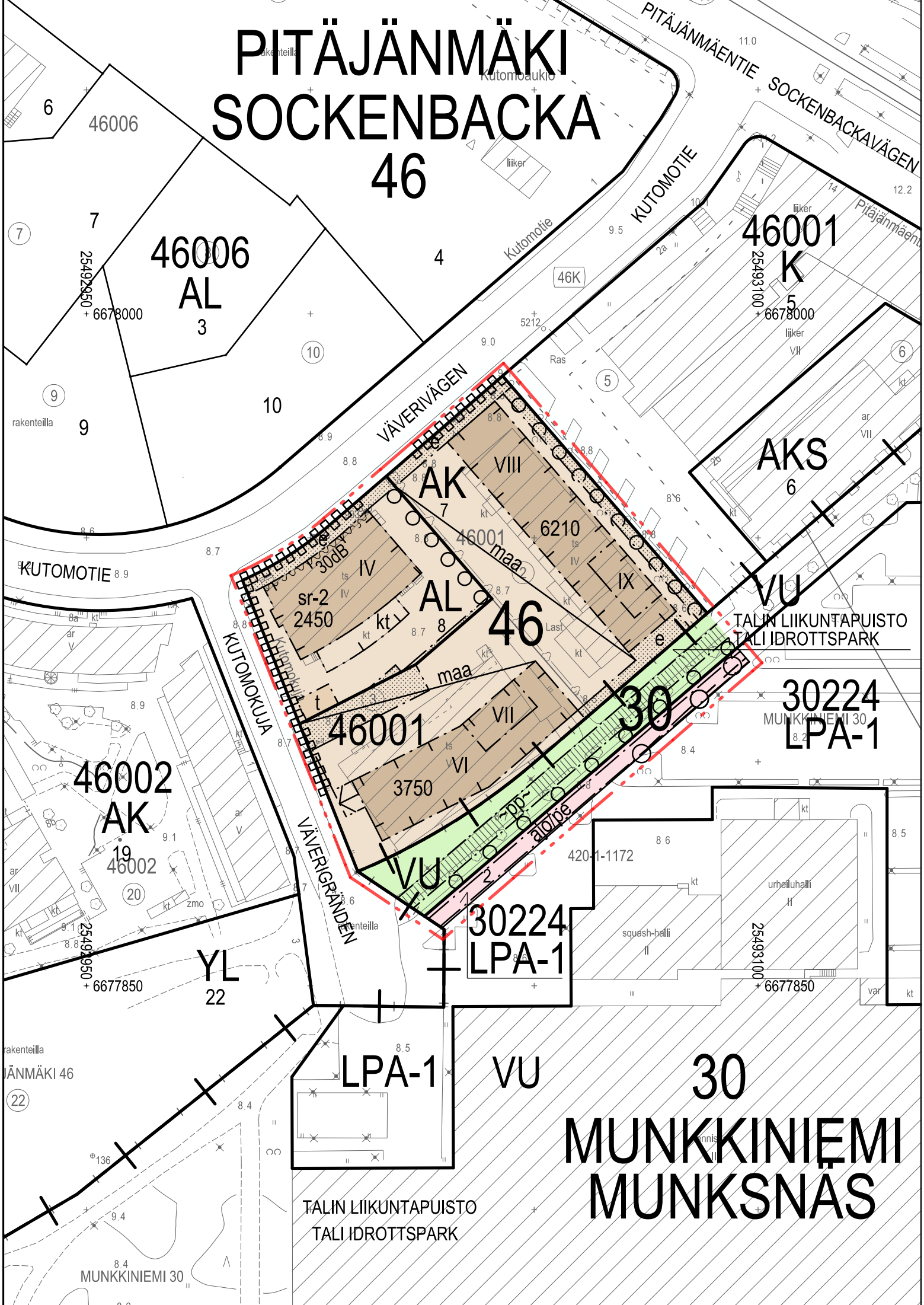
- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Ilmakuva
Kutomotie 4 ja 6 lähialueineen

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö

PITÄJÄNMÄKI SOCKENBACKA 46



46002
AK
19
46002

46006
AL
3

46001
K
5
46001

46001
AL
46
46001

46001
VU
3750

30224
LPA-1

30224
LPA-1

LPA-1

VU



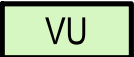





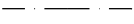

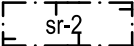
30

MUNKKINIEMI
MUNKSNÄS

TALIN LIIKUNTAPUISTO
TALI IDROTTSKAMP

TALIN LIIKUNTAPUISTO
TALI IDROTTSKAMP

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Pysäköintipaikkojen korttelialue. Alueella on ajoyhteys Talin urheilupuiston pohjoisen paikoitusalueen autopaikoille.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Osa-alueen raja.
30	Kaupunginosan numero.
30224	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
2450	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Alueen teollisuushistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet ja sen asema kaupunkikuvassa säilyvät.

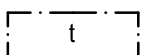
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
Kvartersområde för flervåningshus.
Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
Kvartersområde för parkeringsplatser. På området är en körförbindelse till det norra parkeringsområdet i Tali idrottspark.
Linje 2 m utanför planområdets gräns.
Stadsdelsgräns.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Riktgivande tomtgräns.
Gräns för delområde.
Stadsdelsnummer.
Kvartersnummer.
Nummer på riktgivande tomt.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Byggnadsyta.
En för områdets industrihistoria och för stadsbilden värdefull byggnad som inte får rivas. Reparations- eller ändringsarbeten ska utföras så att fasadernas särdrag och byggnadens ställning i stadsbilden bevaras.

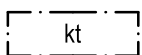
Rakennuksen alimpaan maanpäälliseen kerrokseen tulee sijoittaa liike- tai toimitilaa Kutomotielle avautuviin tiloihin. Ylempiin kerroksiin ja ullakko-kerrokseen saa rakentaa myös asuntoja.

Suojeltavan rakennuksen julkisivuihin saa Kutomotien puoleista julkisivua lukuun ottamatta rakentaa teräsrakenteisia ulokeparvekkeita, jotka ulottuvat enintään 1,5 m:n etäisyydelle julkisivupinnasta. Parvekkeet eivät saa olla umpinaisia eikä niitä saa lasittaa.

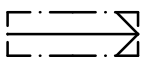
Suojeltavan rakennuksen katolle saa rakentaa korkeintaan 2 lapeikkunaa. Lisäksi pihan puolelle saa rakentaa kaksi enintään 15 m² kokoista ja lappeeseen upotettua ullakkoasuntoihin liittyvää parveketta.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen ja viherkatolla varustetun talousrakennuksen.



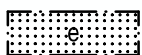
Rakennusala, jolla tulee säilyttää rakennuksen alkuperäinen katos tai korvata se uutta käyttötarkoitusta palvelevalla, rakennuksen tyyliin sopivalla katoksella.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Ajoluiskan yläpäässä on järjestettävä riittävät näkemät katualueelle.



Istutettava alueen osa.



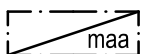
Etupiha-alue, joka tulee jäsenellä korkeatasoisin kiveyksiin ja istutuksiin. Alueen tulee liittyä luontevasti viereiseen katuun. Eteläiseltä etupiha-alueelta tulee rakentaa jalankulku- ja pyöräluiska puistoalueelle. Tukimuurit on rakennettava luonnonkivipintaisina.



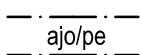
Istutettava alue, jolle tulee istuttaa pensaita ja/tai puita.



Istutettava puurivi. Istutettavien puiden on oltava vähintään 3 m korkeita.



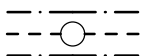
Maanalainen tila pääasiassa tonttien 46001/7 ja 46001/8 autopaikkoja varten. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelualueeksi. Pelastusajoneuvon paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



Autopaikkojen korttelialueella varattu ajoyhteys, jolla pelastusajo on sallittu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

I byggnadens nedersta våning ovan jord ska placeras affärs- eller verksamhetsutrymmen i lokalerna mot Väverivägen. I de övre våningarna och i vindsvåningen får även byggas bostäder.

På den skyddade byggnadens fasad mot Väverivägen får, med undantag av fasaden mot Väverivägen, byggas från fasadytan högst 1,5 m utskjutande balkonger i stålkonstruktion. Balkongerna får inte vara slutna och de får inte glasas in.

På den skyddade byggnadens tak får byggas högst 2 takfönster. Därtill får mot gården byggas två i takytan infällda balkonger med en yta på högst 15 m² i anslutning till vindsbostäder.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad i en våning och med gröntak får byggas.

Byggnadsyta där byggnadens ursprungliga skyddstak ska bevaras eller ersättas av ett nytt skyddstak som passar byggnadens stil och betjänar dess förändrade användning.

Körramp till underjordiska utrymmen. I rampens övre ända ska anordnas tillräcklig sikt mot gatuumrådet.

Del av område som ska planteras.

Förgård som ska utformas med högklassiga stenläggningar och planteringar. Området ska ansluta sig naturligt till angränsande gata. Från den södra förgården ska byggas en fotgängar- och cykelramp till parkområdet. Stödmurar ska byggas i natursten.

Område som ska planteras med buskar och/eller träd.

Trädrad som ska planteras. Träd som planteras ska vara minst 3 m höga.

Underjordiskt utrymme för i huvudsak tomternas 46001/7 och 46001/8 bilplatser. Evakueringsluft från parkeringsutrymmena får inte ledas ut på gården. Gårdsdäcket ska huvudsakligen byggas och planteras som område för lek och utevistelse. Räddningsfordonets vikt ska beaktas vid byggandet av delområdet. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

På kvartersområde för bilplatser reserverad körförbindelse, där räddningstrafik är tillåten.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Beteckningen anger att helhetsljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens fasad ska vara minst det dB-tal som beteckningen anger på denna sida av byggnadsytan.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

AL- JA AK- KORTTELIALUEILLA:

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö:

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontilla on rakennettava asukkaiden käyttöön riittävät varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat:

- harrastus- ja kokoontumistilat, vähintään 1 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta,
- 1 kpl talosauna/ asuinrakennus
- 1 kpl talopesula/ asuinrakennus.

Tonteilla 46001/7 ja 8 saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi enintään yhteen kellarikerrokseen rakentaa:

- pysäköintitilat
- tekniset tilat ja niiden vaatimat hormit
- tontin asuntojen sekä liike- ja toimintilojen varasto- ja huoltotilat
- porrashuoneetilat
- väestönsuojat

Tontilla 46001/7 on Kutomotien varteen katutasoon rakennettava liiketilaa vähintään 90 k-m². Yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja vesikatkon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Tontilla 46001/8 on vähintään 270 k-m² rakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosalasta rakennettava/ säilytettävä liike- ja/tai toimistotiloina Kutomotien varressa.

Asuntojen huoneistoalasta tulee vähintään 50% uudisrakennuksessa toteuttaa asuintoimia, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattuja tai tiilen päälle tehtyä rappausta. Parvekkeiden taustaseinät voivat olla myös puuta tai puunomaista materiaalia. Kaiteiden tulee olla pinnakaitteita.

Uudisrakennuksiin tulee ylipäätään kerrokseen rakentaa asukkaiden talosauna porrashuoneyhteyksineen ja kattoterasseineen enimmäiskerrosalan estämättä.

Piharakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennuksiin.

Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on sovittava koko rakennuksen ulkonäköön.

Suuret yhtenäiset lasipinnat ja mahdolliset lasikaiteet maantasokerroksen yläpuolella sekä tontin yöaikainen valaistus tulee suunnitella huomioiden lintujen törmäysriski heijastaviin tai läpinäkyviin rakennusosiin.

PÄ AL- OCH AK- KVARTERSOMRÅDEN:

Byggnadsrätt och användning av utrymmen:

För invånarna avsedda och utanför bostaden belägna förråd, bastur, tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen samt hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

På tomten ska för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen samt minst följande gemensamma utrymmen:

- hobby- och samlingsutrymmen minst 1 % av den i detaljplanen angivna våningsytan,
- 1 gemensam bastu/ bostadsbyggnad
- 1 tvättstuga/ bostadsbyggnad.

På tomten 46001/7 och 8 får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas i högst en källarvåning:

- parkeringsutrymmen
- tekniska utrymmen med kanaler
- förråds- och serviceutrymmen för tomtens bostäder samt affärs- och verksamhetsutrymmen
- trapphusutrymmen
- befolkningsskydd

På tomt 46001/7 ska invid Väverivägen i gatunivå byggas affärslokaler minst 90 m² vy. En affärslokal ska förses med fettavskiljningsbrunn och ventilationsrör som leds upp ovanför vattentaketets högsta nivå.

På tomt 46001/8 ska minst 270 m² vy av byggnadens våningsyta i första våningen byggas/bevaras som affärs- och/eller kontorsutrymmen invid Väverivägen.

Minst 50% av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska i nybyggnad byggas som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.

Stadsbild och byggande

Nybyggnadernas fasader ska huvudsakligen vara plattsmurat tegel eller plattsmurat tegel med putsyta. Fondväggar och taktytor i balkongerna kan också vara i trä eller träliknande material. Räckena ska vara pinnräcken.

I nybyggnadernas översta våning får byggas en gemensam bastu med trapphus och takterrass utan hinder av maximivåningsytan.

Gårdsbyggnader ska förses med gröntak.

Avfallsutrymmena ska placeras i byggnader.

Tekniska utrymmen och anordningar som placeras på taket ska anpassas till hela byggnadens exteriör.

Stora enhetliga glasytor och eventuella glasträcken ovanför markplansvåningen samt tomtens nattbelysning ska planeras med beaktande av risken för fåglars kollisioner mot reflekterande eller genomskinliga glasytor.

Pihat ja ulkoalueet

Tontin 46001/8 pihalle saa rakentaa enintään 12 autopaikkaa. Pysäköintipaikat on erotettava muusta piha-alueesta kiveyksin ja istutuksin.

Jokaisella asunnolla on uudisrakennuksessa oltava oma parveke tai maantasopiha. Asuntojen omat pihat tulee suojata matalalla muurilla, pergolalla tai aidalla sekä istutuksin.

Piha-alueet tonteilla 46001/7 ja 8 tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti tonttijaosta riippumatta. Kulkuteiden suunnittelussa tulee huomioida alueen esteettömyys.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina tai kulkuteinä, tulee istuttaa tai osoittaa asukkaiden viljelyalueeksi. Kansipihan kasvualustan paksuuden tulee olla riittävä pensaille ja pienille puille.

Tontin 46001/7 korotetulta kansipihalta on järjestettävä esteetön kulku Kutomotielle.

Ympäristötekniikka

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet, oleskeluparvekkeet ja -terassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Ilmastonmuutos hillintä ja sopeutuminen

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohdana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintihalli, joka sisällytetään E-lukuun ja siten rakennuksen hiilijalanjälkeen, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10%. Määräys koskee uudisrakentamista.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI:

Tontille sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot: 1 ap / 130 k-m².
- liike- ja toimitilat: 1 ap / 100 k-m².

Vieraspaikkoja on lisäksi varattava 1 ap / 1000 k-m² asuntokerrosalaa. Tonttien vieraspaikkoja ei tarvitse osoittaa tontilta.

Liikuntaesteisten paikat sijoitetaan porraskäytävien läheisyyteen. Näitä autopaikkoja varataan 1 ap 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Ne eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

Gårdar och utomhusområden

På tomtens 46001/8 gård får byggas högst 12 bilplatser. Parkeringsplatserna ska avdelas från det övriga gårdsområdet med stenläggning och planteringar.

Varje i nybyggnad belägen bostad ska ha egen balkong eller uteplats i markplanet. Bostädernas uteplatser ska ingärdas med en låg mur, pergola eller staket och planteringar.

Tomternas 46001/7 och 8 gårdsområden ska planeras och byggas enhetligt utan hinder av tomtindelning. Vid planeringen av gångvägar ska områdets tillgänglighet beaktas.

Obebyggda tomtdelar som inte används som lekplatser eller gångvägar ska planeras eller anvisas som invånarnas odlingsområde. Växtunderlaget på gårdsdäcket ska vara tillräckligt för buskar och små träd.

Från det upphöjda gårdsdäcket på tomt 46001/7 ska byggas en tillgänglig förbindelse till Väverigatan.

Miljöteknik

Gårdar för lek och utevistelse samt vistelsebalkonger och -terrasser ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dem uppfyller riktvärdena för bullemivån utomhus både dag och natt.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det riktvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Ifall i byggnaden enligt planbestämmelse ska byggas en parkeringshall, som ingår i E-talet och därmed också i koldioxidavtrycket, kan helhetskoldioxidavtryckets riktvärde överskridas med 10%. Bestämmelsen gäller nybyggnation.

TRAFIK OCH PARKERING:

Bilplatsernas minimiantal på tomten:

- bostäder: 1 bp / 130 m² vy.
- affärs- och verksamhetsutrymmen: 1 bp / 100 m² vy.

Därtill ska 1 bp / 1000 m² bostadsvåningsyta reserveras för gästplatser. Tomtens gästplatser behöver inte anvisas på tomten.

Bilplatser för rörelsehindrade ska reserveras i närheten av trapphusen. Dessa platser reserveras 1 bp per 30 vanliga bilplatser. De ökar ej helhetsmängden bilplatser.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot: 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin.
 - liike- ja toimitilat: 1 pp / 50 k-m².
- Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA vuokra-asuntojen osalta enintään 40% ja muun asumisen osalta 25%. Näitä kannustimia ovat:

- Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20%:lla.

- Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10%.

- Jos kerrostaloyhtiö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muilla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voi kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10%.

- Jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Minimiantal sykkelplatser:

- 1 cp / 30 m² vy. Minst 75% av dessa ska placeras i byggnaderna eller under skärmtak.
 - affärs- och verksamhetsutrymmen: 1 cp / 50 m² vy.
- Alla sykkelplatser ska ha ramlåsningmöjlighet.

Bilplatsernas helhetsmängd kan via incitament minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion (stadens och ARA-hyresbostäder) och i övrig bostadsproduktion högst 25%. Dessa incitament är:

- Om det byggs stadens eller ARA-finansierade hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20%.

- Om man bygger minst 50 bilplatser som en helhet utan namngivna platser kan det totala antalet platser minskas med 10%.

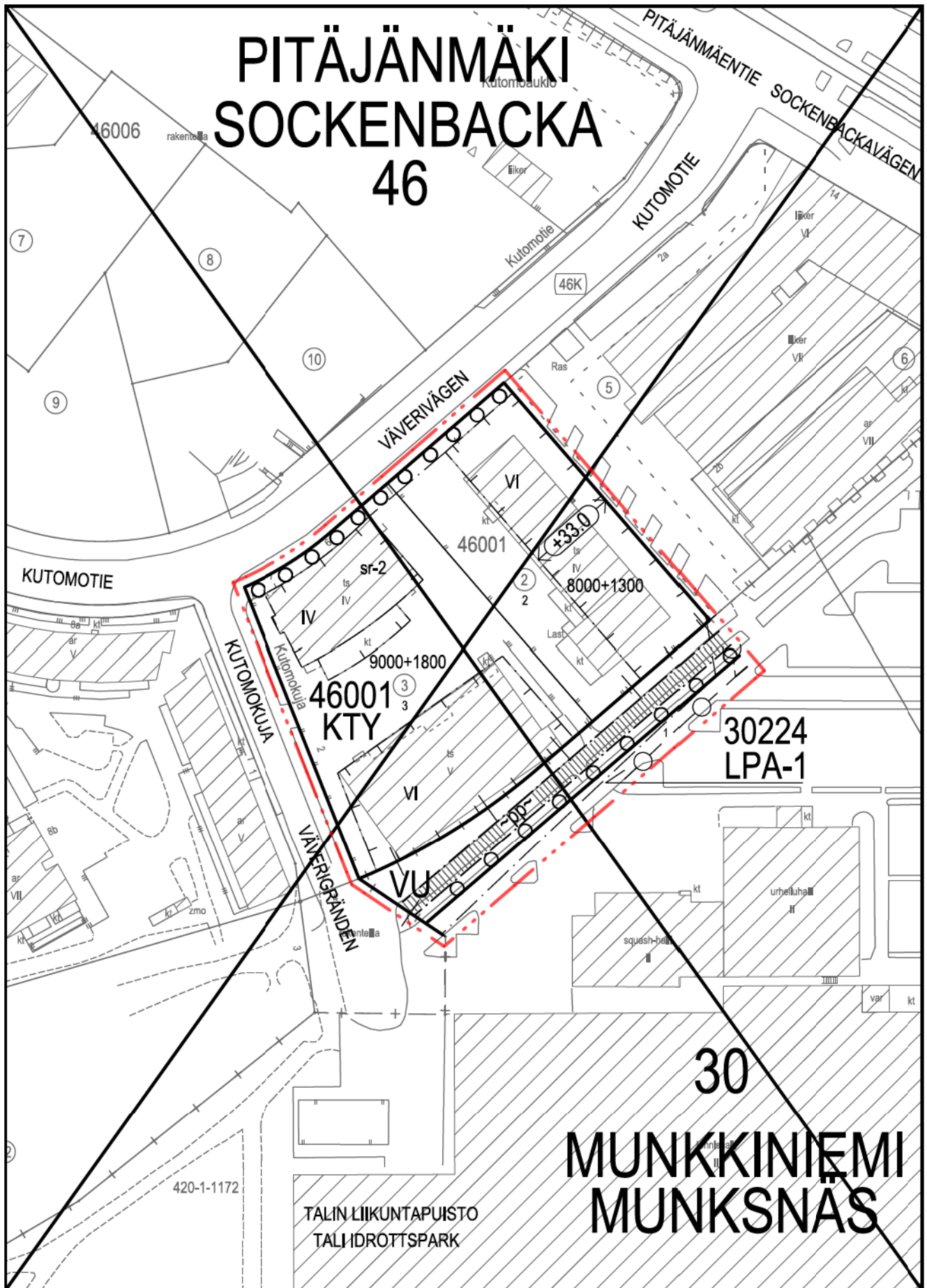
- Om husbolaget varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10%.

- Om husbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gården.

PÅ DETTA DETALJPLANEOMRÅDE:

För kvartersområdet ska utarbetas en separat tomtindelning.

PITÄJÄNMÄKI SOCKENBACKA 46



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12879 voimaantullessaan kumooa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12879 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kutomotie 4-6

Rakennetun ympäristön esiselvitys



SITOWISE

TILAAJA

Skanska Talonrakennus Oy
Skanska Kodit
Nauvontie 18 / PL 114
Yhteyshenkilöt Kaavakehitysjohtaja Ulla Kuitunen

KONSULTTI

Sitowise Oy
Vuolteenkatu 2, 33100 Tampere
Puh. 0207476000
etunimi.sukunimi@sitowise.com

Kaisu Hynynen / Projektipäällikkö

Ivelina Mechkarova
Jurkka Pöntys
Minna Halonen

Kansikuva Kutomotie 4-6. Valokuvaaja 2023 Sitowise oy Ivelina Mechkarova.



Sisällysluettelo

1	Perustiedot	4			
2	Johdanto	5			
	2.1 Kohteen kuvaus.....	5			
	2.2 Selvityksen tarkoitus ja työvaiheet.....	6			
	2.3 Aineisto ja sisältö.....	6			
3	Aluekehitys	7			
	3.1 Teollisuusalueena	7			
	3.2 Kutomotie 4-6 rakennukset.....	11			
	3.3 Kutomotien ympäristön muutokset	16			
	3.4 Kutomotie 4-6 kaavoitusvaiheet	18			
4	Kaavatilanne raportin laatimisen hetkessä.....	21			
	4.1 Asemakaava	21			
	4.2 Yleiskaava	22			
5	Yhteenveto	23			
6	Rakennuskortit	25			
	6.1 Kutomotie 6A	25			
	6.1.1 Piirustuskuvaliite.....	27			
	6.1.2 Rakennuskuvaliite.....	32			
	6.2 Kutomotie 4	39			
	6.2.1 Piirustuskuvaliite	41			
	6.2.2 Rakennuskuvaliite.....	45			
	6.3 Kutomotie 6B	51			
	6.3.1 Piirustuskuvaliite	53			
	6.3.2 Rakennuskuvaliite.....	56			
7	Kuvaluettelo	62			
8	Lähteet	64			
	8.1 Painetut lähteet	64			
	8.2 Painamattomat lähteet	64			
	8.2.1 Verkkolähteet.....	64			
	8.2.2 Verkkoaristolähteet	64			
	8.2.3 Suulliset lähteet.....	65			



1 Perustiedot

Kohde	Kutomotie 4	Kutomotie 6A	Kutomotie 6B
Asemakaava	AK 11136 / vahvistettu 27.8.2003		
Kiinteistön omistus ja hallinta	Fastighets Ab Väverivägen 4	Elite Finland Value Added Fund II Ky	
Kiinteistön pinta-ala	3189 m ²	3606 m ²	
Rakennusten laajuustiedot	Kerrosala 2892 m ² Tilavuus 9689 m ³	Kerrosala 2358 m ² Tilavuus 10770 m ³	Kerrosala 5054 m ² Tilavuus 19703 m ³
Rakennusvuosi ja suunnittelija	1947 Sven v. Schoultz 1950 W. Scheffel 1954 Olli Vikstedt 1965 Woldemar Baeckman	1946 Aarne Hytönen ja Risto-Veikko Luukkonen	1966 Toivo Heimo
Suojelutilanne	ei suojeltu	Suojeltu asemakaavalla, Sr-2	ei suojeltu
Merkittävimmät muutokset	1947 Uudisrakennus 1950 Muutos 1954 Lisärakennus, laajennus 1965 Korotus, laajennus, muutos	1946 Uudisrakennus	1966 Uudisrakennus
Yhteyshenkilöt	Lasse Federley	Jukka Eteläaho, Harri Palosaari	

Lyhenteet

RKY	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
MV	Museovirasto/ museovirasto.finna.fi
MML	Maanmittauslaitos karttapalvelu vanhat kartat
HRVA	Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan arkisto - lupapiste kauppalvelu
Skanska	Tilajana arkistot/ toimitukset
HKM	Helsingin kaupunginmuseon kuva-arkisto/ finna.fi



2 Johdanto

2.1 Kohteen kuvaus

Kutomotie 4-6 kolmen rakennuksen kokonaisuus sijaitsee Pitäjänmäen suositussa yrityskeskityksessä. Kadun varrella 6A Fazer Piantotehtaan talona tunnetun rakennuksen historia ulottuu vuoteen 1946 saakka. Sisäpihan 6B-talon piirustukset ovat vuodelta 1965. Rakennukset tarjoavat toimistojen lisäksi avaria ja monikäyttöisiä tuotanto- ja varastotiloja, jossa toimivat useita yrityksiä. Osoitteessa Kutomotie 4 sijaitsee Karl Larkin tuotantolaitos, jossa valmistettiin 1940-luvun lopulta alkaen suomalaisille hyvin tunnettuja kemikalia- ja kosmetiikkatuotteita.

Kutomotie 6A rakennuksessa on pääosin käytävien ympärille jäsenettyjä toimistotiloja. Ylimmässä kerroksessa sijaitsee lounasravintola. Rakennuksessa 6B on isompia monitoimitiloja tarkoitettuja työ- ja varastokäyttöön. Molemmissa taloissa on säilynyt lastauslaiturit, ja kellarista löytyy varastotiloja, jotka käyttäjät voivat vuokrata.

Pitäjänmäentien lounaispuolella sijaitseva Kutomotien alue muodosti vuosien varrella olennaisen osan Pitäjänmäen teollisuusalueesta. Alue on jatkuvasti muuttumassa ja monet kiinteistöt kehitetään nykypäivänä asuinrakentamista varten. Vuonna 2020 purettujen Stockmannin tukkuvarasto ja automyymälän kiinteistön asemakaavamuutos asuin-liike- ja toimistorakennusten alueeksi on hyväksytty. Sibeliuksen Akatemian laitusrakennus toimii nykyään hostelina. Kortteli on alueella viimeisimmistä, jossa on vielä pienteollisuuteen ja niiden toimitiloihin liittyvää toimintaa. Rakennusten muuttamiseksi asuntokäyttöön on tunnistettavaa painetta.



Kuva 1. Kohteen sijainti Pitäjänmäellä ympäröity mustalla. Lähde: MML, paikkatietoikkuna (22.5.2023).



2.2 Selvityksen tarkoitus ja työvaiheet

Rakennetun ympäristön esiselvitys tilattiin keväällä 2023 osaksi tontilla sijaitseviin rakennuksiin liittyviä kaavaselvityksiä jatkotoimenpiteitä varten. Esiselvityksen aikana

- dokumentoitiin rakennusten nykytila ja lähiympäristö ulkoa valokuvaten.
- huomioitiin olennaisimmat näkyvät ulkoasun muutokset.
- koottiin lyhyt aluekehitys ja kohteiden rakentumisen vaiheiden kuvaus.
- kirjattiin rakennuskorteille rakennusten perustiedot ja nykytilakuvaus, merkittävimmät ulkoasun muutokset, piirustus- ja valokuvaliitteet.
- esitettiin yhteenvedossa asemakaava-alueen kaupunkikuvalliset ominaispiirteet ja arvokkaimmat rakennusosat.

2.3 Aineisto ja sisältö

Esiselvityksen teettämistä varten käytettiin **seuraavat aikaisemat selvitykset ja inventoinnit:**

- Vuonna 2001 tehty Kutomotien aluetta koskeva lausunto.
- Alueen asemakaavat nro 2568 / 15.11.1946, 5732 / 15.2.1966, 7730 / 1.9.1978, 9637 / 20.3.1991, 11136 / 27.8.2003 selostuksineen.
- Voimassa oleva Helsingin kaupungin yleiskaava.

Helsingin kaupunginmuseon laatima Kutomotien, Valimotien, Höylämötien ja Karvaamokujan talojen rakennusinventointi 2001-2002 ei valitettavasti saatu raportin laatimisen aikana Helsingin kaupunginmuseon arkisto-ongelmien takia.

Tutkimuksessa on käytetty kirjallisuutta koskien Pitäjänmäen teollisuuden historiaa. Lähteisiin on viitattu tekstissä. Valokuvien tekijä, ellei toisin mainita, on Ivelina Mechkarova, Sitowise Oy 2023.

Esiselvitys keskittyy Kutomotie 4-6 kohteiden lähiympäristön ja rakennusten ulkoasun ominaispiirteiden ja nykytilan dokumentointiin. Yhteenvedossa esitetään sanallinen kuvaus kohteisen kulttuurihistoriallisista arvoista ja säilyneisyydestä. Asemakaavassa kohteella Kutomotie 6A on osoitettu suojelumerkintä Sr 2. Suojelustatuksen perusteita on esitetty kappaleessa *4.Kaavatilanne* raportin laatimisen hetkessä.

Selvitys laadittiin yhteistyössä Ulla Kuitusen kanssa, Kaavakehitysjohtaja Skanska Talonrakennus Oy. Kohteen rakennuksista tietoja antoivat Jukka Eteläaho ja Lasse Federley.

Sitowisen kulttuuriympäristötiimistä selvitystä laativat arkkitehti Jurkka Pöntys, rakennustutkija Minna Halonen ja arkkitehti Ivelina Mechkarova. Selvitys laadittiin saavutettavassa muodossa. Luonnos luovutettiin kommenteille toukokuussa 2023 ja valmiina 20.6.2023 mennessä tilaajalle.



3 Aluekehitys

Pitäjänmäen historian merkittävimpiin tapahtumiin kuuluvat muutamaiset pääkohdat. 1870-luvulla J. K. Kröckel aloitti panimotoiminnan Pitäjänmäessä. 1900-luvun vaihteessa rakennettu rata Helsingin ja Turun välille kulki Pitäjänmäen läpi, mikä vaikutti voimakkaasti alueen kehitykseen. Lisäksi vuonna 1911 alueelle asettui merkittävästi laajentunut Gottfrid Strömbergin konepaja¹.

Kun radan liikenne käynnistyi Pasilasta Huopalahteen vuonna 1903, aseman pohjoispuolelle alkoi nopeasti kehittyä tiheää asutusta. Helsinki ja sen ympäristökunnat muodostivat jo ennen sotia yhteisen talousalueen, jossa merkittävä osa ympäristökuntien asukkaista kävi töissä Helsingissä. Alueelle palstoitus suunnitelman mukainen katu- ja kortteliverkko on edelleen nähtävissä, todistaen Pitäjänmäen historian alkuvuosien vaikutuksesta nykypäivän ympäristöön.²

Helsingin lähiympäristössä teollisuusalueita oli Helsingin maalaiskunnassa, pääradan varren asemayhdyskunnissa ja taajamissa kuten Haagan kauppalassa, Pitäjänmäen asemansseudulla ja Espoon Leppävaarassa. Helsinki tunnisti jo 1920-luvulla rautatien ja läntisen kasvusuunnan merkityksen. Vuonna 1938 Helsingin kauppamari kritisoi tonttipolitiikan jarruttavat vaikutukset teollisuuden kehitykseen, joiden seurauksena teollisuutta oli alkanut siirtyä pois kaupungista.³ Esitys sai kaupungin päättäjät tarkistamaan kaupunkisuunnitteluperiaatteitaan. 1940-luvun alussa kaupunki varasi

rakennusmaata teollisuudelle esikaupungeissa omistamiltaan alueilta. Pitäjänmäen ja Pukinmäen teollisuusalueiden rakennussuunnitelmat vahvistettiin vuoteen 1944 mennessä⁴, mutta vasta vuonna 1946 Pitäjänmäen teollisuusalueesta tuli osa Helsinkiä⁵ suuren alueliitoksen toteutettua. Samana vuonna perustettiin Helsingin ja sen ympäristön seutukaavaliitto.⁶

3.1 Teollisuusalueena

Teollisuusalueen historia muodostaa tärkeän kappaleen paikallisessa historiassa. Pitäjänmäen muotoutumiseen teollisuusalueeksi 1900-luvun ensimmäisellä puoliskolla vaikuttivat ennen kaikkea pääkaupunginseudun työvoima ja hyvät liikenneyhteydet.⁷

Pitäjänmäen teollisuusalueen merkittävin alkuperä oli Strömbergin tehtaan saapuminen vuonna 1911.⁸ Strömbergin konepajatoiminta, joka oli alun perin käynnistetty Kampissa vuonna 1889 ja laajentunut Sörnäisiin, oli yksi varhaisimmista muuttajista.

Konepaja sijoitettiin Talin kartanolta ostetulle maa-alueelle. Ensimmäisinä valmistuivat radan varteen Valimon rakennus vuonna 1916 ja Konehalli vuonna 1919, jossa valmistettiin Kymin Oy:n suuria generaattoreita. Moderni funktionalistinen tehdasrakennus rakentui vuonna 1934, mikä merkitsi tehtaan siirtyminen kokonaisuudessaan Pitäjänmäelle.⁹

¹ Bonsdorff; Winterhalter 2016, 8.

² Lukkarinen-Annala 2010, 24-25.

³ Putkonen 1995, 84, 94.

⁴ Putkonen 1995, 94.

⁵ Lukkarinen-Annala 2010, 26.

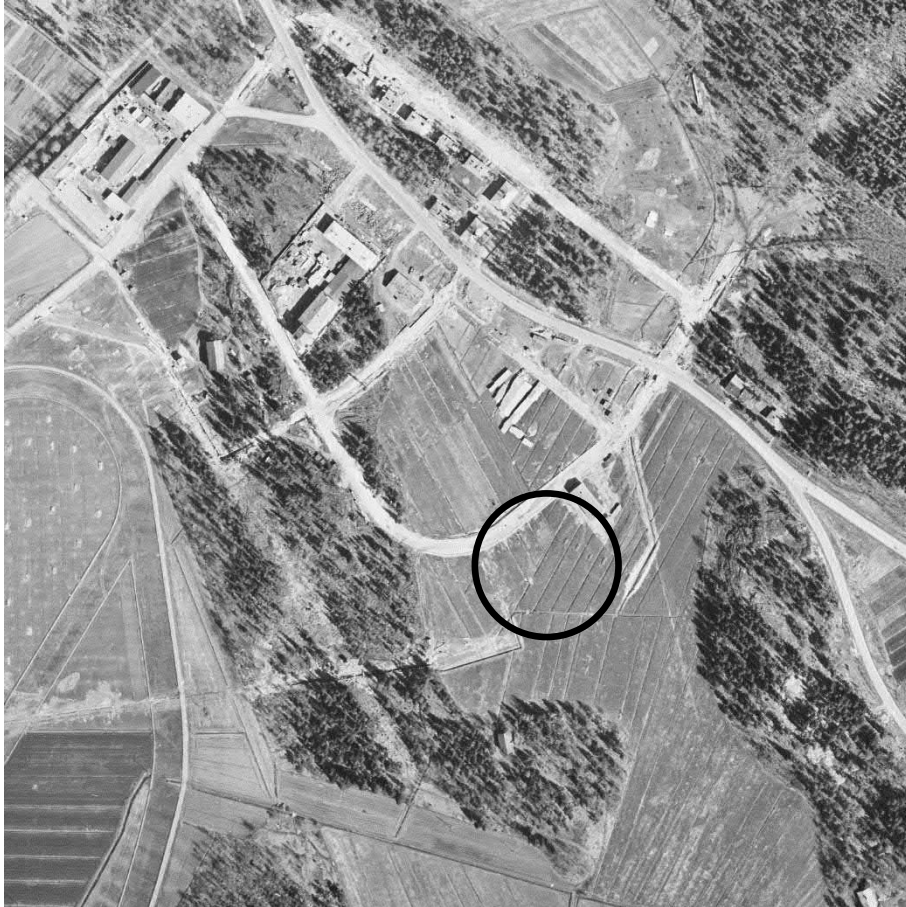
⁶ Putkonen 1995, 84-85.

⁷ Bonsdorff; Winterhalter 2016, 8.

⁸ Lukkarinen-Annala 2010, 25.

⁹ Putkonen 1995, 117.





Kuva 2. Ilmakuva vuodelta 1943. Kutomotien 4-6 sijainti ympyröity mustalla. Lähde: [Helsingin karttapalvelu](#) (11.4.2023).

1940-luvun alussa kaavoitettiin lisää maa-alueita esikaupungeissa. Pitäjänmäen ja Pukinmäen teollisuusalueet saivat vahvistetut rakennussuunnitelmat, mikä edisti entisestään teollisuuden kasvua alueella. Pitäjänmäki liitettiin Helsinkiin suuren alueliitoksen myötä vuonna 1946. Kaupunginosa oli jakautunut neljään osaan: Marttila, Reimarla, Pajamäki ja Pitäjänmäen teollisuusalue.¹⁰

Seuraavien vuosikymmenien aikana Pitäjänmäki kasvoi vauhdikkaasti. Teollisuusalueen voimakkaan laajenemisen kanssa asuinrakentaminen kasvoi rinnakkain. 1960-luvun alkuun mennessä alueelle rakennettiin useita kerrostaloja erityisesti pääkatujen varrelle.¹¹

Suomen talouden rakennemuutos, väestön ja elinkeinotoiminnan keskittyminen Helsingin seudulle 1960-luvulla oli merkittävä käännekohta. Tämä kehitys johti siihen, että kantakaupungin teollisuusyritykset siirtyivät vähitellen moderneihin esikaupunkeihin ja uusille teollisuusvyöhykkeille lähikunnissa.

Vuonna 1960 esiteltiin yleiskaavaehdotus, joka korosti teollisuuden siirtämistä pois kantakaupungista. Erityisesti pienteollisuuden nähtiin sopivan paremmin kantakaupungin ulkopuolelle. Tämän ajanjakson aikana myös tekstiili- ja vaatetusteollisuustuotanto laitoksiin alkoi siirtyä pääosin ulkomaille.

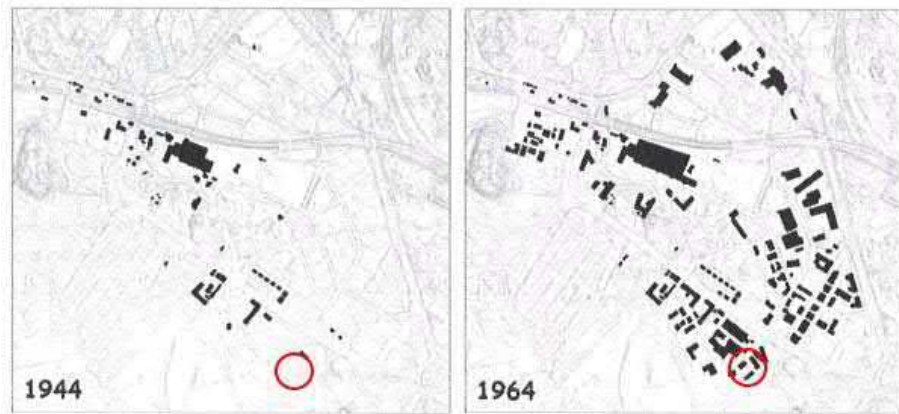
Pitäjänmäki viehätti 1960-luvulta eteenpäin alueelle useita teollisuus- ja muita yrityksiä. Alue houkutteli yrityksiä parempien liikeneyhteyksien, laajenemismahdollisuuksien ja edullisempien tonttien ansiosta. Tunnettuja yrityksiä, jotka asettuivat alueelle, olivat esimerkiksi Valio, Halva ja Fazer.¹²

¹⁰ Bonsdorff; Winterhalter 2016, 8.

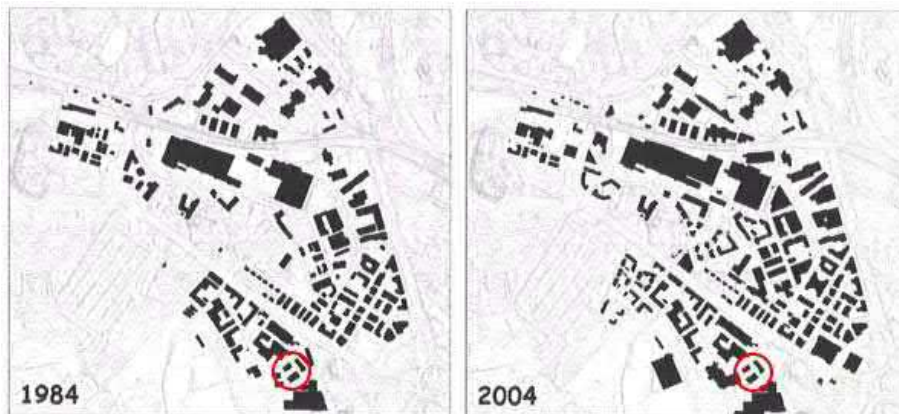
¹¹ [Pitäjänmäen Wikipedian sivu](#).

¹² Putkonen 1995, 106-107.





Kuva 3. Teollisuusalueen vaiheet. Kutomotie 4-6 ympyröity. Lähde: Meidän Pitsku 2010, s. 24.



Kuva 4. Teollisuusalueen vaiheet. Kutomotie 4-6 ympyröity. Lähde: Meidän Pitsku 2010, s. 25.

Teollisuuden siirtyminen pois kaupungin keskustasta lähiöihin ja kehyskuntiin oli voimakasta 1960-luvulta aina 1980-luvulle asti. Tähän vaikuttivat sekä taloudelliset tekijät että kaupunkisuunnittelu, kaavoituspolitiikka. Vuonna 1955 kaupunginvaltuusto linjasi, ettei suurteollisuusyrityksille myönnetä enää tontteja kantakaupungista, mikä edisti muutosta.

1980-luvulta lähtien Pitäjänmäki on muuttunut yhä enemmän toimistovaltaiseksi ympäristöksi. 1990-luvulla ja vielä 2000-luvun puolella rakennettiin runsaasti uusia toimistorakennuksia. Pitäjänmäen teollisuusalueen yrityksissä tehdään erityisesti informaatioteknisen alan tutkimusta, tuotekehitystä, suunnittelua ja muuta toimistotyötä. Perinteisen teollisuustoiminnan edustajina ovat vielä ABB, Halva ja Teknos Oy.¹³

Uusia asuinkäytössä olevia kortteleita muodostui viime vuosikymmeninä Strömbergin alueelle, Pitäjänmäentien varteen sekä Kutomotien alueelle. Muutos on etenkin Kutomotiella ollut myös yksi keino säilyttää vanhoja teollisuusrakennuksia.¹⁴ Nämä muutokset heijastavat laajempaa trendiä kaupungin kehityksessä kohti toimisto- ja palvelupainotteista taloutta.¹⁵

¹³ Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto 2014, 6.

¹⁴ Ibid, 7.

¹⁵ Bonsdorff; Winterhalter 2016, 9.





Kuva 5. Ilmakuva vuodelta 1970. Kutomotie 4-6 merkitty nuolella. Kuvaaja Simo Rista. Lähde: HKM, Finna -palvelu (3.4.2023).



3.2 Kutomotie 4-6 rakennukset

Kadunnimen mukaisesti Kutomotiellä on ollut vaatetusalan teollisuutta. Kutomotien varteen rakennettiin 1950-1980-luvulla monia uusia rakennuksia ensimmäisten yritysten täydennykseksi. Vanhimpaan rakennuskantaan kadun varrella kuului pienteollisuusrakennuksia, halli- ja toimitiloja. Kutomotie 4-6 kokonaisuus on tunnettu Karl Larkin tuotantolaitoksesta ja Fazer Pianon talosta.

Kutomotie 6

A-rakennus on alun perin toiminut Suomen Turkistuottajien toimisto- ja varastotiloina. Ensimmäiset arkkitehtien A. Hytönen ja R.-V. Luukkosen tekemät piirustukset ovat vuodelta 1945. Rakennuksessa on myös toiminut pesula 1950-luvulla.

Konrad Georg Fazer ja Robert Westerlundin 1800-luvun lopulla perustama musiikkikauppa ja pianotuotanto siirtyi Pitäjänmäkeen Kutomotielle 1950-luvulla. Tuolloin rakennus 6 A muutettiin Fazerin pianotehtaan tuotantotiloiksi.¹⁶

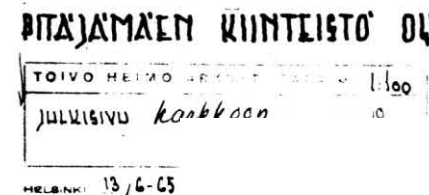
Kutomotie 6 n B-rakennus rakennettiin vuonna 1966. Tätä ennen samalla paikalla on sijainnut toinen rakennus, ilmakuviista päätellen, vähintään vuodesta 1950 vuoteen 1964. Lupapiirustusten pohjalta päätellen, Turkistuottajat Oy -yrityksellä oli toimitiloja uudessa Kutomotie 6B rakennuksessa, koska yrityksen nimi on kirjoitettu talon uudisrakentamisenvaiheen rakennusvalvonnan leimaan (kuva 6). Tämän lisäksi B-rakennuksessa toimi pesula perustamisvuodesta vuoteen 2018 asti.¹⁷

Fazerin pianotehdas myytiin vuonna 1989 Hellas-Pianolle. Vuosien varrella kiinteistössä on ollut erilaisia yrityksiä, esimerkiksi Oy Scan Show ja Warner Music Finland¹⁸. Nykyään Kutomotie 6A ja 6B rakennusten tiloja vuokrataan monille yrityksille. Pääjulkisivultaan kaareva tehdasrakennus Kutomotiellä on suojeltu.¹⁹

A-rakennuksen pohjapiirustuksissa on maininta entisistä polttoainevarastoista sekä öljysäiliöistä kellarin länsisivulla. Öljyä on käytetty rakennuksen lämmitykseen ennen vuotta 1984, jolloin rakennus on yhdistetty kaukolämpöverkoston. B-rakennus on todennäköisesti ollut kytketty A-talon lämmitysverkoston ennen vuonna 1984.²⁰ Talojen välissä maan alla on yhdyskäytävä, joka on tarkoitettu vain hätäkäytäväksi talossa 6B sijaitsevaan väestönsuojaan.²¹

KAUP.OSA	46	KORTT./KYLA	001
TONTTI/RN:O	3		
OSOITE	Kutomotie 6 - Turkistuottajat Oy		
PIIR.LAJI/N:O	Pää 10		
KUVAUS N:O	81/037215		
TUNNUS	46-1726-A-65		
PIIR.SISÄLTÖ	F		

Vahr. 20.8.1965 / 24



Kuva 6. Leima Kutomotie 6B uudisrakennuksen lupapiirustuksesta. Kaikissa piirustuksissa "Osoite" kentällä lukee Kutomotie 6 - Turkistuottajat Oy. Lähde: HRVA, Lupa-piste Kauppa -asiointipalvelu.

¹⁶ Saloranta 2010, 83.

¹⁷ Palosaari, 2023; Kaupunginvaltuuston asiakirjoissa vuodelta 2007.

¹⁸ Saloranta 2010, 83.

¹⁹ Ibid.

²⁰ Palosaari, 2023.

²¹ Eteläaho, 2023.



Kutomotie 4 Karl Larkin laitos

Fazerin yrityksen tapaan Saksalaissyntyisen Karl Larkinin Helsingin keskustaan 1920-luvulla perustama kosmetiikka-alan yritys siirtyi Pitäjänmäelle jatkosodan jälkeen. Tehdasrakennuksen ensimmäiset piirustukset ovat vuodelta 1947, mutta niissä vaatimattoman yksikerroksinen rakennuksen sijainti on myöhemmistä toteutuksista poikkeava. Vuosina 1949 ja 1950 tehtiin muutoksia suunnitelmiin ja rakennuksen työmaavaihe näkyy ilmakuvassa vuodelta 1950 (kuva 7). Ei ole selvä, jos yksikerroksinen rakennus oli toteutettu ja sen jälkeen korotettu, vai rakennettiin heti uudisrakentamisvaiheessa kaksikerroksinen talo. Ilmakuvassa Karl Larkin kiinteistön itäpuolella oleva Kutomotie 2 rakennus oli valmistunut jo ennen sotia.

Kutomotie 4 rakennusta laajennettiin jo vuonna 1954. Tuotantolaitos oli erikoistunut kosmetiikkaan ja hajuvesien tuotantoon ja maahantuontiin. Laajennusosaan tuli teknisiä-, konttori- ja arkistotilja. Toiseen ja kolmanteen kerrokseen tehdassalit. Toisen kerran rakennusta laajennettiin 1960-luvulla Kutojantien varteen, jolloin vanhinta osaa korotettiin ja lisäsiipeä jatkettiin.²²

Karl Larkin omia tuotteita olivat Mouson "Kielo" saippua ja hajuvesi, Vademecum -suuvesi ja hammastahna, Old Spice -tuoksu sekä Poly Color hiusvärit. Lark esitteli Suomessa ensimmäisenä Armanin ja Rubinsteinin tuoksut. Karl Lark itse toimi yrityksensä toimitusjohtajana aina kuolemaansa 1974 saakka.²³

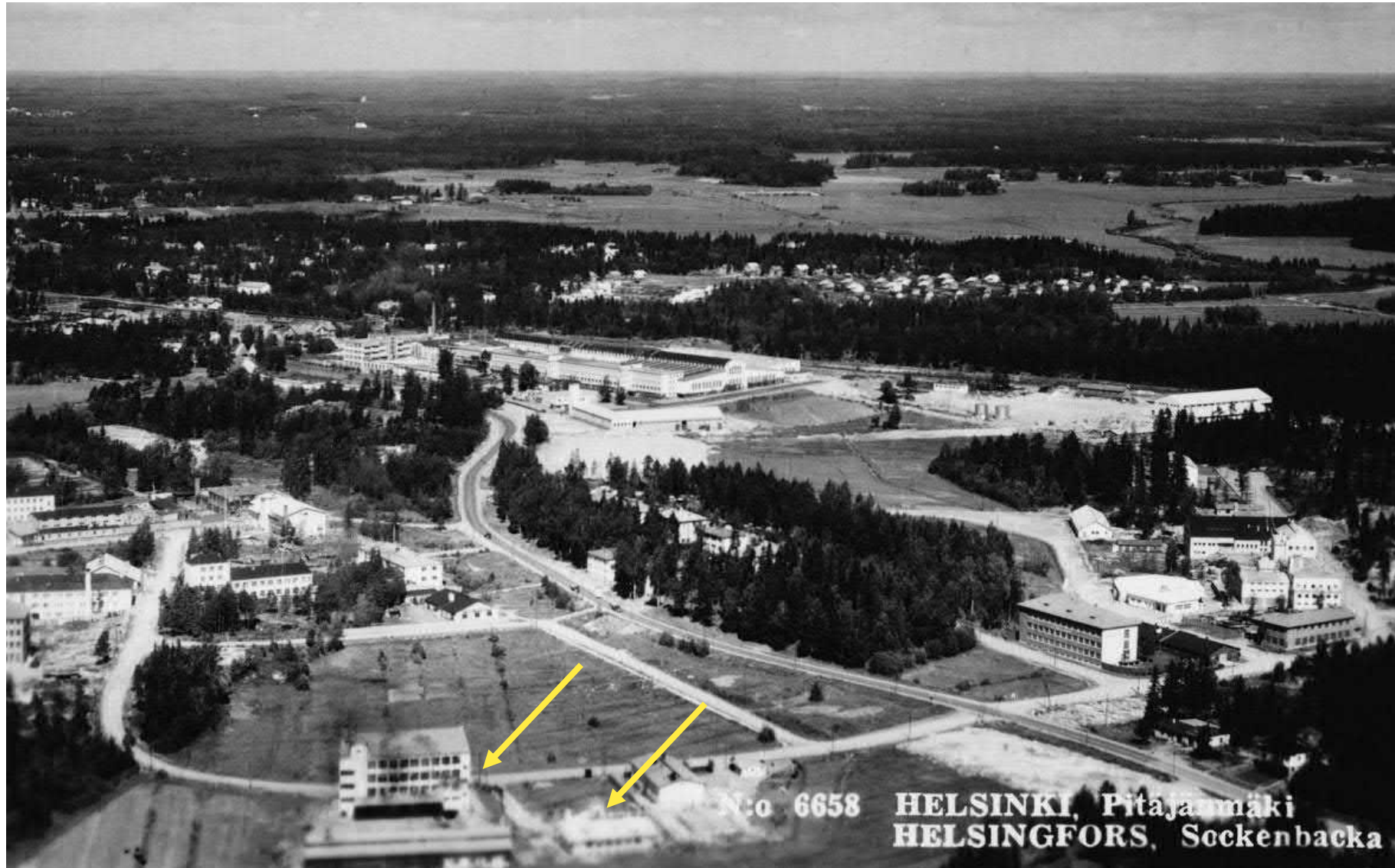


Kuva 7. Ilmakuva vuodelta 1950. Kutomotie 6B paikalla oli kapea ja korkea varistorakennus. 6A koillispuolella näkyy keskeneräiset Kutomotie 4 perustukset merkittynä nuolella. Lähde: MML, paikkatietoikkuna (11.4.2023).

²² Saresto, 2.11.2001 Helsingin kaupunginmuseon lausunto, asemakaavamuutoksen vireille tulo, 1.

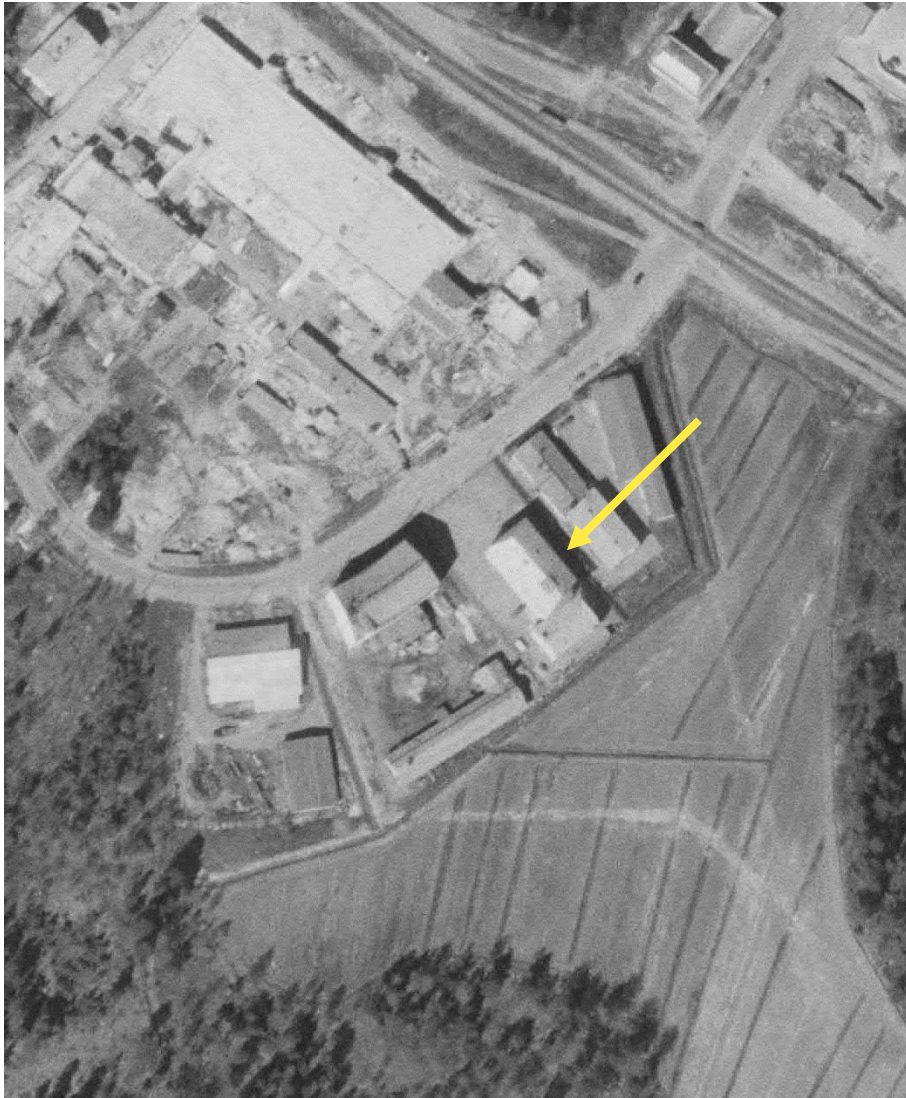
²³ Lukkarinen-Annala; Saloranta 2010, 25, 82,83.





Kuva 8. Ilmakuva vuodelta 1950. Pitäjänmäen teollisuusalue ja Kutomotie 4-6 etualalla. Kutomotie 4 kiinteistössä on yksikerroksinen rakennus vuoden 1949 suunnitelmien mukaan. Kuvaaja Veljekset Karhumäki Oy. Lähde: HKM, [Finna -palvelu](#) (3.4.2023).



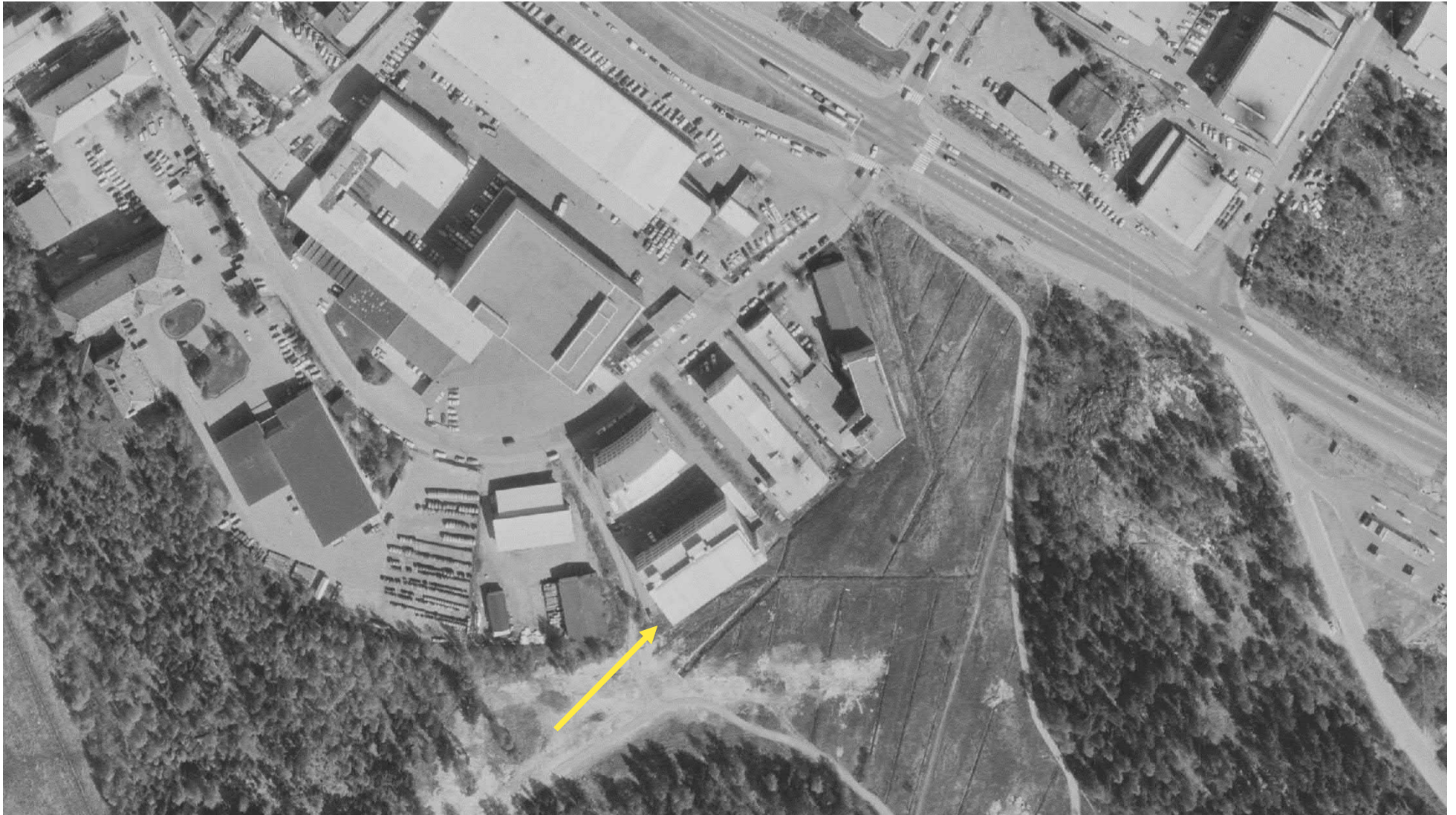


Kuva 9. Ilmakuva vuodelta 1956. Vastavalmistunut Kutomotie 4 laajennus merkitty kuvaan nuolella. Lähde: MML, paikkatietoikkuna (11.4.2023).



Kuva 10. Ilmakuva vuodelta 1965. Kutomotie 4-6 merkitty nuolella. Uudisrakennus 6B ei ole vielä rakenteilla. Kuvaaja Sky-Foto Möller. Lähde: HKM, Finna -palvelu (3.4.2023).





Kuva 11. Ilmakuva vuodelta 1969. Kutomotie 6B uudisrakennus vuodelta 1966 merkitty nuolella. Kutomotie 4 laajennus ja rakennuksen korottaminen vuodelta 1965 näkyvissä (uuden ja vanhan osan katot on yhdistetty). Lähde: [Helsingin karttapalvelu](#) (11.4.2023).



3.3 Kutomotien ympäristön muutokset



Kuva 12. Ilmakuva vuodelta 1988. Lähde: [Helsingin karttapalvelu](#) (11.4.2023).

²⁴ AK11669 / vahvistettu 24.10.2007.

²⁵ Lukkarinen-Annala 2010, 27-28.

²⁶ Bonsdorff; Winterhalter 2016, 9.

Kutomotien nimi avaa alueen vaateteollisuuden historiasta ja isoimmat vaikutustekijät alueen rakentumisessa, mm. Aros-puku ja Kutomotehdas. Kutomotielle rakennettiin 1950-luvulta lähtien tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja, jotka laajennettiin ja korotettiin toiminnallisista syistä aina 1980-luvun loppuun saakka. Vanhaa rakennuskantaa on vielä jäljellä, joitakin rakennuksia 1940- ja 1950-luvuilta, mutta leimallisinta alueelle ovat 1980–90-luvulla toteutetut uudet toimitilarakennukset.²⁴ Pitäjänmäen ominaisuudet, kuten sijainti, monipuoliset liikenneyhteydet sekä asemakaavan riittävä tehokkuus sopivat tekniikkaan liittyville toiminnoille, jotka eivät olleet varsinaista teollisuustuotantoa, eivätkä puhtaasti toimistokäyttöä, vaan jotain niiden väliltä.²⁵

2000-luvun alusta painotus on siirtynyt monipuolisuuskäyttöön ja asumiseen. Uudisrakentamisen lisäksi myös entisiä teollisuusrakennuksia (mm. Helvar) on muunnettu asuinkäyttöön.²⁶

Kutomotien maisema on myös muuttunut paljon. Kutomotie 2:een Hitsauspuikko Oy:n tehtaan paikalle rakennettiin vuonna 2007 asuntolatyypinen kerrostalo ja 2009 toimistorakennus. Numeroissa 8–12 Elisa Oyj:n varastot purettiin ja niiden tilalle muutamassa vuodessa rakentuivat uudet asuinkorttelit. Nro 14:ssä vanha Aros-puku Oy:n tehdas on saanut purkuluvan vaikeasti korjattavien vaurioiden ansiosta, vaikka se oli asemakaavalla suojeltu.²⁷ Alueen maamerkinä toiminut Stockmann-auton kiinteistö²⁸ sai uuden asemakaavan vuonna 2021 ja se on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.²⁹

²⁷ Nordström, 2023.

²⁸ Saloranta 2010, 82.

²⁹ AK12516 / vahvistettu 22.9.2021.





Kuva 13. Ilmakuva vuodelta 2022. Vehon automyymälöiden ja Stockmannin Pitäjänmäen konttorin rakennukset purettiin vuonna 2021. Stockmannin mainostorni sekä alueen ateljeerakennus asuntosiipineen on suojeltu asemakavalla. Lähde: [Helsingin karttapalvelu](#) (11.4.2023).

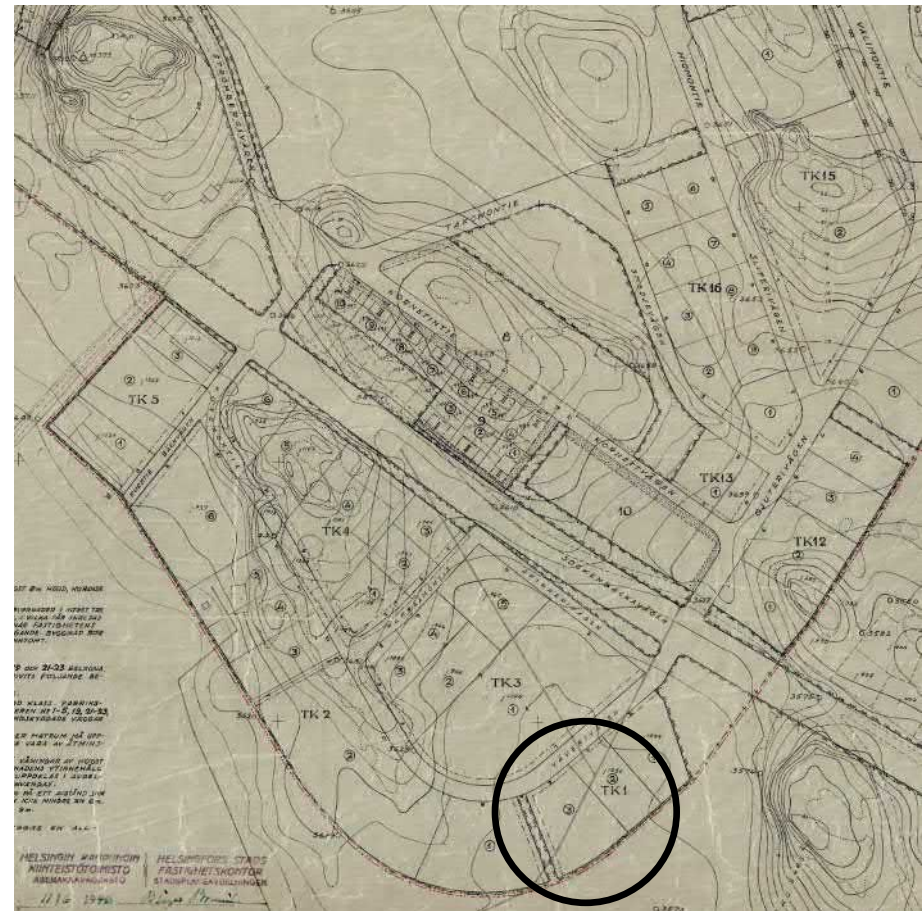


3.4 Kutomotie 4-6 kaavoitusvaiheet

Radan eteläpuolelle vahvistettiin ensimmäinen asemakaava heti alueliitoksen jälkeen vuonna 1946 (kuva 14). Suunnitelma noudatteli paljolti aikaisempaa rakennuskaavaa ja vakiintuneita maanomistusoloja.³⁰ Raportin tarkistama alue kuului tehdaskortteliin TK 1. Rakennuksen maksimikorkeus oli määritelty 16 m. Asemakaava salli myös enintään kaksikerroksisia ja enintään 9 m korkeita varastorakennuksia. Asemakaavassa 5732 1960-luvulta (kuva 15) tontinjako vahvistettiin, mutta määräyksiin ei tullut muutoksia.

Asemakaavamuutoksessa 1970-luvulta (kuva 16) pyrittiin säilyttää alue teollisuusalueena. Vanhassa kaavassa rakennusoikeuden määrittäminen oli johtanut korkeisiin tehokkuuksiin, mikä katsottiin olevan ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Sen takia kaavakarttaan määritettiin sallittu kerrosala lukuna. Lisäksi tarkennettiin käyttötarkoitukseen ja autopaikkoihin liittyvät kirjoitukset. Kiinteistössä Kutomotie 6 leikattiin rakennusoikeutta tasaisesti, jolloin syntyi tilanteita, että kaavan rakennusoikeus oli käytettyä kerrosalaa pienempi.

Seuraavassa muutoksessa 1990-luvun alusta (kuva 17) pyrittiin kehittämään maankäyttöä vastamaan aikakauden teollisuusalueen tarpeisiin. Kutomotie 4 ja 6 osalta lisättiin määräys siitä, kuinka suuri osa tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää toimistotiloihin. Kaavan laatimisessa otettiin huomioon kiinteistön omistajien muutoshakemus.³¹ Tämän lisäksi tarkennettiin tontille sisäänajo, määritettiin istutettavia alueita kiinteistöjen rajalle ja lisätiin kirjoitus julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkoasemasta jne.

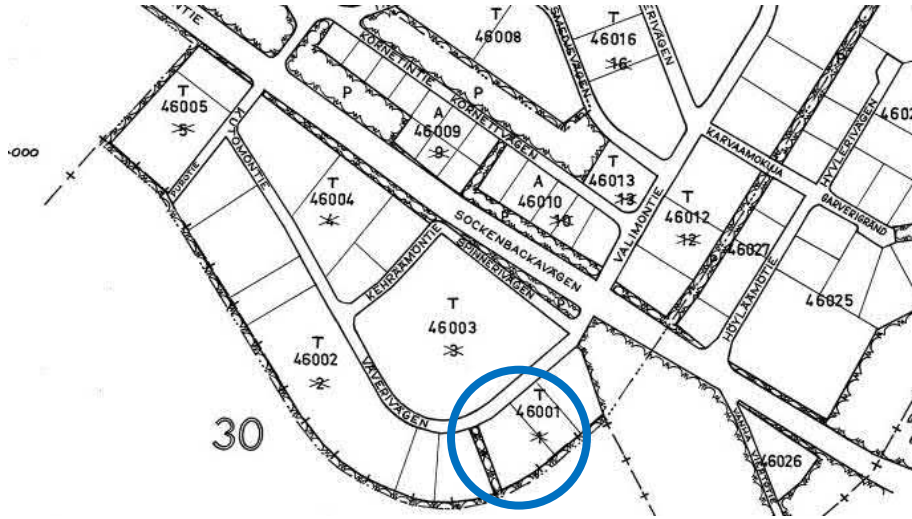


Kuva 14. Ote asemakaavasta 2568 / 15.11.1946. Kutomotie 4-6 kuvassa teollisuuskortteli TK 1, tontit 3 ja 2. Lähde: [Helsingin karttapalvelu](#) (29.3.2023).

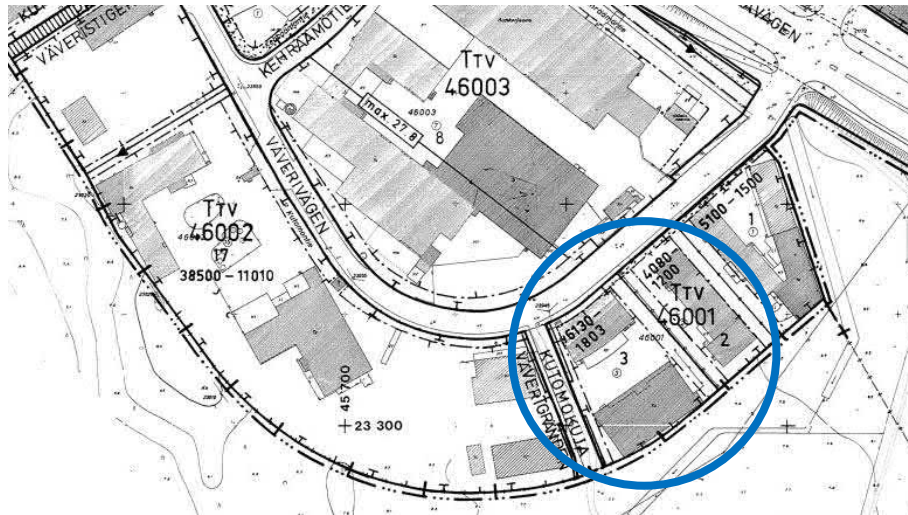
³⁰ Lukkarinen-Annala 2010, 27.

³¹ AK selostus, 7730 / 1.9.1978.

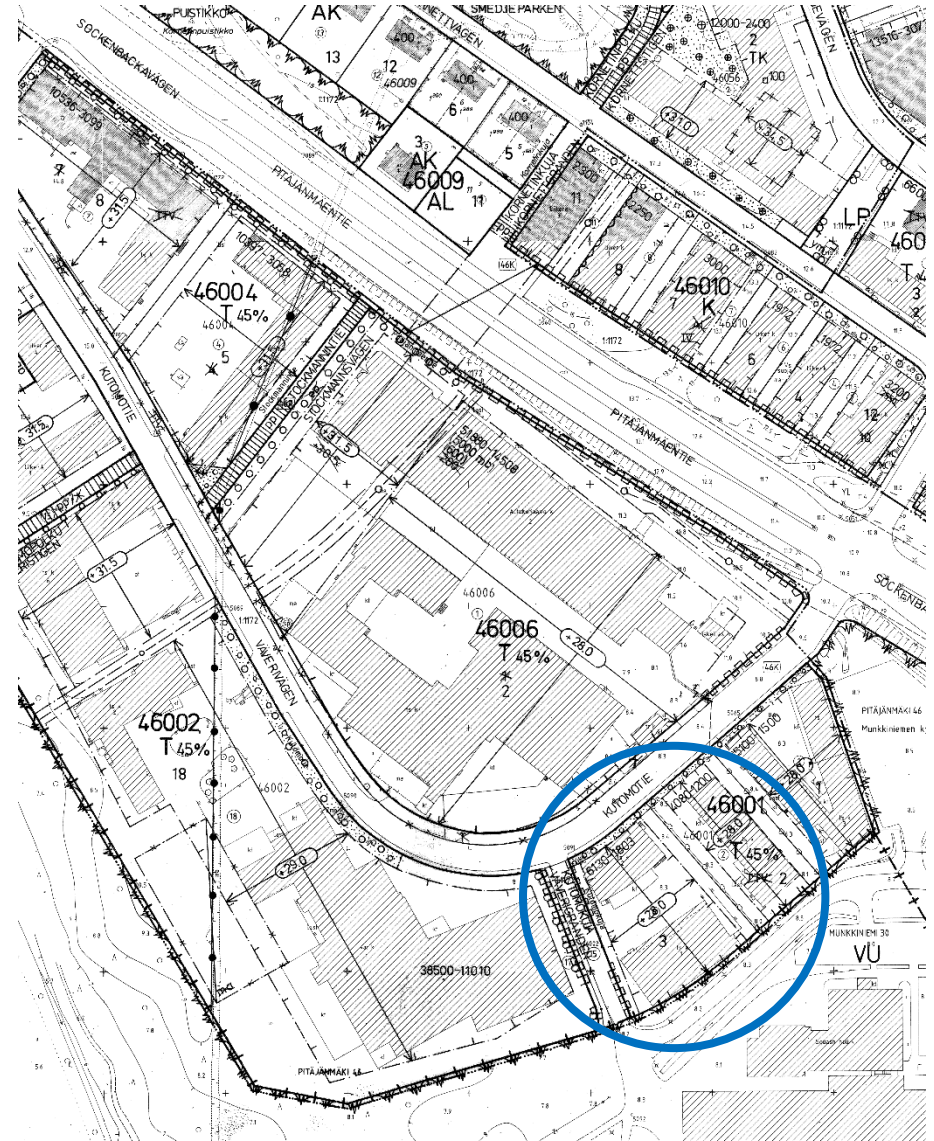




Kuva 15. Ote asemakaavasta 5732 / 15.2.1966. Lähde: Helsingin karttapalvelu (29.3.2023).



Kuva 16. Ote asemakaavasta 7730 / 1.9.1978. Lähde: Helsingin karttapalvelu (29.3.2023).



Kuva 17. Ote asemakaavasta 9637 / 20.3.1991. Lähde: Helsingin karttapalvelu (29.3.2023).





Kuva 18. Peruskartta vuodelta 1960. Lähde: MML, vanhat painetut kartat -palvelu (24.5.2023).



Kuva 19. Peruskartta 1979. Lähde: MML, vanhat painetut kartat -palvelu (24.5.2023).



4 Kaavatilanne raportin laatimisen hetkessä

4.1 Asemakaava

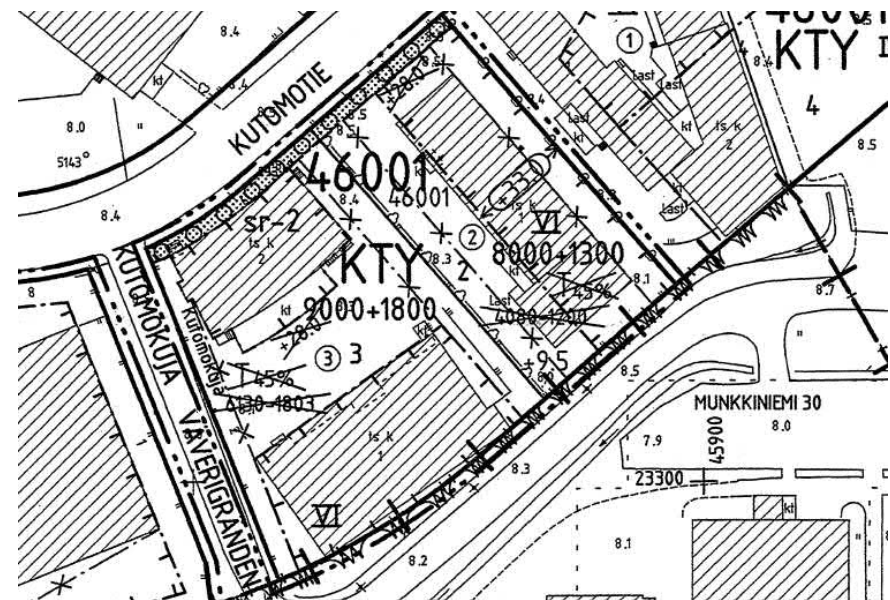
Kutomotie 4 ja 6 voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2003 (kuva 20). Karl Larkin tonttia koskevalla muutoshakemuksella haettiin rakennusoikeuden lisäämistä uudisrakentamishankkeen toteuttamiseksi.³² Kaavaselostukseen on lisätty Arkkitehtitoimiston Woldemar Beckmanin tekemä luonnossuunnitelma uudesta rakennuksesta³³. Alueen muutosten sisältö on tiivistetty seuraavasti:

”Karl Lark Kiinteistöt Oy:n tontilla Kutomotie 4:ssä tehdään mahdolliseksi toimitilahankkeen uudisrakentaminen muuttamalla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue toimitilarakennusten korttelialueeksi sekä lisäämällä rakennusoikeutta 4 020 k-m².

Tontilla Kutomotie 6 muutetaan käyttötarkoitus toimitilarakennusten korttelialueeksi ja merkitään tontin Kutomotien puoleinen rakennus suojeltavaksi. Tontin nykyisissä rakennuksissa on enemmän kerrosalaa kuin mitä voimassa olevassa asemakaavassa on sallittu. Muutoksessa tontin kerrosalaa on lisätty 2 870 k-m², jolloin säilytettävän rakennuksen ohella on tontin peräosassa mahdollisuus uudisrakennukseen, jonka korkeus vastaa viereiselle tontille tulevaa uudisrakennusta.”³⁴

Tontit ovat nykyisellään rakennettuja ja toiminnassa olevaa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Alueen muuttamista asuinkäyttöön suunnitellaan.³⁵

Kutomotie 6A rakennuksen Sr-2 merkinnän perustelut haettiin Helsingin kaupunginmuseolta osana tutkimustyötä. Kaupunginmuseon viranomaiselta saatiin tieto, että Kutomotien, Valimotien, Höylämötien ja Karvaamokujan rakennusten rakennusinventointi 2001-02 on poistunut käytöstä museon uuden kokoelmahallintajärjestelmän puutteiden vuoksi. Valitettavasti tiedot inventoinnista ei saatu tämän raportin laatimisen vaiheessa.



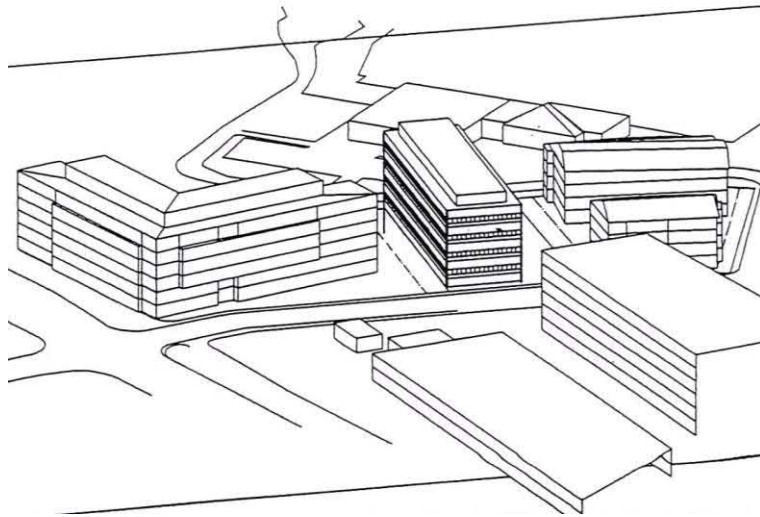
Kuva 20. Ote voimassa olevasta asemakaavasta 11136 / vahvistettu 27.8.2003. Lähde: Helsingin karttapalvelu (29.3.2023).

³² Saresto, 2.11.2001 Helsingin kaupunginmuseon lausunto, 1.

³³ Selostus, AK11136 / vahvistettu 27.8.2003, 38-39.

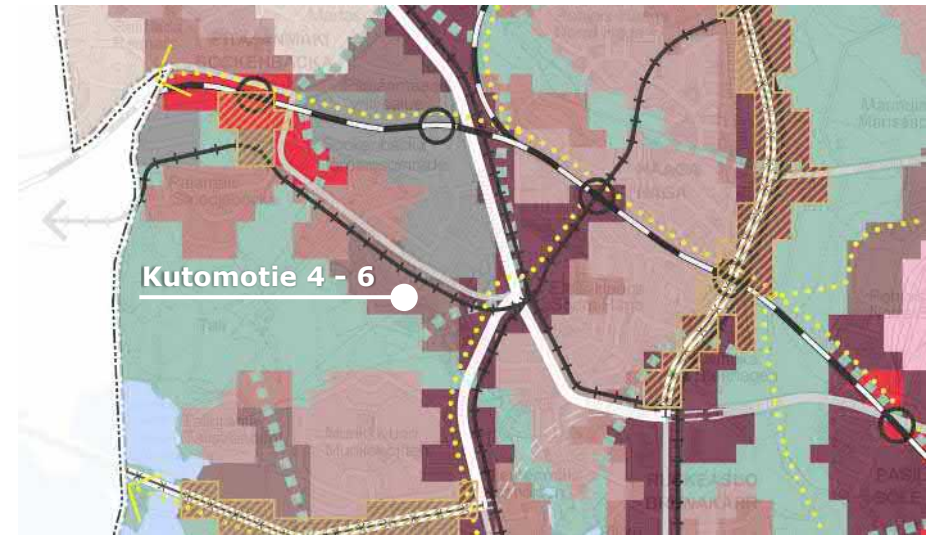
³⁴ Ibid, 1.

³⁵ Palosaari, 2023.



Kuva 21. Perspektiivikuva Kutomotie 2 - 6 rakennuksista. Arkkitehtitoimiston Woldemar Beckmanin tekemä luonnossuunnitelma. Selostuksessa on maininta, että olevalle rakennukselle "kaupunginmuseon esittämää säilyttämisvaihtoehtoa ei ole pidetty mahdollisena. Tontilla olevan vanhan rakennuksen kerroskorkeudet ovat 2,8 metriä, eivätkä ole muunneltavissa tämän päivän toimitilojen vaatimuksia vastaaviksi."³⁶ Lähde: Asemakaavaselostus, 11136 / vahvistettu 27.8.2003, s. 38.

4.2 Yleiskaava



Kuva 22. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Lähde: [Helsingin kaupungin sivusto, Yleiskaavan 2016 kaavakartta pdf-muodossa \(18.4.2023\)](#).

Voimassa olevan yleiskaavan mukaan kiinteistöt Kutomotie 4 ja 6 kuuluvat asuntovaltaiseen alueeseen A1. Aluetta on tarkoitus kehittää asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,8. Alueen keskeisten katujen varsilla rakennusten maantasokerrokseen tulee varata liike- ja muita toimitilaa. Alueen pinta-alasta vähintään 60% korttelimaata.

³⁶ Selostus, AK11136 / vahvistettu 27.8.2003, 10.



5 Yhteenveto

Kutomotie 4-6 korttelia rakennuksineen on tontin historian vuoksi luonnehdittu aiemmissa selvityksissä alueen viimeiseksi kohteeksi, jossa on vielä lähes pienteollisuuden ja niiden toimitiloihin liittyvää toimintaa. Paineita muutokseen tuo se, ettei alue ole enää selkeästi alkuperäinen tai kerroksinen teollisuusalue eikä oikein selkeästi yrittäjäkeskittymäkään. Lähiympäristössä on jo rakennuksia muutettu asutuskäyttöön tai toimistokäyttöön.

Lähiympäristön historiallisia vaiheita ja ilmiöitä olivat 1900-luvun alun ihmistyövaltaisen ja perinteisen panimo-, kutomo- ja konepajatoiminnan asettuminen Pitäjänmäellä. Pitäjänmäen ja Kutomotien pienteollista toimintaa ja kaupunkikuvaa ovat muovanneet merkittävästi myös Helsingin kaupunkisuunnittelu (kaavoituspolitiikka, alueliitos) ja yleiset taloudelliset tekijät suhdanteineen.

Sodan jälkeen tapahtuneet alueliitokset ja pääradan asemansuutujen kaavoitetut teollisuustontit toimintoineen ja muutoksineen ovat vielä kohtalaisesti luettavissa Kutomotie 4-6 korttelissa. Elinkeinotoiminnan yleinen rakennemuutos 1960-luvulla ajoi muun muassa alueen tekstiili- ja vaateteollisuutta alas. Toisaalta hyvinvointiyhteiskunnan murros vilkastutti Kutomotien ympäristössä yrittäjätoimintaa ja pienteollisuutta, jotka liittyivät autoistumiseen, vapaa-aikaan ja ylellisyystuotteisiin. Viimeisimpänä 2000-luvun muutoksia ympäristössä on ollut tieto- ja teletekniikan yritysten lisääntyminen.

Kutomotie 4-6 korttelikokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo perustuu sen edustavuuteen ja kertovuuteen. Kutomotie 4-6 korttelin arkkitehtuuri on rakennusaikaudelle tyypillistä. Rakennuksen 6A arkkitehtuuri poikkeaa selkeästi tyyliltään korttelin muista

rakennuksista. Sen katujulkisivu on luonnehdittu kuin käyntikortiksi liiketiloihin. Neljä kerroksinen rapattu ja kaareutuva julkisivu, näytävä aukotusrytmi ja puitejako kellarista yläosiin on huomiokohde kaupunkikuvassa. Rakennuksen 6 A 1940-luvun arkkitehtonisia tyylipiirteitä detaljeineen on kuvattu klassisiksi. Tällä on ehkä haluttu viitata aikakaudelle tyypilliseen vanhanaikaiseen ja romanttiseen toteutukseen. Julkisivun piirteisiin on suunniteltaessa vaikuttanut sen alkuperäinen käyttötarkoitus ja edustavuus turkistuottajien liiketilakäyttöön.

Kutomotie 6 A ja B välillä ollut maanalainen yhdyskäytävä kertoo varasto- ja tuotantotoimintojen yhdistämisestä näiden rakennusten välillä. Kutomotie 4 ja 6B julkisivut edustavat arkisempaa modernia pienteollisuus- ja yritystoimintaa 1950-luvulta 1960-luvulle. Kutomotie 4 on rakentunut ja suunniteltu erityisesti tuotannon tarpeisiin ja toimintojen laajentamiseksi kolmessa vaiheessa. Kaikki nämä muutosvaiheet ovat luettavissa sen julkisivuista.

Kutomotie 4-6 kaupunkikuvassa merkittäviä ominaispiirteitä ovat niiden toimintoja kuvaavat tekijät niin pää- kuin pihisivuilla. Piirteitä luovat kullekin aikakaudelle tyypilliset julkisivuverhoukset, aukotusrytmi, pää- ja sivusisäänkäyntien yksilöiminen, samoin käytännölliset katokset ja laiturit. Kutomotie 4 ja 6A ikkunoiden puitejako ja -materiaalit ovat lisäksi säilyneet hyvin alkuperäisinä. Rakennuksen 6B julkisivusta erottaa jopa aikaudelle tyypillisen Siporex -harkkomateriaalin käytön seinärakenteessa.

Kaupunkikuvassa erityisesti lähiympäristön uuden rakentamisen joukossa Kutomotie 4-6 korttelin rakennuskanta on säilynyt hyvin edustavana ja kerroksisena, erottuen näin muista



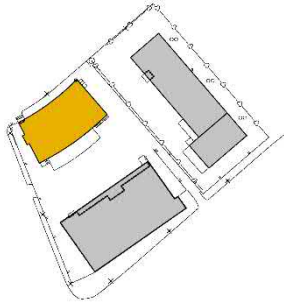
lähirakennuksista. Katukuvassa ja -julkisivussa korttelin merkittävien rakennus on 6A ja sen alkuperäisyys - huomiokohteena entisen teollisuusalueen kontekstissa. Kutomotien aluetta on kaupunkikuvassa pidetty 2000-luvun alussa kaupunkiviraston kyselyn 2008 mukaan kehittämistä kaipaavana ja ehkä keskeneräisenä alueena. Kutomotien työpaikkakeskittymässä, entiseen teolliseen toimintaan viittaava kuva on jäänyt historiaan, josta Kutomotie 4-6 todistaa.

Korttelikokonaisuuden kaupunkikuvallinen arvo ja erityisesti todistusvoima ovat näiden kolmen rakennuksen ominaispiirteissä ja paikoin hyvin pelkistetyissä yksityiskohdissa säilytettävissä.



6 Rakennuskortit

6.1 Kutomotie 6A



Alkuperäinen nimi

Veikko Vaali Oy / Turkistuottajat Oy

Nykyinen nimi

KOy Kutomotie 6

Valmistumisvuosi

1946

Suunnittelija

Risto-Veikko Luukkonen

Kerrosala

2358 kem²

Suojelu

Suojeltu asemakaavassa (sr-2)

Rakennustunnus

101632963N / 29370

Keskeiset julkisivujen muutosvaiheet³⁷

1945 A. Hytönen ja R.V. Luukkonen

Pi-178-B-45, Uudisrakennus
Turkistuottajat Oy

1956 A. Hytönen ja R.V. Luukkonen

Pi-1522-C-56, Muutos
Fazer Pianotehdas

Uusi sisäänkäynti ja betoniporras itäjulkisivuun.

1966 Toivo Heimo

46-1490-C-66, Muutos
Pitäjämaan kiinteistö Oy /
Turkistuottajat Oy

Uusi putki- ja huoltotunneli rakennusten A ja B väliin, julkisivumuutos piha-julkisivussa, luiskan täyttö.

1986 Arkkitehtitoimisto Osmo Mikkonen

46-2778-C-86, Muutos
KOy Kutomotie 6

Sisätilamuutoksia ja uudet hormit vesikatolla.

2019 Innovarch Oy, Minna Aalto

46-2275-19-D, Muutos
KOy Kutomotie 6

Pihanpuoleinen lipan vesikaton ja vaurioituneiden palkkien korjaus, betonipalkit säilytettiin.

³⁷ Vuosiluvut lupapiirustusten mukaan.



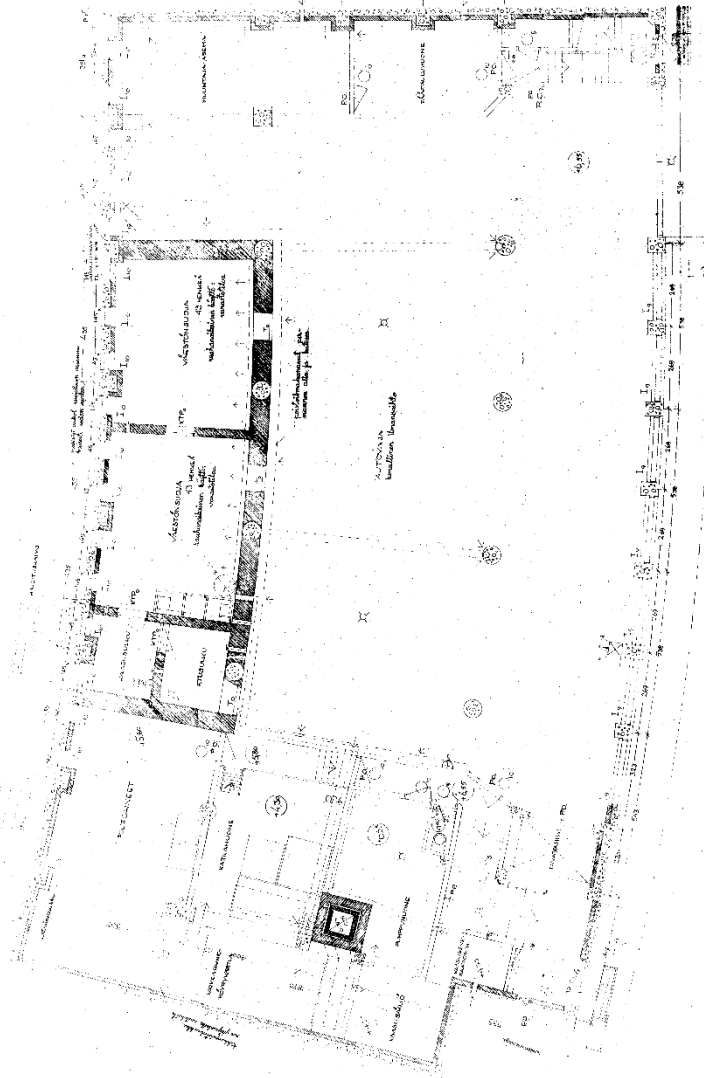
Kuvaus

Arkkitehtuuri	<p>Rakennus on asemakaavassa suojeltu sr-merkinnällä. Ulkoseinät on rapattu karkealla rappauksella paitsi lastauslaiturin alueella, jossa julkisivumateriaalina on poltettu punatiili. Katto on harjakatto, katteena on konesaumattu sinkitty peltikate. Vanhojen piirustusten mukaan (1966) rakennus oli katettu tiilellä. Pääsisäänkäynti on Kutomotieltä rakennuksen länsipuoleisessa nurkassa. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta, jotka sijaitsevat symmetrisesti rakennuksen eteläpuoleisissa kulmissa. Niistä pääsisäänkäyntipuoleinen on selvästi isompi ja edustavampi. Molemmista on pääsyä pihalle. 1950-luvulla talon itäpuolelle rakennettiin uusi porras ja sisäänkäynti.</p> <p>Talon ikkunat on uusittu jossain vaiheessa, mutta niiden muoto ja puitejako ovat alkuperäisten piirustusten mukaisia. Ikkunat pääkerroksissa (2. – 4. kerros) toistuvat rytmisesti. Ne ovat neliruutuisia Kutomotielle ja kuusiruutuisia julkisivuissa etelään ja itään. Kutomotielle ensimmäisen kerroksen ikkunat ovat kapeita kaksiosaisia ikkunoita, jotka on jaettu vaakasunnassa. Yksiosaiset kellari-ikkunat on sijoitettu jokaisen kapean ikkunan akseliin.</p> <p>Lastauslaiturin lippakatos seuraa julkisivun kaariviivaa. Katos, jonka vesikatto uusittiin vuonna 2019, on tuettu alkuperäisillä betonipalkeilla. Ikkunat katoksen alla on sijoitettu pääkerrosten ikkunoiden mukaisesti. Niiden alla on ollut kolme ovea laiturille, joista keskellä oleva on jälkikäteen muurattu umpeen.</p>
Ympäristössä	<p>Rakennus on sijoitettu symmetrisesti kiinteistön keskilinjaa nähden, mahdollisimman lähellä katua ja seuraten sen linjausta. Julkisivulla on monumentaalinen ilme, joka toimii huomiokohteena Kutomotien molemmilta varsilta. Tontilla ei ole aitausta, vaikkakin aita on näkyvissä vanhoissa julkisivupiirustuksissa.</p>
Arvokkaammat rakennusosat ja säilyneisyys	<p>Korkea kadun kaarevaa muotoa myötäilevä neljäkerroksinen rakennus on Kutomotien maamerkinä. Se edustaa 1940-luvun pienteollisuusrakentamista, jonka koristelematon ja selkeä rakennustyyli noudattaa klassisismien perinteitä.³⁸</p> <p>Rakennuksen julkisivu- ja kattomuoto ovat ennallaan. Julkisivun rapatut seinäpinnat ja aukotuksen periaatteet ovat säilyneet hyvin, vaikkakin ikkunat on uusittu. Isoimmat muutokset julkisivuissa ovat itäjulkisivulle lisätty uusi ulko-ovi, lastauslaiturin umpeen muurattu ovi ja alkuperäisen luiskan kellariin poisto.</p> <p>Liittyminen ympäristöön on Kutomotien varrella säilynyt hyvin. Pihajulkisivu, jolla on myös edustavaa luonnetta, ei ole enää näkyvissä etelästä B-rakennuksen takaa.</p>

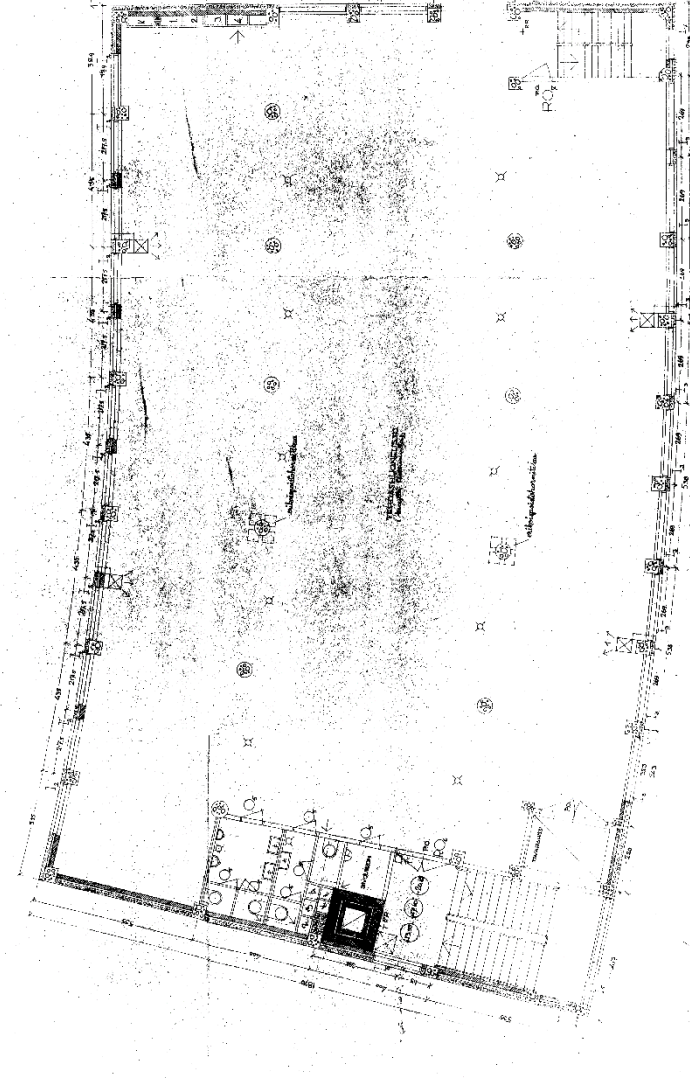
³⁸ Saresto, 2.11.2001 Helsingin kaupunginmuseon lausunto, 2.



6.1.1 Piirustuskuvaliite

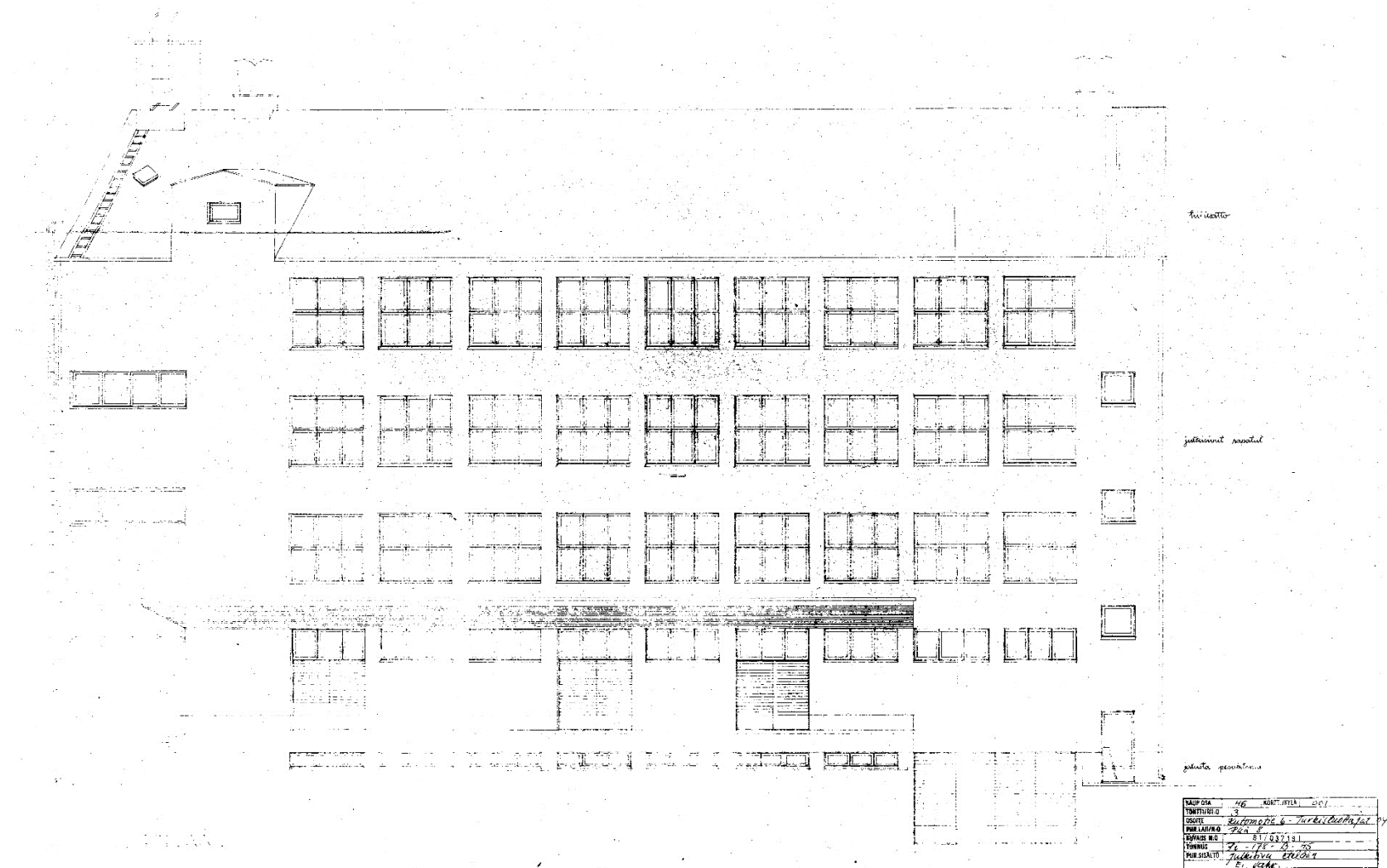


Kuva 23. Kellarin pohjapiirustus vuodelta 1945.
Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.



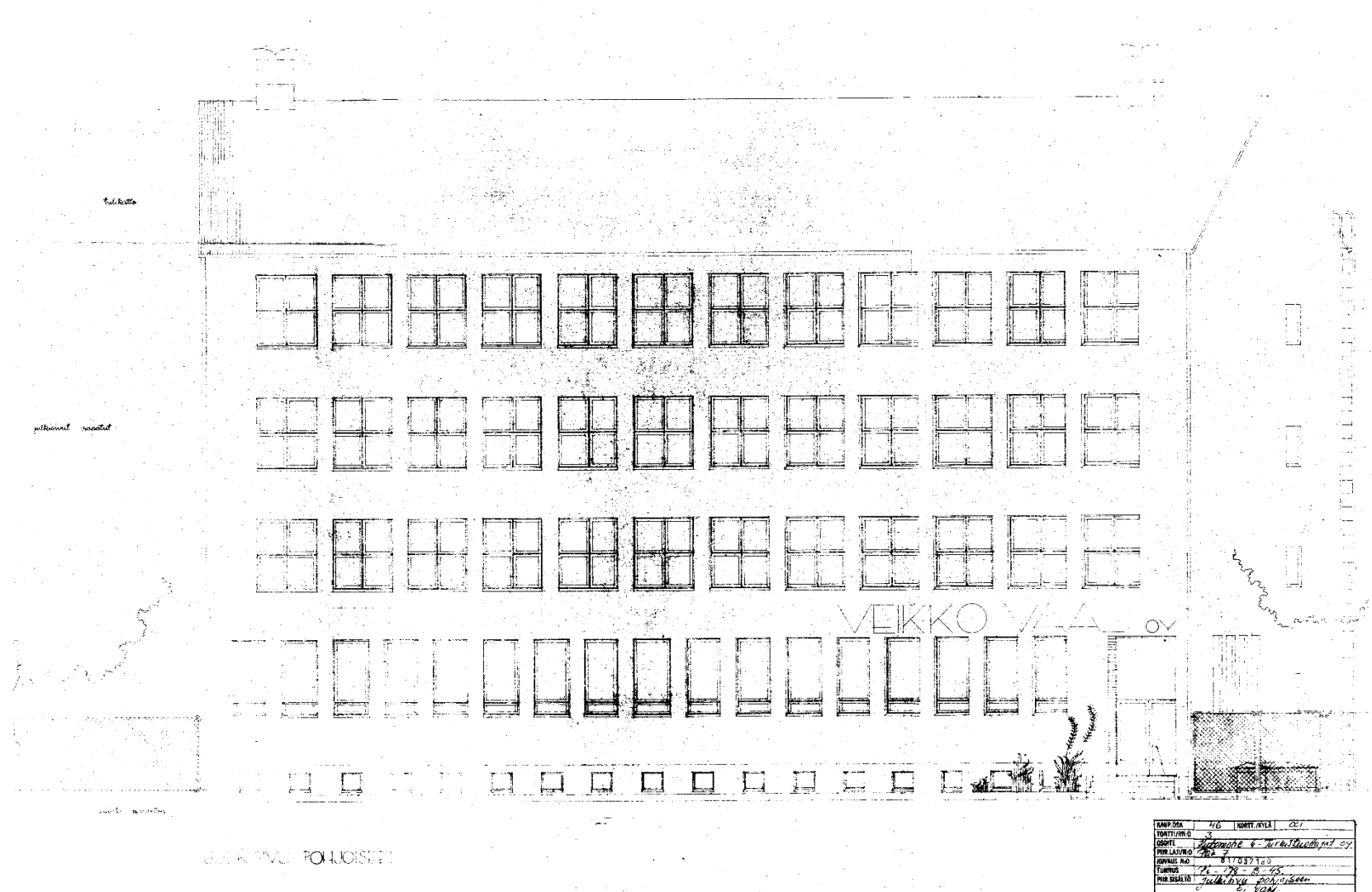
Kuva 24. 2. - 4. kerroksen pohjapiirustus vuodelta 1945.
Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.





Kuva 25. Julkisivu etelään pihalle päin. Lupapiirustus vuodelta 1945. Lastauslaiturin osalla on kolme ovea, joista nykyään on olemassa kaksi reunamaista ovea. Luiskan päässä oleva sisäänkäynti on näkyvässä lastauslaiturin oikealle. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.





Kuva 26. Julkisivu pohjoiseen kadulle päin. Lupapiirustus vuodelta 1945. Pääsisäänkäynnin muoto on säilynyt muuttamatta. Talon molemmilla puolilla on piirretty aitaus, joka nykyään ei ole olemassa. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.

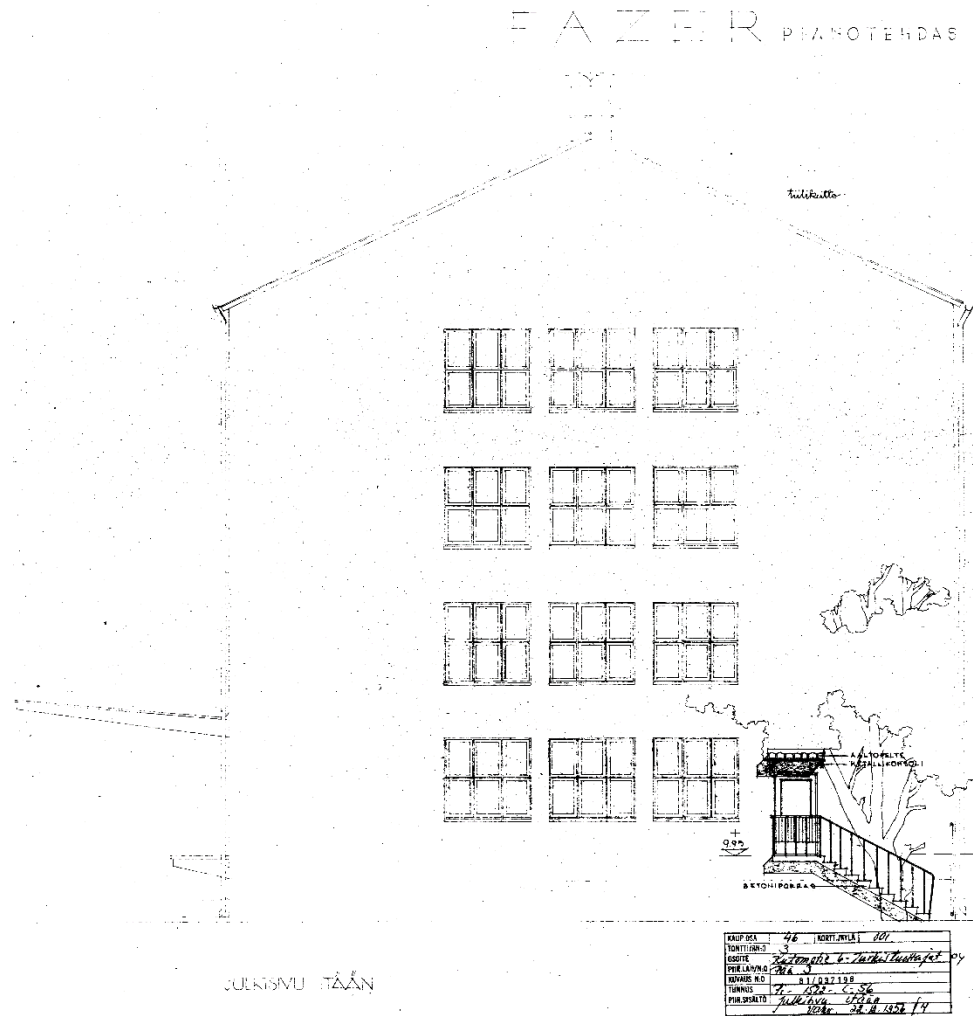




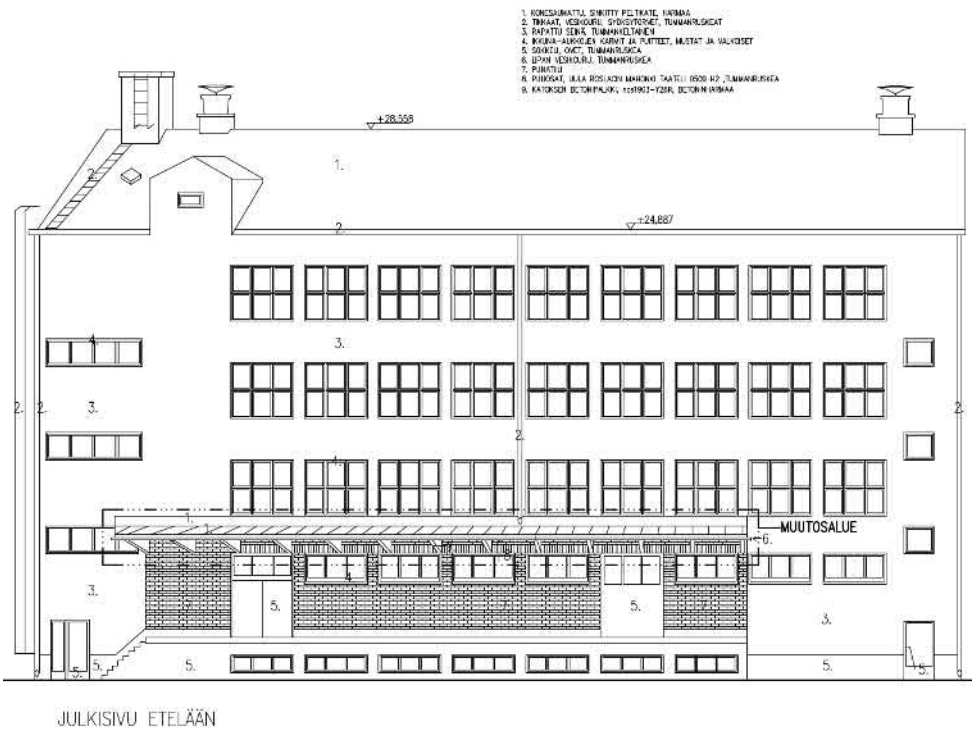
Kuva 27. Julkisivu länteen. Lupapiirustus vuodelta 1945. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.

Kuva 28. Julkisivu itään. Lupapiirustus vuodelta 1945. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.





Kuva 29. Julkisivu itään. Lupapiirustus vuodelta 1956. Uusi ulko-ovi ja portaat on lisätty, mutta lippakatos oven yläpuolella on toteuttamatta. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.



Kuva 30. Julkisivu etelään. Lupapiirustus vuodelta 2019. Lippakatos las-
tauslaiturin yläpuolella on uusittu, mutta kannattavat betonipalkit säily-
tettiin. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.



6.1.2 Rakennuskuvaliite



Kuva 31. Näkymä rakennukseen Kutomotie 6A luoteesta, tien länsimäisestä varresta.



Kuva 32. Näkymä rakennukseen Kutomotien itämaisestä varresta.





Kuva 33. Julkisivu pohjoiseen Kutomotielle päin.





Kuva 34. Julkisivu etelään pihalle päin. Kuva otettu rakennuksen 6B neljännessä kerroksesta.





Kuva 35. Julkisivu itään.



Kuva 36. Julkisivu länteen.





Kuva 37. Näkymä rakennukseen naapuritontista (Kutomotie 4). Etualalla lastauslaiturin oikealla puolella alkuperäinen luiska on poistettu ja korvattu portailla kellarikerrokseen.



Kuva 38. Lastauslaituri pihalla. Lippakatoksen kate uusittiin ja betonipalvit korjattiin vuonna 2019.



Kuva 39. Sisäänkäynti itäjulkisivulla. Porras ja ulko-ovi lisättiin 1950-luvulla.





Kuva 40. 1. kerroksen ikkunat Kutomotien puolella.



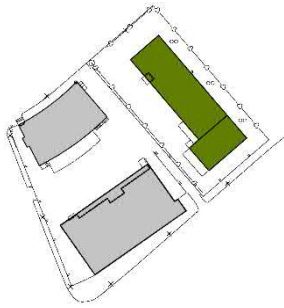
Kuva 41. Kuusituutuiset ikkunat itäjulkisivulla.



Kuva 42. Pääsisäänkäynti. Ovi on uusittu, ajankohta ei tiedossa.



6.2 Kutomotie 4

**Alkuperäinen nimi**

Oy Karl Lark AB

Nykyinen nimi

Fastighets Ab Väverivägen 4

Valmistumisvuosi

ei tiedossa

Suunnittelija

W.Scheffel

Kerrosala2892 kem²**Suojelu**

Ei suojeltu

Rakennustunnus

101632960K / 29368

Keskeiset julkisivujen muutosvaiheet³⁹**1947 Sven v. Schoultz**Pi-0788-47-A, Uudisrakennus
Oy Karl Lark AB

Yksikerroksinen rakennus, jonka sijoittaminen tontille poikkeaa myöhemmistä toteutuksista.

1949 Sven v. SchoultzPi-1135-49-C, Muutos
Oy Karl Lark AB

Luvan Pi-0788-47-A 1-kerroksinen rakennus, sijoittaminen olevan mukaan.

1950 W. ScheffelPi-0605-C-50, Muutos
Oy Karl Lark AB

Lupa koskee todennäköisesti luvan Pi-1135-49-C rakennusta, johon on lisätty toinen kerros.

1954 Arkkitehti Olli VikstedtPi-0887-54-B, Laajennus
Pi-1041-54-B, Laajennus
Pi-1143-54-B, Laajennus
Oy Karl Lark AB

Laajennusosa luoteeseen. Luvat koskevat todennäköisesti samaa muutosta,

vaikka laajennusosan kerros määrä vaihtelee.

1965 Woldemar Baeckman46-0600-65-B, Laajennus ja korotus
Fastighets AB Vävaregatan FK 1

Rakennus laajennettiin luoteeseen ja korotettiin neljäkerroksiseksi.

1965 Woldemar Baeckman46-2832-65-C, Muutos
Fastighets AB Vävaregatan FK 1

Muutoksia koko rakennuksen alueella, koillisjulkisivun ikkunamuutokset ja kaakkoisjulkisivun parvekkeet.

1981 Rakennusmestari Torsten Ahlbom46-1823-80-C, Muutos
49-0192-81-C, Muutos
Fastighets AB Vävaregatan FK 1

Muutoksia 1. ja 2. kerroksessa. Luvat koskevat todennäköisesti samaa muutosta.

³⁹ Vuosiluvut lupapiirustusten mukaan.

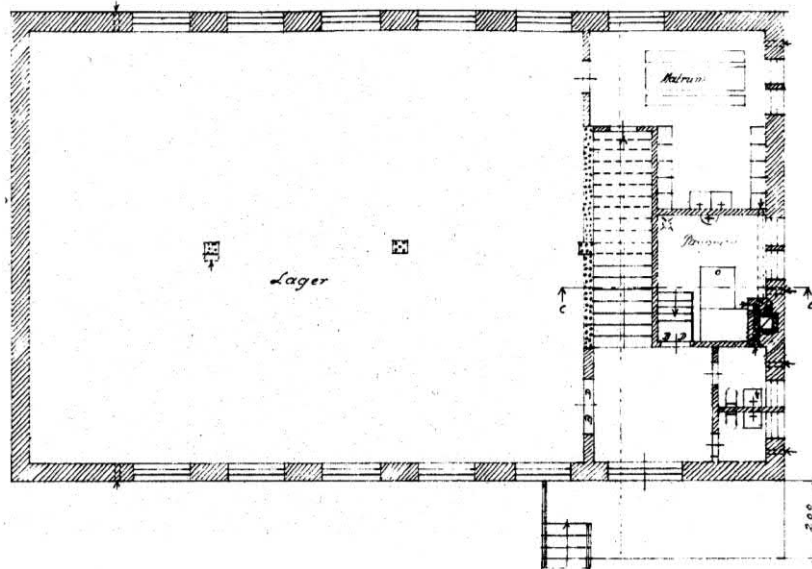
Kuvaus

Arkkitehtuuri	<p>Rakennus koostuu kahdesta siivestä, jotka ovat kohtisuorassa toisiinsa nähden. Pienempi kaakkoispuoleinen siipi on rakennettu 1940-luvun lopussa ja korotettu 1950-luvun alussa (mahdollisesti uudisrakennuksen rakentamisvaiheessa). Laajennus uudella siivellä toteutettiin vuonna 1954. 1960-luvulla lisäsiipi jatkettiin luoteeseen ja vanhempi siipi korotettiin niin, että rakennuksen harjakatto on nykyään yhtenäinen. Alkuperäinen siipi on kolmikerroksinen ja uudempi on neljäkerroksinen.</p> <p>Rakennuksen julkisivut ovat rapattuja ja hyvin pelkistettyjä. Luoteispääty Kutomotielle on jälkikäteen maalattu. Kummassakin siivessä on tyypillinen ikkunatyyppe, joka toistuu rytmisesti. Nykyään sisäänvedetty pääsisäänkäynti sijaitsee vuonna 1965 rakennetussa laajennusosassa ja se on merkitty lippakatoksella.</p> <p>Alkuperäisen siiven lounaispuolella on rakennettu puurakenteinen varastokatos, jonka toteutusvuosi ei ole tiedossa. Kaakkoispäädyssä on yläkerroksissa yksittäisiä parvekkeita. Lupapiirustusten mukaan ne on lisätty 1960-luvulla ja toimivat varapois-tumistienä.</p>
Ympäristössä	<p>Alkuperäinen osa rakennusta on sijoitettu mahdollisimman kauas Kutomotieltä, seuraten kiinteistörajojen linjausta. Laajennusmahdollisuuksia oli siis jo alkuvaiheessa otettu huomioon. Uudempi siipi on sijoitettu kohtisuorassa Kutomotietä kohti. Tontti on kokonaan aidattu ja koillispuolella erotettu naapuritontista myös puurivillä. Luoteispääty on hyvin näkyvässä Kutomotieltä pensasaidan yli. Kaakkoispuolelta avautuvat näkymiä Kutomokujan yli Talin urheilukeskukseen ja sen takan olevaan metsäkasvillisuuteen.</p>
Arvokkaammat rakennusosat ja säilyneisyys	<p>Karl Larkin tehdaskiinteistö edustaa pienimuotoista 1940-50-luvun teollisuusrakentamista, jota tarvittaessa on laajennettu⁴⁰.</p> <p>Rakennuksen varhaisin osa on merkittävästi muutettu korotuksen, ikkunamuutosten ja kattomuodon muutoksen ansiosta. Pitkä siipi on 1950-luvun teollisuus- ja toimistoarkkitehtuurille tyypillinen edustaja. Laajennusosien arkkitehtuuri on sopeutettu vanhaan. 1960-luvun laajennus tehtiin saumattomasti ja kaikki rakennusosan ominaispiirteiden säilyttäen. Ikkunat ovat alkuperäisiä nauhamaisia vihreäksi maalattuja puuikkunoita, ja julkisivun rapatut seinäpinnat ovat säilyneet muutosten huolimatta.</p> <p>Liittyminen ympäristöön on osin muuttunut alkuperäisestäään. Tontin koillispuoleinen puurivi on lisätty ilmakuviasta päätellen 1990-luvulla. Näkymät Kutomotieltä ja Kutomokujalta kaakkoisjulkisivulle ja lounaisjulkisivulle Kutomotien 6 tontin läpi ovat kuitenkin säilyneet.</p>

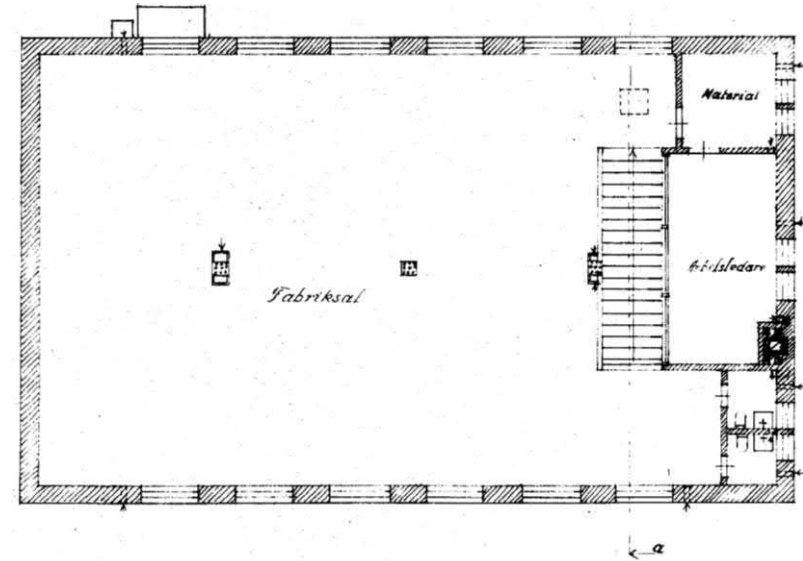
⁴⁰ Saresto, 2.11.2001 Helsingin kaupunginmuseon lausunto, 1.



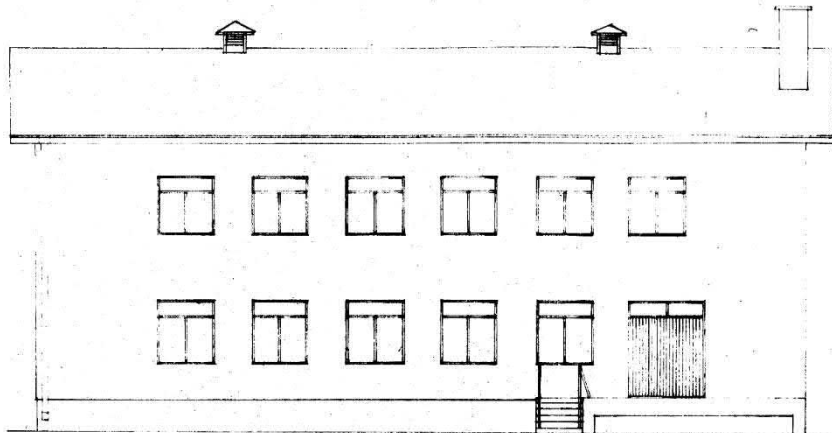
6.2.1 Piirustuskuvaliite



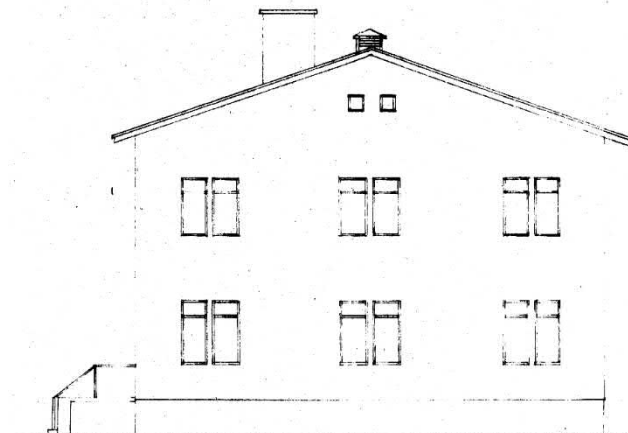
Kuva 43. 1. kerroksen pohjapiirustus, varasto.

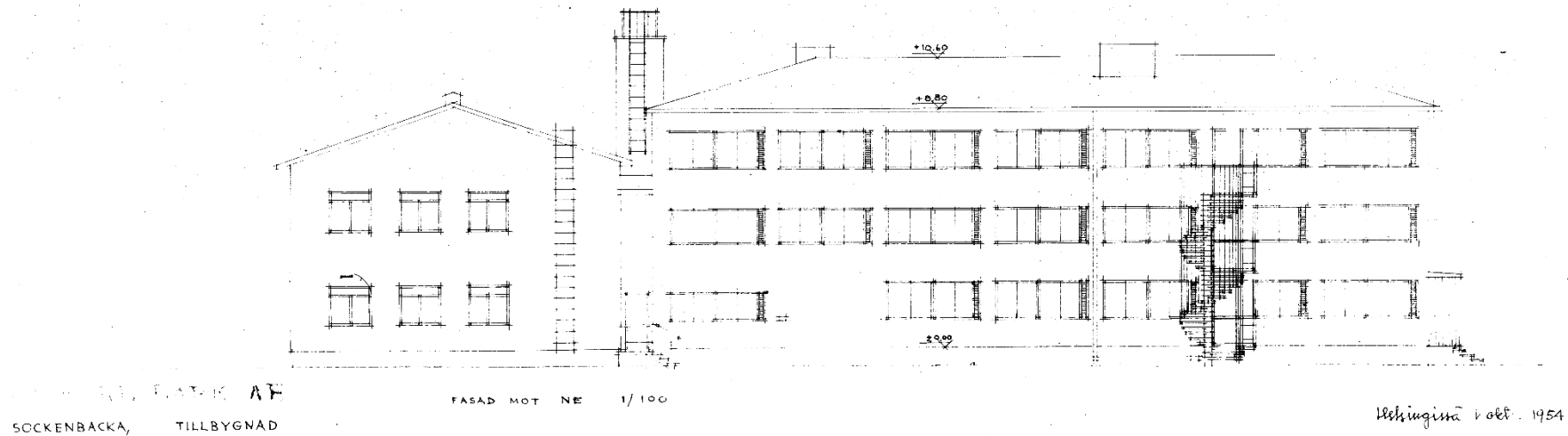


Kuva 44. 2. kerroksen pohjapiirustus, tehdashalli.

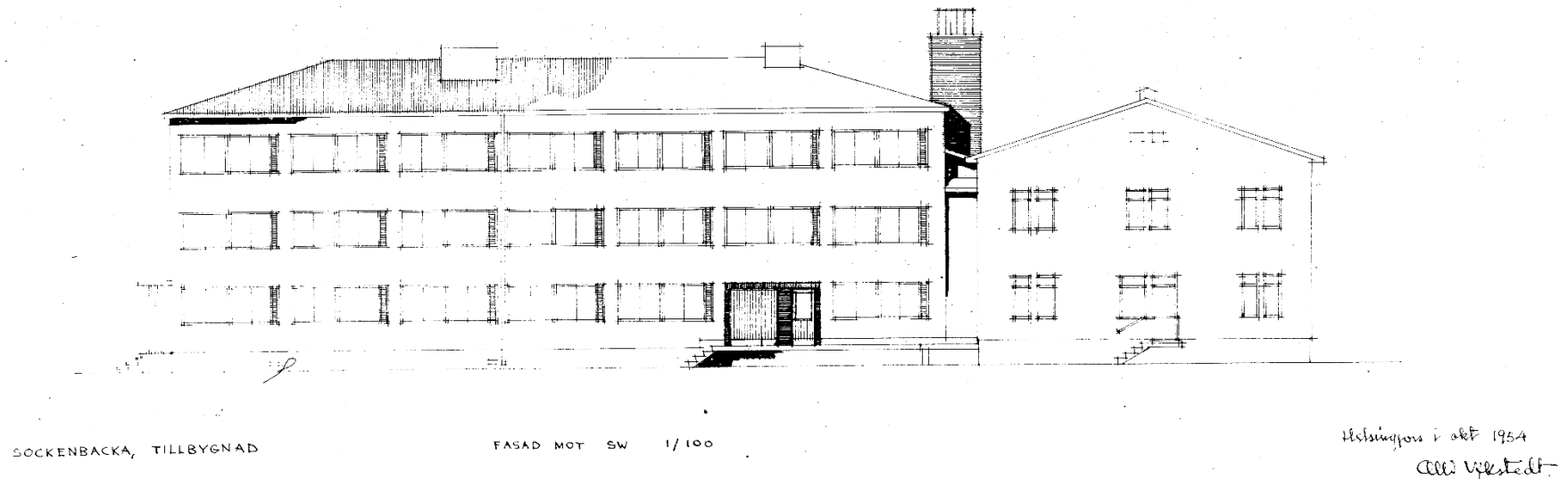


Julkisivu länteen (luoteeseen). Alkuperäinen yksikerroksinen rakennus korotettiin 1950-luvulla.

Kuva 45. Pääty etelään (lounaaseen). Lupapiirustukset vuodelta 1950.
Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.

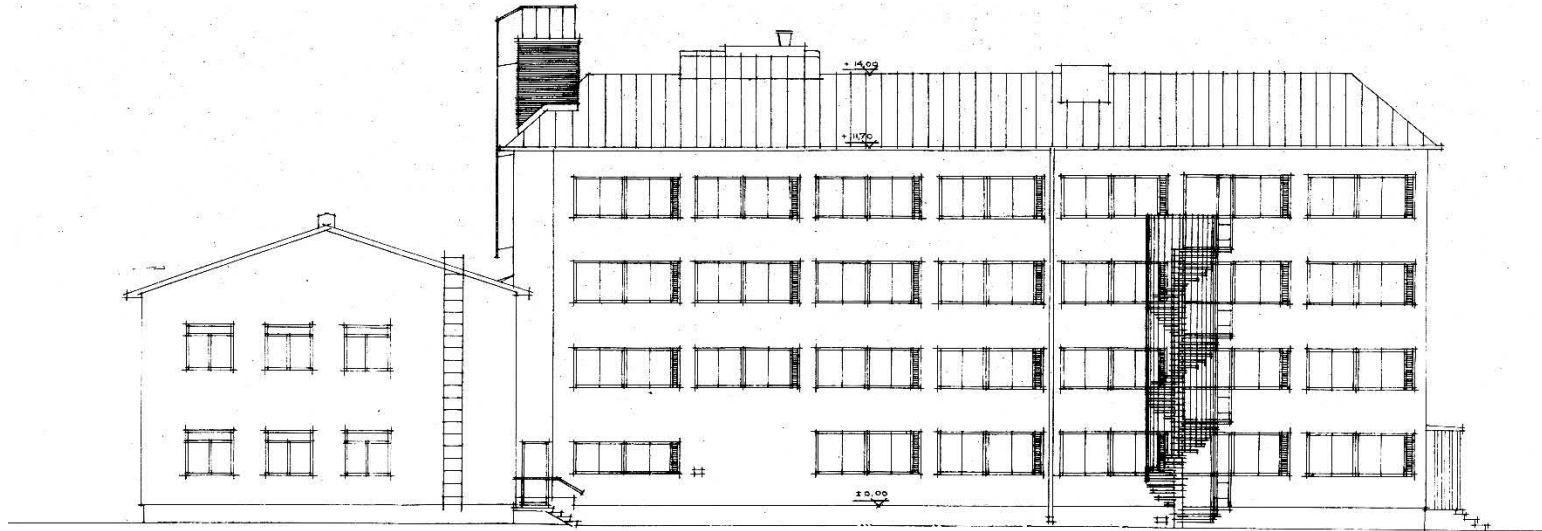


Kuva 46. Julkisivu koilliseen. Lupapiirustus vuodelta 1954. Lupatunnus Pi-1041-54-B. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.

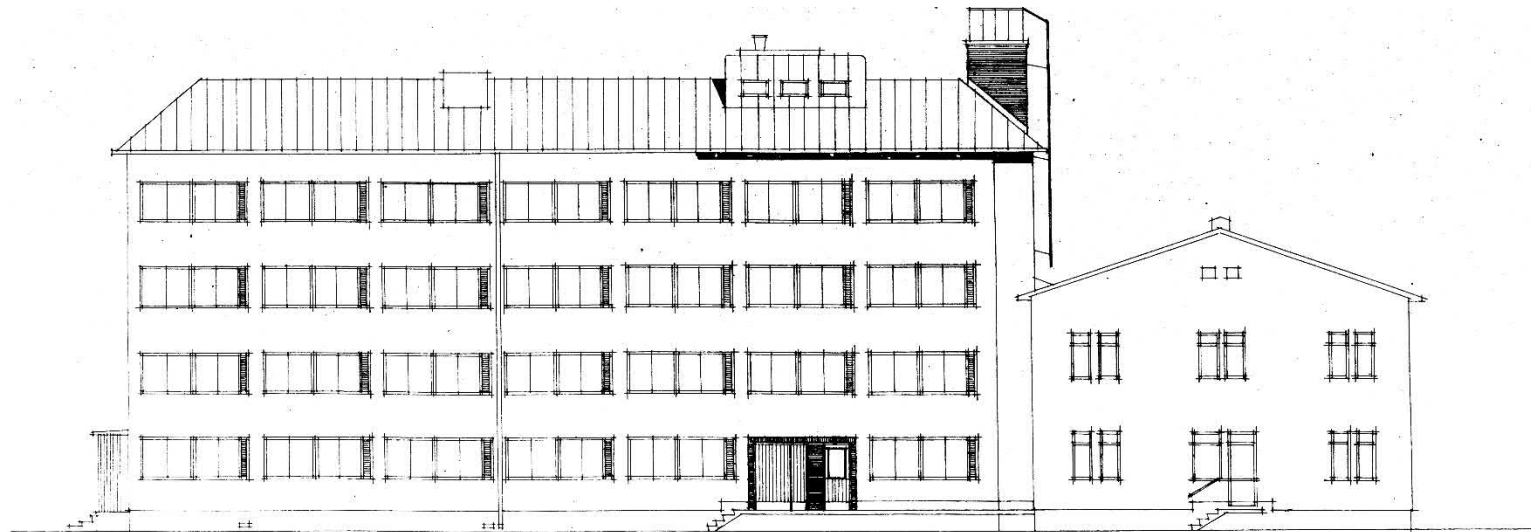


Kuva 47. Julkisivu lounaaseen. Lupapiirustus vuodelta 1954. Lupatunnus Pi-1041-54-B. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.



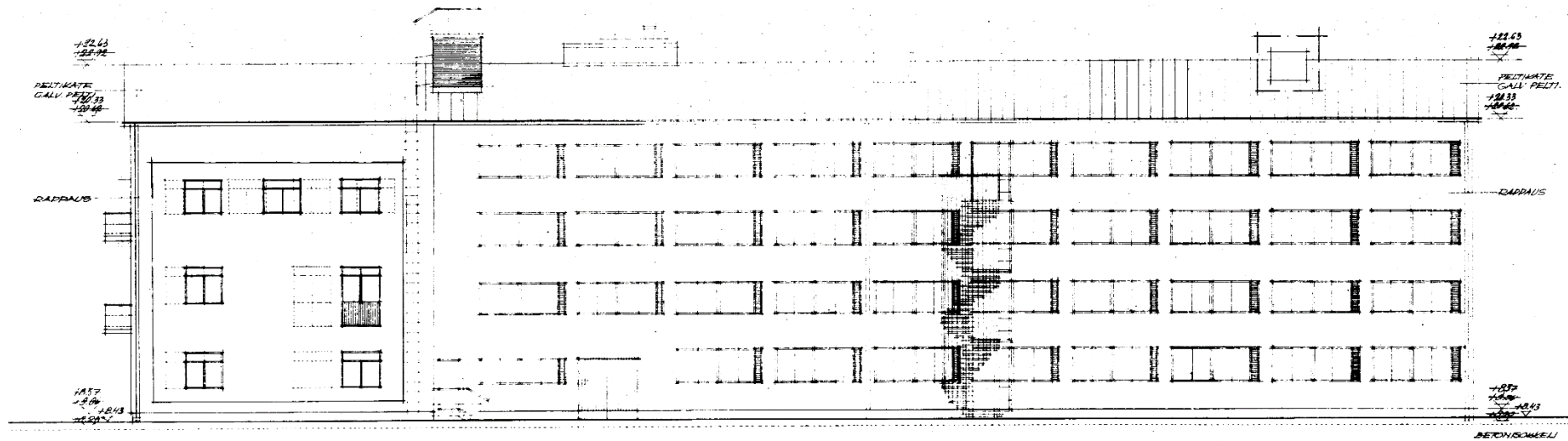


Kuva 48. Julkisivu koilliseen. Lupapiirustus vuodelta 1954. Lupatunnus Pi-1143-54-B. Todennäköisesti uusi osa rakennettiin neljäkerroksiseksi jo uudisrakentamisen vaiheessa rakennusaikaisen muutoksen ansiosta. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.

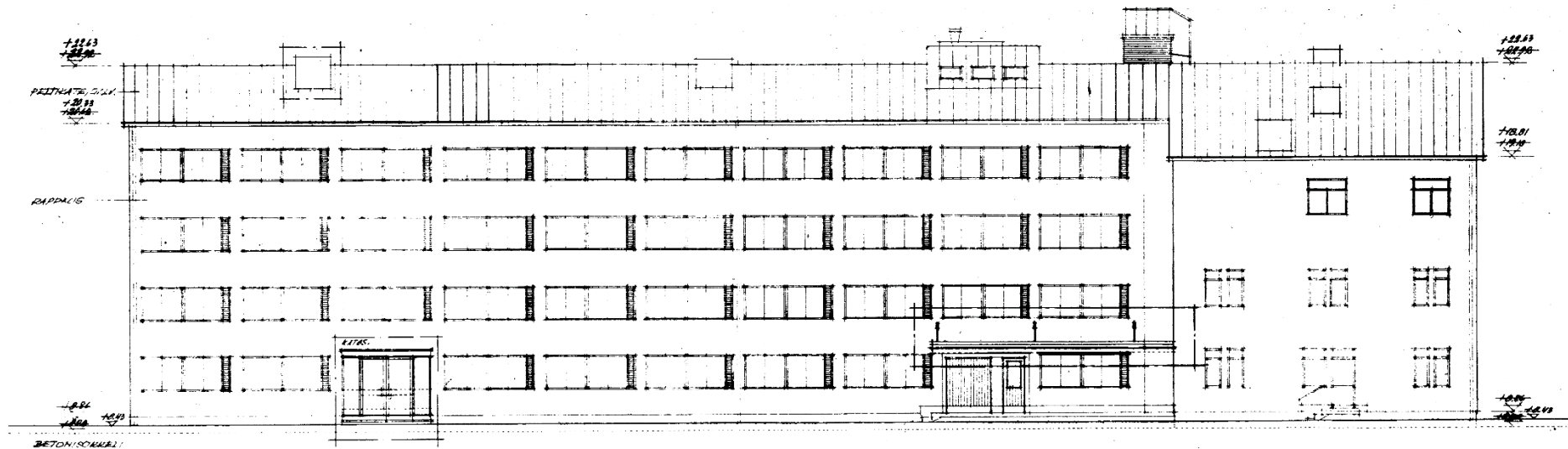


Kuva 49. Julkisivu lounaaseen. Lupapiirustus vuodelta 1954. Lupatunnus Pi-1143-54-B. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.





Kuva 50. Julkisivu koilliseen. Lupapiirustus vuodelta 1965. Lupatunnus 46-2832-65-C. Vanhan osan korotuksen ansiosta kattomuoto muutettiin, niin että talon kattopinnat yhdistettiin. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.



Kuva 51. Julkisivu lounaaseen. Lupapiirustus vuodelta 1965. Lupatunnus 46-2832-65-C. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.



6.2.2 Rakennuskuvaliite



Kuva 52. Näkymä rakennuksen koillisjulkisivuun ja luoteispäättyyn Kutomotieltä. Päätty luoteeseen on maalattu, ajankohta ei ole tiedossa. Puurivi koillisjulkisivun edessä lienee lisätty 1990-luvulla.



Kuva 53. Näkymä rakennuksen koillisjulkisivuun ja luoteispäättyyn Kutomotieltä. Päätty luoteeseen on maalattu, ajankohta ei ole tiedossa. Puurivi koillisjulkisivun edessä lienee lisätty 1990-luvulla.



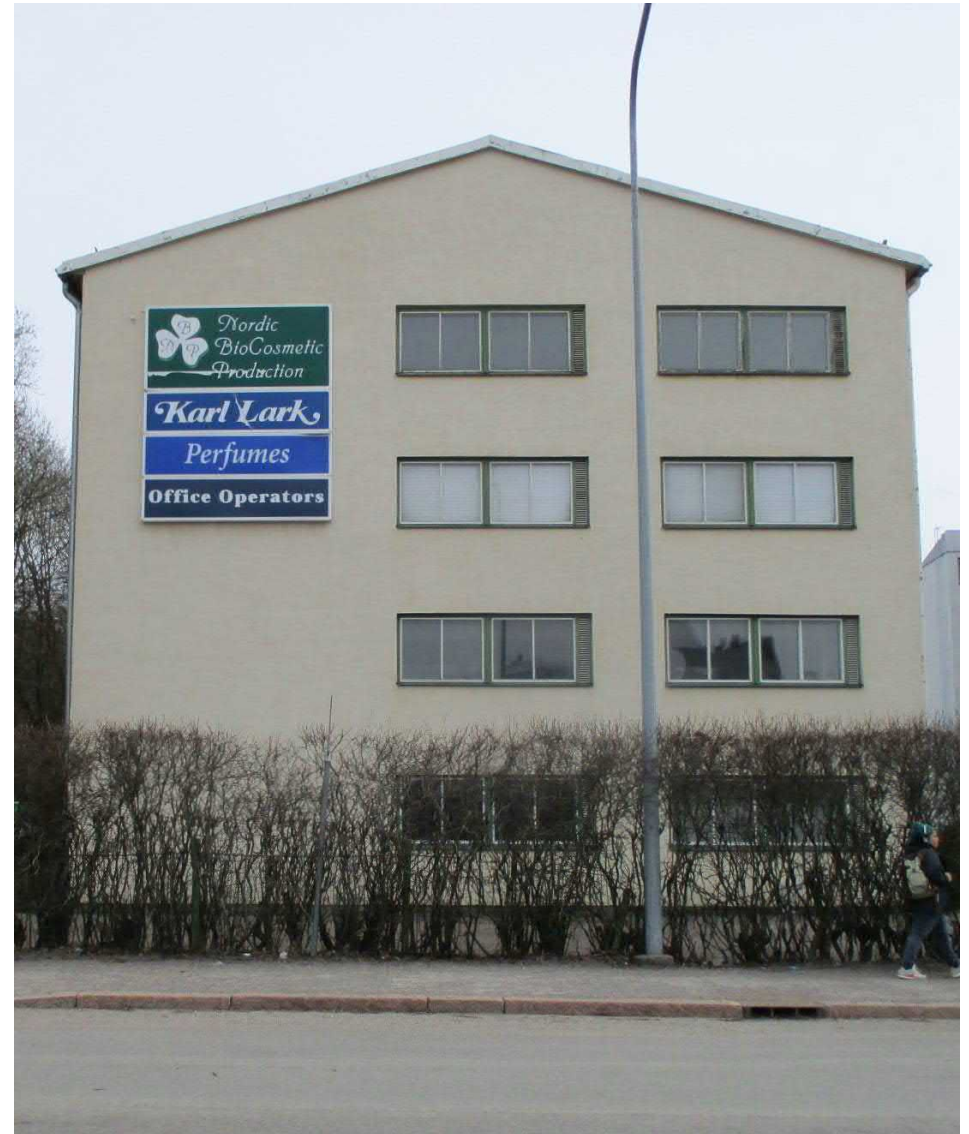


Kuva 54. Näkymä rakennukseen naapuritontin läpi (Kutomotie 6). Kuva otettu Kutomokujalta.





Kuva 55. Julkisivu kaakkoon. Parvekkeet on lisätty 1960-luvulla ja ne toimivat varapoistumistienä.



Kuva 56. Julkisivu luoteeseen. Vihreäksi maalatut nauhamaiset ikkunat ovat laajennussiiven ominaispiirteensä.



Kuva 57. Julkisivu koilliseen. Rakennuksen vanhimman osan ikkunoiden sijainti on muutettu alkuperäisestään 1960-luvulla. Vanhan ja uuden sivun raja on selkeästi näkyvissä. Julkisivuun on asennettu jossain vaiheessa ilmalämpöpumppuja.



Kuva 58. Julkisivu lounaaseen. Laajenusosaluoteeseen 1960-luvulta ja rakennuksen korotus on tehty saumattomasti.





Kuva 59. Puukatos vanhan osan edessä. Rakentamisaika ei ole tiedossa.



Kuva 60. Pääsisäänkäynti, todennäköisesti 1960-luvun asussaan.





Kuva 61. Poistumistieportaatt talon koillispuolella.



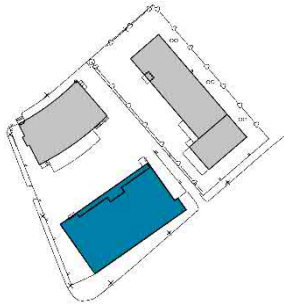
Kuva 62. Uudemman siiven ikkunat (1950-luvulta).



Kuva 63. Vanhan osan ikkunat (1950-luvun alusta).



6.3 Kutomotie 6B

**Alkuperäinen nimi**

Pitäjämaan kiinteistö Oy /
Turkistuottajat Oy

Nykyinen nimi

KOy Kutomotie 6

Valmistumisvuosi

1966

Suunnittelija

Toivo Heimo

Kerrosala

5054 kem²

Suojelu

Ei suojeltu

Rakennustunnus

101632962M / 29369

Keskeiset julkisivujen muutosvaiheet⁴¹**1965 Toivo Heimo**

46-1726-A-65, Uudisrakennus
Pitäjämaan kiinteistö Oy /
Turkistuottajat Oy

1978 Arkkitehtitoimisto Osmo Mikkonen

46-1856-C-78, Muutos
Pitäjämaan kiinteistö Oy

Uusi piippu koillisjulkisivuun.

1986 Arkkitehtitoimisto Osmo Mikkonen

46-2778-C-86, Muutos
KOy Kutomotie 6

Sisätilamuutoksia ja ikkunamuutoksia –
uudet IV-säleiköt alumiinia.
Koillisjulkisivussa oleva piippu ja las-
tauslaiturin porras⁴² purettiin.

⁴¹ Vuosiluvut lupapiirustusten mukaan.

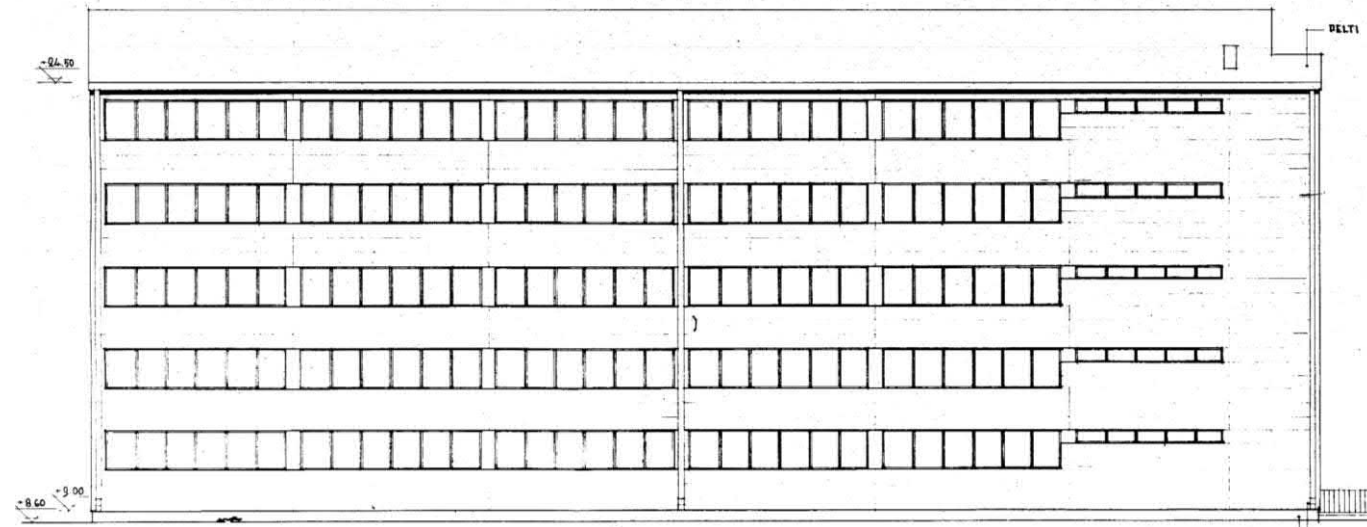
⁴² Portaan rakentamisaika ei tiedossa.



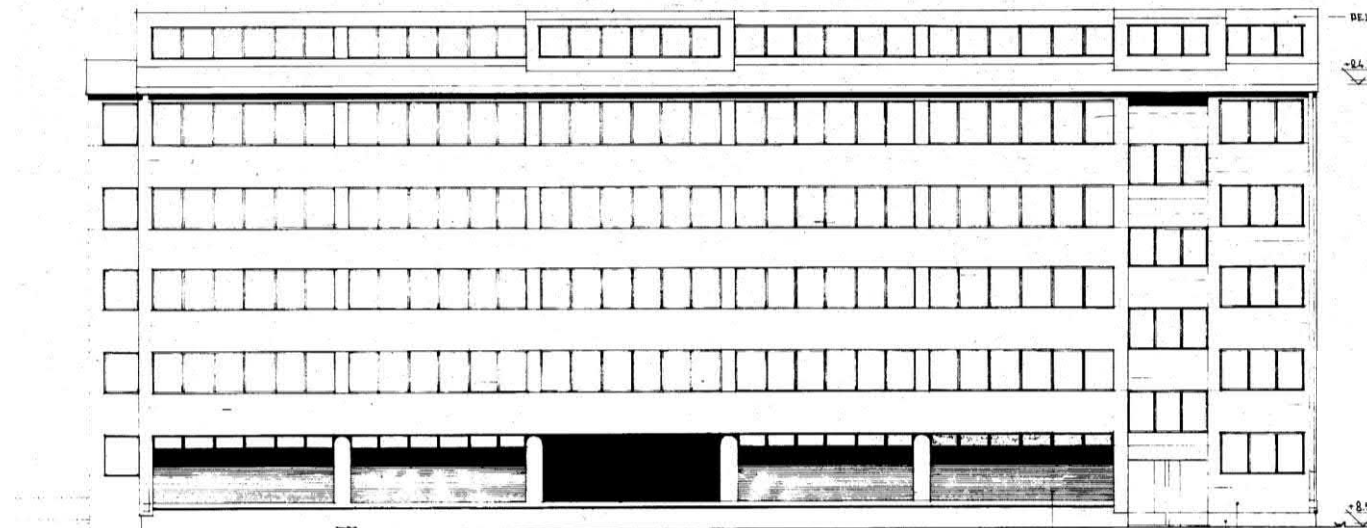
Kuvaus

Arkkitehtuuri	<p>Viisikerroksinen rakennus sijoittuu tontin kaakkoispuolelle, jossa aikaisemmin on ollut pitkänomainen pihavaja. Ulkoseinä materiaali on Siporex -julkisivuelementti, jonka pinta ei ole käsitelty. Lastauslaiturin alueella on käytetty valkoinen kalkkihiekka tiili. Betonisokkelin lautamuotipinta on vaakasuuntainen ja sokkeli on tummanharmaaksi maalattuna. Katto on lapekatto, jonka ikkunat on sijoitettu luoteeseen. Katteena on konesaumattu peltikate.</p> <p>Pääsisäänkäynti sisäpihalla vie porrashuoneeseen, joka on julkisivussa merkitty pienellä syvennyksellä. Rakennuksessa on lisäksi toinen porrashuone, joka ulkonee lounaisjulkisivun pinnasta, sekä tavarahissit lastauslaiturin keskellä. Pihalta on suora pääsyä kellarikerrokseen luiskan kautta rakennuksen koillispuolella.</p> <p>Talon ikkunat ovat nauhaikkunoita, jaettu pystysuuntaisesti kuuteen tai neljään osaan. Kaikki ikkunat on uusittu jossain vaiheessa, mutta mittasuhteet ovat alkuperäisen mallin mukaisia. Ulkopuite on tummanharmaa ja sisäpuite on valkoinen kuten rakennuksen 6A ikkunoissa. Muutama ikkuna on 1980-luvulla korvattu IV-säleiköillä.</p> <p>Lastauslaituri on sisäänvedetty ja merkitty pyöreillä valkoisella maalatuilla betonipilareilla. Lastauslaiturin lounaisosalle on rakennettu kevyt seinäke pilarin ja ulkoseinän väliin, jonka rakentamisajankohta ei ole tiedossa. Lisäksi laiturin toiselle puolelle on lisätty jossain vaiheessa kompressoritila ja puurakenteinen jätekatos.</p>
Ympäristössä	<p>Rakennus sijoitettiin vanhan piharakennuksen paikalle, rakennuksen 6A keskiakselin nähden symmetrisesti. Tämän takia rakennuksen asemointi ei ole kadun ääriivivojen mukaista. Kutomokujan länsivarren osalta koko kiinteistö on erotettu kadulta koivurivillä. Kaakkoisjulkisivu on hyvin näkyvässä urheiluhallin tontista ja Kutomokuja itävarresta.</p>
Arvokkaammat rakennusosat ja säilyneisyys	<p>Rakennus on aikakausille tyypillinen toimitilarakennus, jonka julkisivumateriaalit, kattomuoto ja hahmo ovat alkuperäisiä. Julkisivumuutokset on suoritettu toiminnallisista syistä sekä sisä- että ulkopuolelle. Lastauslaiturin pituus on lyhennetty molemmilta puolilta kompressorihuoneen ja varastohuoneen ansiosta.</p> <p>Julkisivun aukotus on alkuperäinen, vaikkakin ikkunat ja ulko-ovet on uusittu vuosien varrella. Sisäänkäyntien paikat ovat pysyneet samana.</p> <p>Puurivi Kutomokujan puolella muistuttaa varhaisemmista asemakaavasuunnitelmista, joissa kutomokujan länsivarsi on merkitty puistoalueeksi.</p>



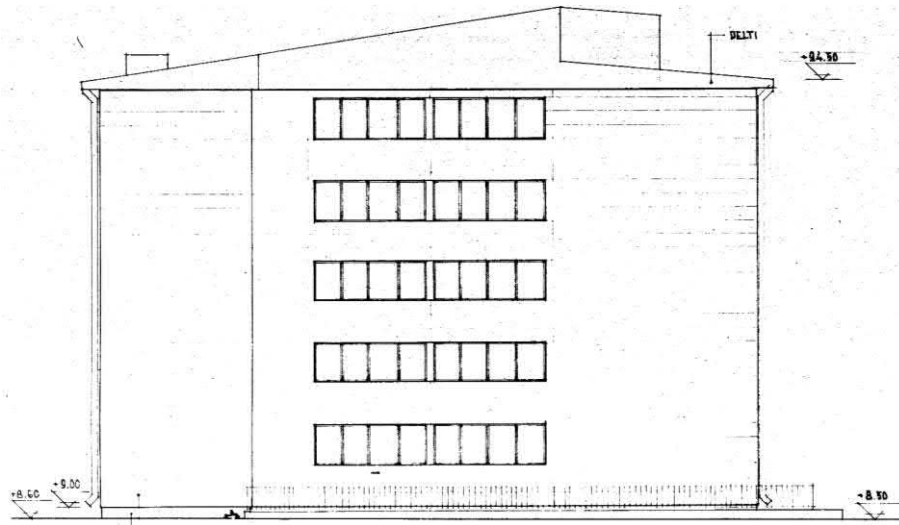


Kuva 67. Julkisivu kaakkoon. Lupapiirustus vuodelta 1965. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.

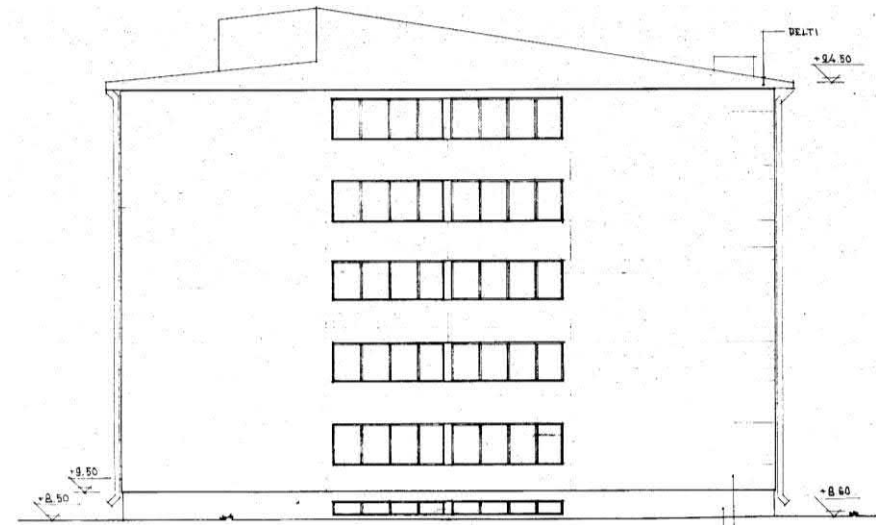


Kuva 68. Julkisivu luoteeseen. Lupapiirustus vuodelta 1965. Lastauslaituri sijaitsee sisäänkäynnin ja koillispuoleisen ulkoseinän väliin, mutta nykyään molemmilla puolilla on kevyillä seinillä erotettuja varastotiloja. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.

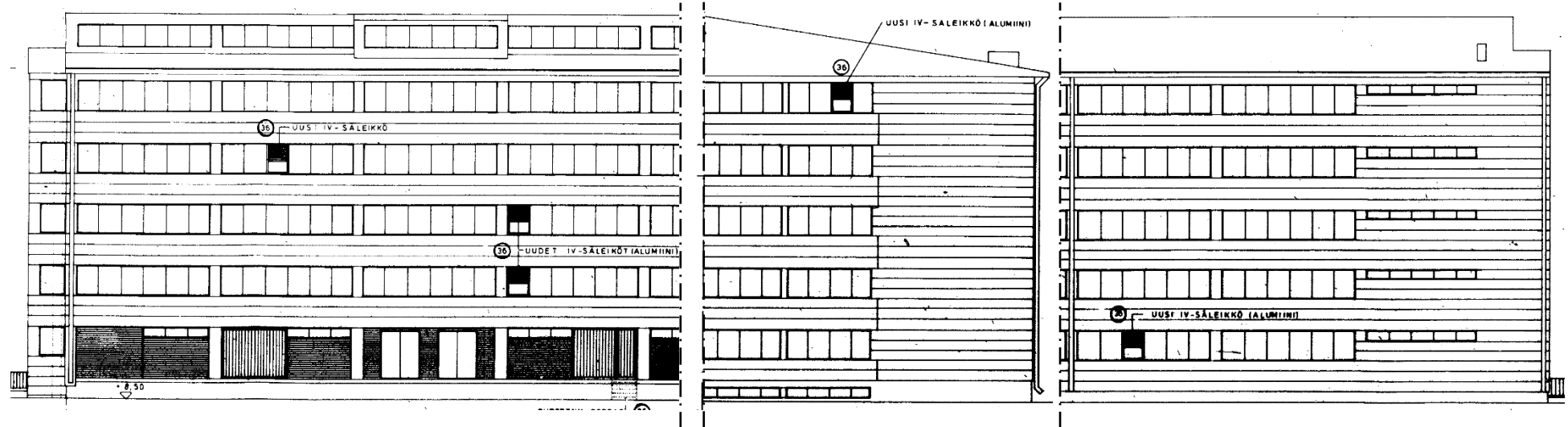




Kuva 69. Julkisivu koilliseen. Lupapiirustus vuodelta 1965. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.



Kuva 70. Julkisivu lounaaseen. Lupapiirustus vuodelta 1965. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.



Kuva 71. Osajulkisivut luoteeseen, lounaaseen ja kaakkoon. Lupapiirustus vuodelta 1986. Vasemmalla näkyy kompressoritila lastauslaiturin nurkassa. Lähde: HRVA, Lupapiste Kauppa -asiointipalvelu.

6.3.2 Rakennuskuvaliite



Kuva 72. Näkymä Kutomokujan käännteestä. Siporex -elementtien jako on julkisivuille tärkeä ominaispiirre. Katomuoto ja julkisivut ovat säilyneet ennallaan.



Kuva 73. Julkisivu kaakkoon. Näkymä-Talin liikuntakeskuksen parkkialueelta. Nauhaikkunat korostavat julkisivun vaakasuuntaista luonnetta. 1. kerroksen alueelle on asennettu ilmalämpöpumpuja.



Kuva 74. Julkisivu luoteeseen. Näkymä rakennuksen 6A lastauslaiturilta. Rakennuksen pohjoisnurkan eteen on lisätty pieni puurakenteinen jätekatos. Sen rakentamisaika ei ole tiedossa.





Kuva 75. Julkisivu koilliseen. Julkisivuun lisättiin 1970-luvulla piippu, joka poistettiin 1980-luvulla. Luiska kellarikerrokseen jää piiloon kadulta katsottuna.



Kuva 76. Julkisivu lounaaseen. Näkymä Kutomokujalta. Ainoa muutos alkuperäisestä on viiden kerroksen ikkunan vaihto IV-säleiköksi.





Kuva 77. Kutomokujan itävarsi, näkymä pohjoisesta. Talvella puu-rivin takana oleva alue käytetään lumikasauspaikkana.



Kuva 78. Kutomokujan itävarsi ja koivurivi, näkymä etelästä. Asemapiirustuksissa tällä kiinteistöosalla on merkitty parkkipaikkoja.





Kuva 79. Näkymä rakennukseen naapurin tontilta aidan yli (Kutomotie 4). Keskellä jätekatos ja sen takana kompressorihuone lastauslaiturin tasolla. Rakennuksen julkisivuihin on paikoin asennettu ilmalämpöpumppuja.

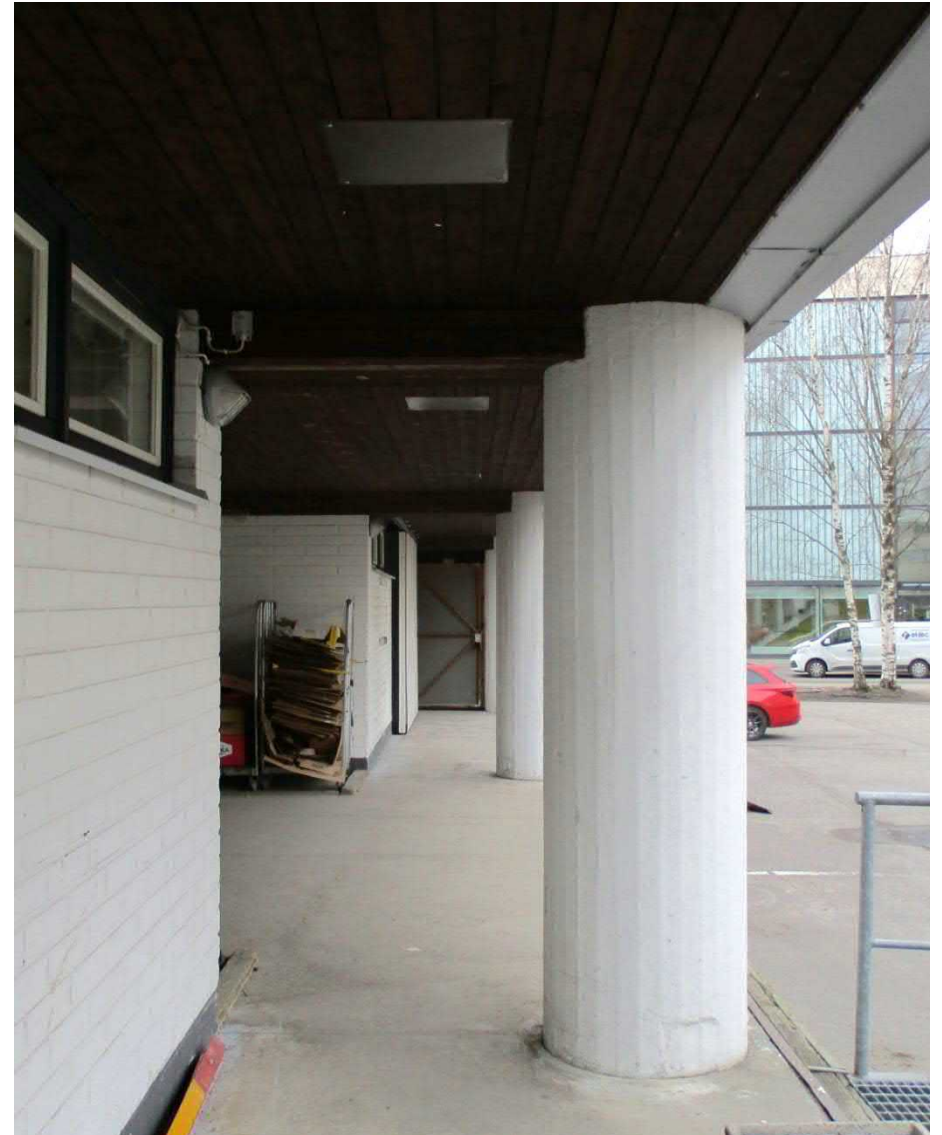




Kuva 80. Luiska kellariin rakennuksen koillispuolella.



Kuva 81. Sisäänkäynti ja lastauslaiturilta eroteltu varastotila.



Kuva 82. Lastauslaiturin pilareiden betonimuotipinta pystyssä ja kahi -tiilimuurausta. Taustalla varastotilan ovi.



7 Kuvaluettelo

Kuva 1. Kohteen sijainti Pitäjänmäellä ympyröity mustalla. Lähde: MML, paikkatietoikkuna (22.5.2023).	5	Kuva 30. Julkisivu etelään.	31
Kuva 2. Ilmakuva vuodelta 1943.	8	Kuva 31. Näkymä rakennukseen Kutomotie 6A luoteesta,	32
Kuva 3. Teollisuusalueen vaiheet. Kutomotie 4-6 ympyröity.	9	Kuva 32. Näkymä rakennukseen Kutomotien itämaisestä varresta.	32
Kuva 4. Teollisuusalueen vaiheet. Kutomotie 4-6 ympyröity.	9	Kuva 33. Julkisivu pohjoiseen Kutomotielle päin.	33
<i>Kuva 5. Ilmakuva vuodelta 1970.</i>	10	Kuva 34. Julkisivu etelään pihalle päin.	34
Kuva 6. Leima Kutomotie 6B uudisrakennuksen lupapiirustuksesta.	11	Kuva 35. Julkisivu itään.	35
Kuva 7. Ilmakuva vuodelta 1950.	12	Kuva 36. Julkisivu länteen.	35
Kuva 8. Ilmakuva vuodelta 1950.	13	Kuva 37. Näkymä rakennukseen naapuritontista	36
Kuva 9. Ilmakuva vuodelta 1956.	14	Kuva 38. Lastauslaituri pihalla.	37
Kuva 10. Ilmakuva vuodelta 1965.	14	Kuva 39. Sisäänkäynti itäjulkisivulla.	37
Kuva 11. Ilmakuva vuodelta 1969.	15	Kuva 40. 1. kerroksen ikkunat Kutomotien puolella.	38
Kuva 12. Ilmakuva vuodelta 1988.	16	Kuva 41. Kuusituutuiset ikkunat itäjulkisivulla.	38
Kuva 13. Ilmakuva vuodelta 2022.	17	Kuva 42. Pääsisäänkäynti.	38
Kuva 14. Ote asemakaavasta 2568 / 15.11.1946.	18	Kuva 43. 1. kerroksen pohjapiirustus, varasto.	41
Kuva 15. Ote asemakaavasta 5732 / 15.2.1966.	19	Kuva 44. 2. kerroksen pohjapiirustus, tehdashalli.	41
Kuva 16. Ote asemakaavasta 7730 / 1.9.1978.	19	Kuva 45. Pääty etelään (lounaaseen).	41
Kuva 17. Ote asemakaavasta 9637 / 20.3.1991.	19	Kuva 46. Julkisivu koilliseen.	42
Kuva 18. Peruskartta vuodelta 1960.	20	Kuva 47. Julkisivu lounaaseen.	42
Kuva 19. Peruskartta 1979.	20	Kuva 48. Julkisivu koilliseen.	43
Kuva 20. Ote voimassa olevasta asemakaavasta 11136 / vahvistettu 27.8.2003.	21	Kuva 49. Julkisivu lounaaseen.	43
Kuva 21. Perspektiivikuva Kutomotie 2 – 6 rakennuksista.	22	Kuva 50. Julkisivu koilliseen.	44
Kuva 22. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Lähde: Helsingin kaupungin sivusto, Yleiskaavan 2016 kaavakartta pdf-muodossa (18.4.2023).	22	Kuva 51. Julkisivu lounaaseen.	44
Kuva 23. Kellarin pohjapiirustus vuodelta 1945.	27	Kuva 52. Näkymä rakennuksen koillisjulkisivuun ja luoteispäätyyn Kutomotieltä.	45
Kuva 24. 2. – 4. kerroksen pohjapiirustus vuodelta 1945.	27	Kuva 53. Näkymä rakennuksen koillisjulkisivuun ja luoteispäätyyn Kutomotieltä.	45
Kuva 25. Julkisivu etelään pihalle päin.	28	Kuva 54. Näkymä rakennukseen naapuritontin läpi	46
Kuva 26. Julkisivu pohjoiseen kadulle päin.	29	Kuva 55. Julkisivu kaakkoon.	47
Kuva 27. Julkisivu länteen.	30	Kuva 56. Julkisivu luoteeseen.	47
Kuva 28. Julkisivu itään.	30	Kuva 57. Julkisivu koilliseen.	48
Kuva 29. Julkisivu itään.	31	Kuva 58. Julkisivu lounaaseen.	48
		Kuva 59. Puukatos vanhan osan edessä. Rakentamisaika ei ole tiedossa.	49



Kuva 60. Pääsisäänkäynti, todennäköisesti 1960-luvun asussaan.....	49
Kuva 61. Poistumistieportaat talon koillispuolella.	50
Kuva 62. Uudemman siiven ikkunat (1950-luvulta).	50
Kuva 63. Vanhan osan ikkunat (1950-luvun alusta).	50
Kuva 64. Kellarikerroksen pohjapiirustus.	53
Kuva 65. 1. kerroksen pohjapiirustus.	53
Kuva 66. Pystykeikkaus.	53
Kuva 67. Julkisivu kaakkoon.	54
Kuva 68. Julkisivu luoteeseen.....	54
Kuva 69. Julkisivu koilliseen.	55
Kuva 70. Julkisivu lounaaseen.	55
Kuva 71. Osajulkisivut luoteeseen, lounaaseen ja kaakkoon.	55
Kuva 72. Näkymä Kutomokujan käänteestä.	56
Kuva 73. Julkisivu kaakkoon.	57
Kuva 74. Julkisivu luoteeseen.....	57
Kuva 75. Julkisivu koilliseen.	58
Kuva 76. Julkisivu lounaaseen.	58
Kuva 77. Kutomokujan itävarsi, näkymä pohjoisesta.	59
Kuva 78. Kutomokujan itävarsi ja koivurivi, näkymä etelästä.	59
Kuva 79. Näkymä rakennukseen naapurin tontilta aidan yli.....	60
Kuva 80. Luiska kellariin rakennuksen koillispuolella.	61
Kuva 81. Sisäänkäynti ja lastauslaiturilta eroteltu varastotila.	61
Kuva 82. Lastauslaiturin pilareiden betonimuotipinta pystyssä ja kahi - tiilimuurausta.	61



8 Lähteet

8.1 Painetut lähteet

Lukkarinen-Annala, Leena, 2010. Panimosta Piimäeksi. Pitäjänmäen teollisuusalueen vaiheita. teoksessa. Meidän Pitsku. Toim. Kirsti Eerikäinen, Marja Mosander & Lulu Nenonen. Helsinki. Pitäjänmäki-seura ry.

Saloranta, Pauli, 2010. Piimäki. Pitäjänmäen teollisuusalueen vaiheita. teoksessa. Meidän Pitsku. Toim. Kirsti Eerikäinen, Marja Mosander & Lulu Nenonen. Helsinki. Pitäjänmäki-seura ry.

Bonsdorff, Mikko; Winterhalter, Kati 2016. Kutomotie 1-3 suppea rakennushistoriaselvitys 2016. Arkkitehtitoimisto Okulus. Kustantaja: Keskinäinen työeläkevakuutus Varma.

Hakkarainen, Helena; Putkonen, Lauri, 1995. Helsingin kantakaupungin teollisuusympäristöt: teollisuusrakennusten inventointiraportti. HKM.

Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto. 10.6.2014. Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet. Selostus. Noudettu [Päätökset -palvelusta](#) (31.5.2023).

8.2 Painamattomat lähteet

Malmström, Mikko, 2012. Toimitiloista asumiseen - Alueen käyttötarkoituksen muutos Pitäjänmäen teollisuusalueella. Maantieteen osaston pro gradu -tutkielma. geotieteiden ja maantieteen laitos. Helsingin yliopisto.

Saresto, Sari; Arkio-Laine, Leena 2.11.2001. Lausunto asemakaavan vireilletulo. Helsingin kaupunginmuseo. Pitäjänmäen

teollisuusalue, Kutomotien alue, Kutomotie 4 osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaupunginvaltuuston asiakirjat. Kaupunginhallituksen ehdotukset 18 – 2017. Muistio kokouksesta 24.10.2007. Noudettu [Helsingin kaupungin päätösasiakirjojen osoitteesta](#) (31.5.2023).

8.2.1 Verkkolähteet

Saloranta, Pauli, 2017. Strömbergin ja Talin (Piimäen) Kotikaupunkipolku. 5. Haettu [Pitäjänmäki-seuran sivustosta](#) (23.5.2023).

8.2.2 Verkkokoarkistolähteet

[Maanmittauslaitoksen paikkatietoikkuna -palvelu.](#)

[Finna- verkkopalvelu.](#)

[Helsingin kaupungin karttapalvelu.](#)

Kutomotie 4, arkistopiirustukset Helsingin rakennusvalvonnan arkistosta. [Lupapiste Kauppa -palvelu.](#)

Kutomotie 6, arkistopiirustukset Helsingin rakennusvalvonnan arkistosta. [Lupapiste Kauppa -palvelu.](#)

AK2568 / vahvistettu 15.11.1946. Kaavakartta ja kaavaselostus. [Helsingin kaupungin karttapalvelu.](#)

AK5732 / vahvistettu 15.2.1966. Kaavakartta. [Helsingin kaupungin karttapalvelu.](#)

AK7730 / vahvistettu 1.9.1978. Kaavakartta ja kaavaselostus. [Helsingin kaupungin karttapalvelu.](#)



AK9637 / vahvistettu 20.3.1991. Kaavakartta ja kaavaselostus.
Helsingin kaupungin karttapalvelu.

AK11136 / vahvistettu 27.8.2003. Kaavakartta ja kaavaselostus.
Helsingin kaupungin karttapalvelu.

AK11669 / vahvistettu 24.10.2007. Kaavakartta ja selostus. Helsingin kaupungin karttapalvelu.

AK12516 / vahvistettu 22.9.2021. Kaavakartta ja selostus. Helsingin kaupungin karttapalvelu.

8.2.3 Suulliset lähteet

Federley, Lasse, 2023. Toimitusjohtaja, Oy Karl Lark Ab. Haastattelu 13.4.2023.

Palosaari, Harri, 2023. Asset Manager, Evli Oyj. Vastaus sähköpostiviestinä Kutomotie 6 kiinteistön historiasta.

Eteläaho, Jukka, 2023. Isännöitsijä, Retta Group Oy. Puhelinhaastattelu 25.5.2023.

Nordström, Siv, 2023. Arkkitehti, asemaakaavoitus. Kommentti sähköpostiviestinä 28.6.2023.



AK-muutoksen Kutomotie 4–6 Pitäjänmäki 46001 liikennemeluselvitys

23.10.2023

versio 1.0

Laatinut: Kirsi-Maarit Hiekka, Sitowise Oy

Projekti: KAU47370

Tilaaajat: Skanska Talonrakennus Oy

Kohde: Kutomotie 4–6, Pitäjänmäki, Helsinki

Sisällys

1	Taustatiedot.....	2
1.1	Asemakaavakohte	2
1.2	Selvityksen tarkoitus	2
1.3	Tilajaat.....	2
1.4	Suunnittelu	3
2	Arviointimenetelmät ja lähtötiedot.....	3
2.1	Melun ohjeavot	3
2.2	Melulaskennat	4
2.3	Viitesuunnitelmat	5
2.4	Katuliikennetiedot.....	6
2.5	Raitioliikennetiedot.....	6
3	Tulokset.....	6
3.1	Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjunta	6
3.2	Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot	7
4	Yhteenveto ja johtopäätökset	8
4.1	Ulko-oleskelualueiden ja kattopihojen melutasot.....	8
4.2	Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot	8
4.3	Parvekkeiden melutasot ja lasitustarve	8
5	Epävarmuustarkastelu	9
6	Liitteet	9
7	Viitteet.....	9

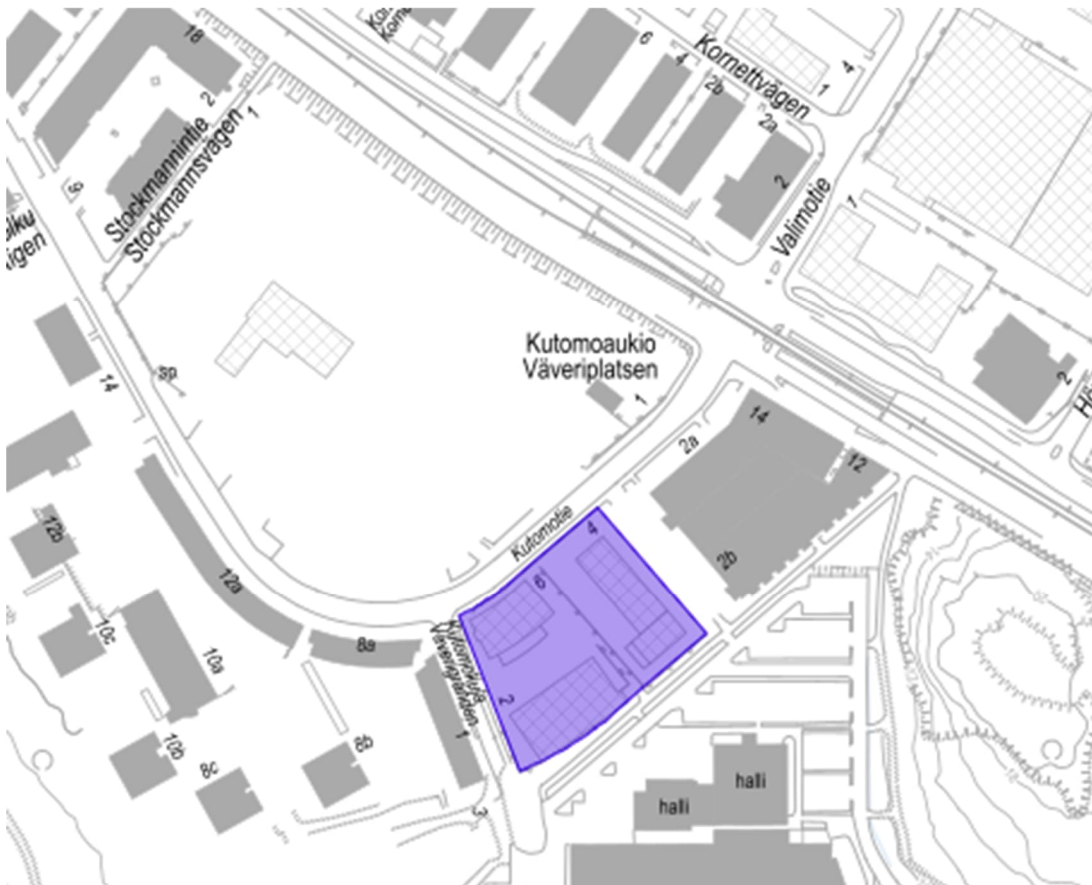
1 Taustatiedot

1.1 Asemakaavakohde

Kutomotie 4–6, Pitäjänmäki, Helsinki.

1.2 Selvityksen tarkoitus

Tehtävänä oli laatia liikennemeluselvitys asemakaavamuutosta varten. Asemakaavamuutoksen Pitäjänmäki diaarinumero on HEL 2023-003201 ja hankenumero on 0740_88. Hankealueen sijainti on esitetty kartalla alla olevassa kuvassa 1 violetilla. Työssä selvitettiin melumallinnuksen keinoin liikennemelun vaikutukset ja rakennusten rakenteiden suositeltavat äänitasoerovaatimukset. Selvitys on tehty Helsingin kaupungin meluselvitysohjeen mukaisesti [1].



Kuva 1 Kaava-alue kartalla korostettu violetilla värillä. (Lähde: Helsingin karttapalvelu).

1.3 Tilaajat

Skanska Talonrakennus Oy
Yhteyshenkilö:
Ulla Kuitunen
puh. +358 40 832 2225
ulla.kuitunen@skanska.fi

1.4 Suunnittelu

Sitowise Oy
Vuolteenkatu 2, 33100 Tampere
+358 20 747 6000 | vaihde

Kirsi-Maarit Hiekka, Ins AMK, meluasiantuntija
puh. +358 44 3708665
email kirsi-maarit.hiekka@sitowise.com
Toni Hägerth, FM, laadunvarmistus, meluasiantuntija
puh. +358 40 8436485
email toni.hagerth@sitowise.com

2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot

2.1 Melun ohjearvot

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutaso-ohjearvoihin [2] Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille. Tässä työssä ulko-oleskelualueille sovellettiin päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvoja, koska kyseessä olevan kaava-alueen rakentaminen on olemassa olevan alueen täydennysrakentamista. Julkisivujen äänitasoero vaatimuksen ΔL määrittämiseen sovellettiin asuinhuoneiden päiväajan 35 dB ja yöajan 30 dB sisätilojen ohjearvoja. Raitioliikenteen aiheuttaman sisämelun enimmäistason tavoiteäänitasona käytettiin enimmäisäänitasoa $L_{AFmax} \leq 45$ dB.

Päiväajan melutilanne on mitoittavampi, koska liikenteen jakaumasta johtuen yömelutasot ovat yli 5 dB pienemmät kuin päivämelutasot.

Taulukko 1 Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot [2]

Ohjearvot ulkona	Päivällä L_{Aeq} , klo 7–22	Yöllä L_{Aeq} , klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	L_{Aeq} , klo 7–22	L_{Aeq} , klo 22–7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

2.2 Melulaskennat

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluaidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Melumalli sisältää kaikki merkittävät liikenteen melulähteet.

Melumallina on käytetty Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 melumallia [3]. Laajat asfaltti-alueet, katualue (ml. nurmirata). Viitetsuunnitelman ulko-oleskelualueet on mallinnettu akustisesti puolipehmeänä.

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2022 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettäviin yhteispohjoismaisiin tie- ja raideliikennemelun laskentamalleihin (Nordic Prediction Method) [4][5]. Pohjoismaisten tie- ja raideliikennemelumallien tarkkuus lähietäisyydellä (< 30 m) on tyypillisesti ± 2 dB, kun merkittävät melulähteet ovat laskenta pisteeseen näkyvillä. Melulaskennat on tehty tieliikenteen ennustetilanteen 2040 liikennemäärillä (KAVL), koska nykytilanteen liikennemäärät ovat ennustetilannetta pienemmät.

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot (L_{Aeq}), jolloin niitä voi verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin. Raitiotieliikenteen osalta laskettiin myös ohiajojen aiheuttamat enimmäisäänitasot L_{AFmax} (A-painotettu enimmäistaso Fast-aikavakiolla).

Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla, ja julkisivurakenteiden äänitasoero vaatimusten tarve.

Tärkeimmät laskenta-asetukset melulaskennassa:

- Laskentaruudun koko 4 x 4 metriä piha-alueilla. Jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä
- Laskentasäde 1500 metriä
- Laskennassa mukana 2. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella.
- Kukin melulähde yksittäisenä emissiolähteenä (pohjoismaisen tiemelumallin mukaisesti)
- Heijastustason määrittelyssä suurin sallittu poikkeama on 1 metri
- Julkisivuun kohdistuva melutaso on laskettu korkeussuunnassa 2,8 metrin välein alkaen 2,5 metriä maanpinnasta. Melutaso on laskettu 5 cm etäisyydelle julkisivusta. Julkisivusta heijastuvaa melua ei huomioida.
- Julkisivulaskennassa pisteväli on vaakasuunnassa 1–5 metriä.

2.3 Viitesuunnitelmat

Asemakaava-alueen uudet rakennusmassat ja maastonmuodot on lisätty melumalliin asemapiirroksen perusteella **Error! Reference source not found.** Asemapiirroksessa ulko-oleskelualueet on sijoitettu sisäpihalle rakennusten suojaan (2).



Kuva 2 Kutomotie 4–6, viitesuunnitelma. **Error! Reference source not found.**

2.4 Katuliikennetiedot

Melulaskennassa käytetyt tieliikennetiedot on esitetty taulukossa 2. Nykytilanteen ja ennustetilanteen 2040 tieliikennetiedot perustuvat Helsingin kaupungin toimittamiin liikennetietoihin. Melumallinnus on tehty mitoittavammassa ennustetilanteessa, koska laskentamallin mukaan ennustetilanteessa melutasot ovat noin 0,3–1,3 dB suuremmat kuin nykytilanteessa. Liikenteen päiväajan osuus on arvioitu katuluokan perusteella (Pitäjänmäentie: pääkatu, Kutomotie: paikallinen kokoojakatu).

Taulukko 2 Melulaskennassa käytetyt katuliikenteen liikennetiedot

Katu	KAVL nykytilanne [ajon. /vrk]	KAVL 2040 [ajon. /vrk]	Nopeus [km/h]	Päiväajan osuus [%]	Raskasliikenne [%]
Pitäjänmäentie, Kutomotiestä pohjoiseen	14 100	19 000	50	88	10
Pitäjänmäentie, Kutomotiestä etelään	18 200	23 000	50	88	10
Kutomotie	6 100	6 500	40 (30)	94	5
Kutomokuja	-	500	30	94	5

2.5 Raitioliikennetiedot

Raitioliikenteen liikennetiedot on esitetty taulukossa 3. Raitioliikenteen melupäästön määrittämisessä käytetyt a- ja b-kertoimet on esitetty taulukossa 4. Ajonopeutena on käytetty kauttaaltaan radan maksiminopeutta/nopeusrajoitusta 50 km/h (myös suunniteltujen pysäkkien kohdalla).

Taulukko 3 Melulaskennassa käytetyt raitioliikennetiedot

Raitiovaunu	päivä [kpl]	yö [kpl]	Nopeus [km/h]	pituus [m]
Artic, kovalla alustalla	244	56	50	45

Taulukko 4 Artic-raitiovaunun (kovalla alustalla) melulähteen a- ja b-kertoimet [7]

Hz	31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000
a-kerroin	0	-1,0	3,8	13,9	24,1	26,2	24,4	30,8	0
b-kerroin	0	20,8	21,4	38,0	40,9	37,7	35,7	29,9	0

3 Tulokset

Melulaskennalla selvitetiin liikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq,7-22}$ ja $L_{Aeq,22-7}$. Melukartat on esitetty liitteissä 1.1–2. Piha-alueilla vallitsevat ja rakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot on esitetty liitteissä 1.1–1.2. Rakennusten julkisivuille kohdistuvat raitioliikenteen enimmäismelutasot on esitetty liitteessä 2.

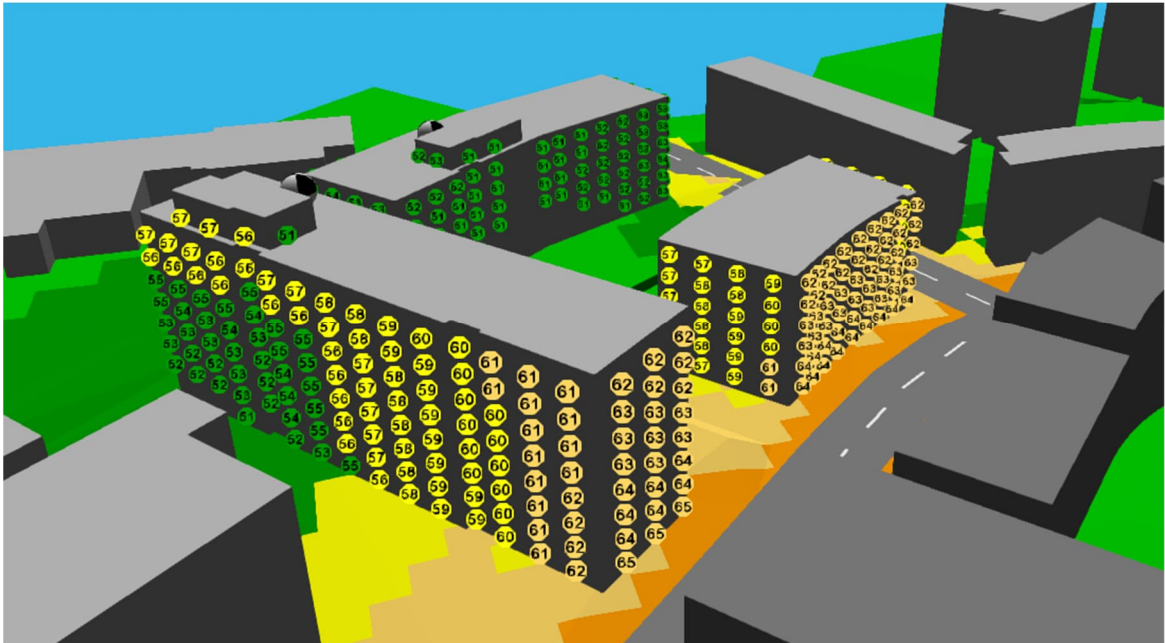
3.1 Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjunta

Ennustetilanteen päivä- ja yöajan meluvyöhykkeet on esitetty liitteissä 1.1–1.2. Kutomotie 4–6:n piha-alueiden päiväajan melutasot ovat välillä 46–66 dB, vastaavasti yöllä 39–56 dB.

Suunnitelluilla leikki- ja oleskelualueilla toteutuu päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB kauttaaltaan. (Liite 1.1, Liite 2.1.). Ohjearvot toteutuvat laskentojen mukaan myös suunnitelluilla kattopihoiilla melutasojen ollessa päivällä 46–53 dB ja yöllä 40–47 dB.

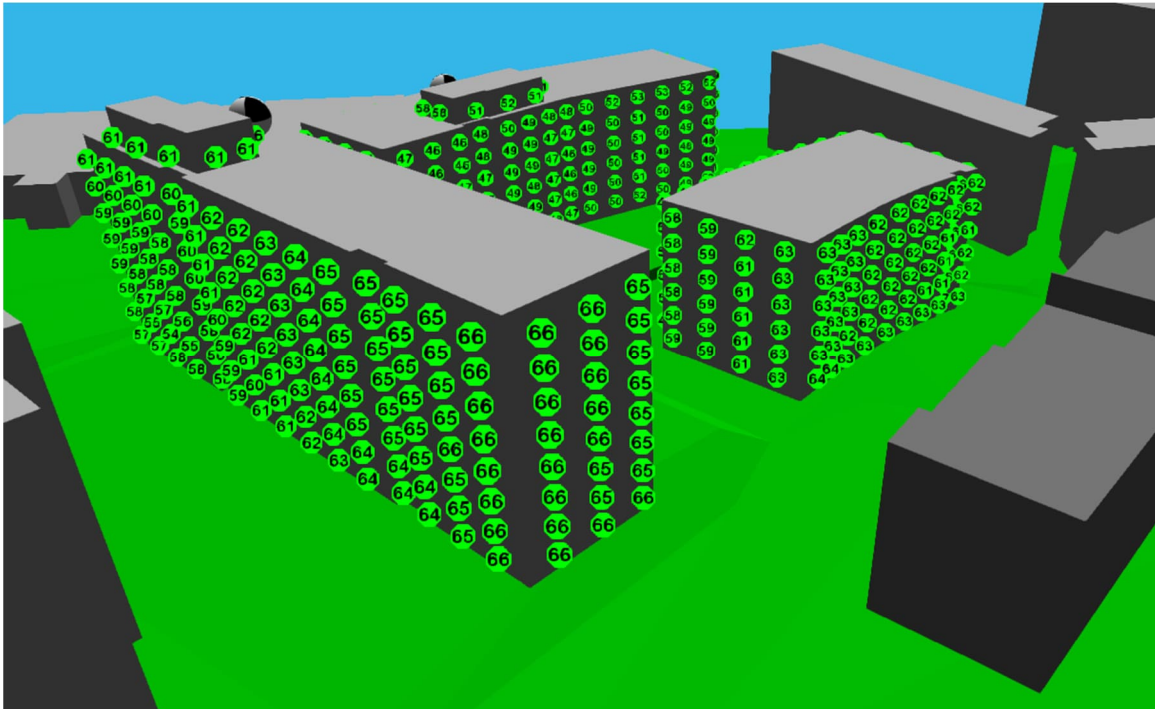
3.2 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Melulaskentatulosten perusteella Kutomotien puoleisille julkisivuille kohdistuu enimmillään 65 dB päivämelutaso (keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$) ja vastaavasti yöllä 56 dB keskiäänitaso. Päiväajan keskiäänitasot ovat korkeammat ja mitoittavammat ulkovaipan ääneneristävyyttä määrittäessä (65-35 dB = ΔL 30 dB) (Liitteet 1.1–1.2) Kuvassa 2 on esitetty korkeimmat julkisivuille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot.



Kuva 2 Korkeimmat julkisivuille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot $L_{Aeq,07-22}$ (dB).

Raitioliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot L_{AFmax} ovat raitiotien suuntaan enimmillään 66 dB (Liite 2). Laskentojen perusteella enimmäisäänitasot eivät aiheuta vaatimusta ulkovaipan ääneneristävyydelle (66 -45 dB = 21 dB). Korkeimmat enimmäisäänitasot on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3 Raitiotien enimmäisäänitasot L_{AFmax} (dB).

4 Yhteenveto ja johtopäätökset

4.1 Ulko-oleskelualueiden ja kattopihojen melutasot

Suunnitelluilla leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja kattopihoilla toteutuu päiväaikainen ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB (Liitteet 1.1-1.2).

4.2 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Melulaskentatulosten perusteella Kutomotien puoleiselle julkisivulle kohdistuu enimmillään 65 dB päivämelutaso (keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$) ja vastaavasti yöllä 56 dB. Raitioliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot L_{AFmax} ovat julkisivuilla korkeimmillaan 66 dB. Laskentojen perusteella ei ole tarpeen esittää erillistä vaatimusta ulkovaipan ääneneristävyydelle, vaan melualueella sovellettava ΔL 30 dB on riittävä takaamaan sisämelun keskiäänitason ohjearvon 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä, sekä WHO:n enimmäisäänitason suosituksen 45 dB lepoon tarkoitetuissa tiloissa.

4.3 Parvekkeiden melutasot ja lasitustarve

Parvekkeet, jotka tulevat yli 52 dB päivämelun julkisivuille tulee suojata parvekelasituksen avulla. Tässä melutasossa on huomioitu julkisivusta heijastuva melu, jolloin parvekkeen melutaso on +1...+3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso. Ranskalaiset parvekkeet voidaan toteuttaa suunnitellun mukaisesti ja sisäpihan puolelle voidaan toteuttaa lasittamattomat parvekkeet niiltä osin, kun julkisivunosaan kohdistuva melu ei ylitä 52 dB.

5 Epävarmuustarkastelu

Kutomotien ennustetilanteen 2040 liikennemäärän on arvioitu mahdollisesti olevan hieman alhaisempi kuin tässä selvityksessä käytetty liikennemäärä. Laskennalliset melutasot eivät ole herkkiä liikennemäärien vaihtelulle. Liikennemäärien tulisi laskea tai kasvaa 50 % jotta vaikutus melutasoon on 3 dB, jolloin muutos on sellainen, joka on kuulolla havaittavissa.

6 Liitteet

Liite 1.1 Päiväajan meluvyöhykkeet ja julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ennustetilanteessa.

Liite 1.2 Yöajan meluvyöhykkeet ja julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ennustetilanteessa.

Liite 2 Julkisivuihin kohdistuva enimmäismelutaso, raitioliikenne

7 Viitteet

- [1] Liikennemeluselvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun. Helsinki, 9.9.2019.
- [2] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 29.10.1992/993. Voimaantulo: 1.1.1993. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993>
- [3] Helsingin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017, Sito Oy.
- [4] Road traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996.
- [5] Railway traffic noise: Nordic Prediction Method for Train Noise; NMT 1996
- [6] Kutomotie 4-6 asemapiirros 8.8.2023, Ajak arkkitehdit.
- [7] Gouatarbès B., Lahti T., Artic-raitiovaunu – Raideliikennemelun laskentamallin lähtöarvot. Akukon, raportti 160454-1. Helsinki, 23.5.2016.



Liite 1.1

AK-muutoksen Kutomotie 4-6 Pitäjänmäki 46001 liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:

Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
tiet, kadut ja raitiotie
ennusteliikenne KAVL 2040

Meluvyöhykkeet ja julkisivuille
kohdistuvat keskiäänitasot

Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$

- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:700

Päivämäärä: 23.10.23

CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma

Nordic Prediction Method

Laatinut: KMH



Liite 1.2

AK-muutoksen Kutomotie 4-6 Pitäjänmäki 46001 liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:

Liikennemelu, yöaika klo 22-7
tiet, kadut ja raitiotie
ennusteliikenne KAVL 2040

Meluvyöhykkeet ja julkisivuille
kohdistuvat keskiäänitasot

Yöajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 22-7}$

- > 45 dB
- > 50 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:700 (A3)
Päivämäärä: 23.10.23
CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: KMH



Liite 2.

AK-muutoksen Kutomotie 4-6 Pitäjänmäki 46001 liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:

Liikennemelu, enimmäisäänitaso L_{AFmax}
raitiotie

Julkisivuihin kohdistuva enimmäismelutaso

Enimmäisäänitaso

L_{AFmax}

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB
- > 80dB

SITOWISE

Mittakaava 1:700 (A3)

Päivämäärä: 23.10.23

CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma

Nordic Prediction Method

Laatinut: KMH

Pohjavesiselvitys

Skanska Talonrakennus Oy
Kutomotie 4-6
00380 Helsinki
Kortteli 46001, tontit 2 ja 3

Rev.A: Tarkennettu naapureiden tietoja ja pohjavesihavaintoja

Päiväys	6.9.2023	26.4.2023
Laatija	Inari Kurki-Suonio	
Tarkastaja	Aino Sihvola	
Hyväksyjä	Inari Kurki-Suonio	

Sisälllys

1. Yleistä ja tonttien nykytilanne	1
2. Pohjasuhteet.....	2
3. Pohjavesi.....	2
4. Lähiympäristön rakenteet	2
5. Tulevien rakennusten korkoasema	3

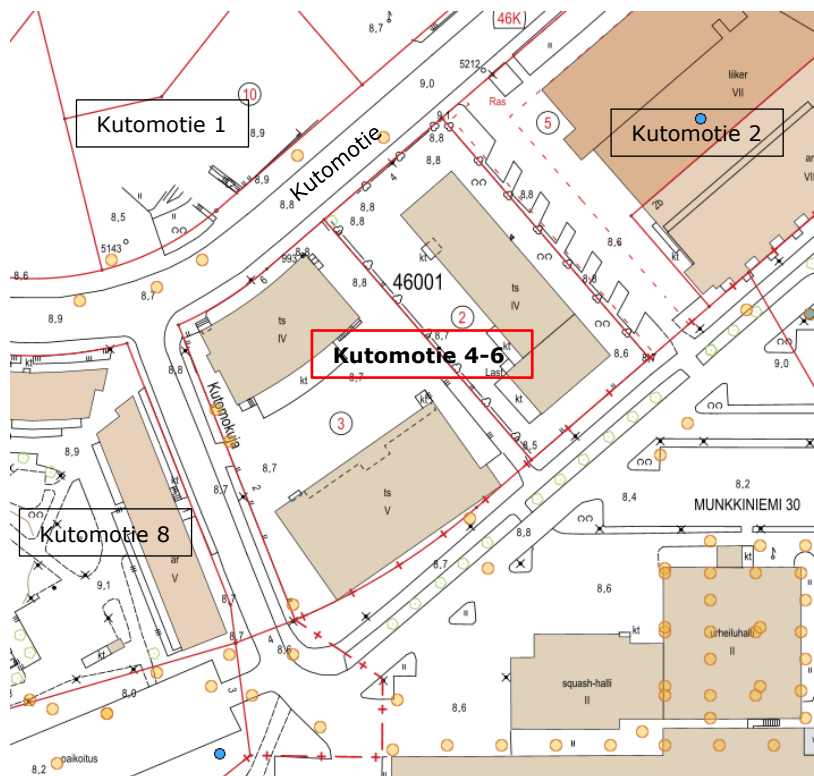


1. Yleistä ja tonttien nykytilanne

Tämä pohjavesiselvitys koskee Helsingin Pitäjänmäessä osoitteessa Kutomotie 4-6 sijaitsevan korttelin 46001 tonttien 2 ja 3 aluetta. Selvityksen tavoitteena oli selvittää pohjavesiolosuhteiden aiheuttamat reunaehdot korttelin alueelle suunnitteilla olevan kaavamuutoksen mukaiselle rakentamiselle.

Nykytilanteessa tonteilla sijaitsee kolme 4-...5-kerroksista vanhaa toimitilarakennusta, joista ainakin tontilla 2 sijaitsevissa rakennuksissa on kellarit. Vanhojen suunnitelmien mukaan Kutomotie 6A:n kellarin lattiataso on noin tasovälillä +6.10...+6.85 ja Kutomotie 6B:n kellarin lattiataso on noin +6.6 (N2000).

Tontille on tekeillä kaavamuutos, jonka myötä tontin nykyiset rakennukset purettaisiin ja tilalle kaavoitettaisiin kolme 4-...8-kerroksista asuinrakennusta sekä paikoitushalli piha-kannen alle. Tämän pohjavesiselvityksen lähtötietona on ollut kaksi vaihtoehtoista kor-koasetelmaa paikoitushallille. Vaihtoehto 1:ssä parkkihallin lattiataso olisi noin +5.0 ja vaihtoehto 2:ssa vastaavasti noin +6.45.



Kuva 1. Korttelin 46001 tonttien 2 ja 3 sekä niiden lähiympäristön nykytilanteen mukainen karttakuva. Tontin rajautuvat pohjoisreunastaan Kutomotiehen ja länsireunastaan Kutomokujaan.



2. Pohjasuhteet

Tässä vaiheessa tonteilla ei ole tehty tarkempia pohjatutkimuksia. Nykytilanteessa maanpinta on tontin piha-alueilla noin tasovälillä +8.5...+8.8. Maaperäkartan mukaan tonttien alueella luonnollinen maapohja käsittää siltti- ja hiekkakerrostuman. Tonttien alue on rakennettua aluetta ja maanpinnassa ylimpänä on arviolta noin 1...2 metrin paksuudelta tiiviitä täyttöjä. Tontin ympäristössä tehdyt kairaukset ovat päättyneet noin tasovälillä +2.3...+5.5. Kallionpinnan arvioidaan olevan lähellä kairausten päättymistasoja.

3. Pohjavesi

Tontin lähiympäristöstä on saatavilla pohjavesihavaintotietoja kolmesta pisteestä. Tontin koillispuolella sijainneissa kahdessa pohjavesiputkessa pohjavedenpinnan taso on havaittu mittausvälillä 06/1989...07/1998 vaihtelevan noin tasovälillä +7.0...+7.8. Tontin lounaispuolella sijaitsee edelleen aktiivinen pohjavesiputki, jossa pohjavesihavainnot mittausvälillä 12/2017...03/2021 (kaksi mittausta) ovat olleet noin tasovälillä +6.6...+6.8. Pohjavesiputkesta on tehty lisäksi havaintoja aikavälillä 04/2021...02/2023, jolloin pohjavesiputki on ollut kuiva. Pohjavesiputken alapää on tasossa +6.58, joten pohjavesipinta on ollut alle em. tason.

Tonttien pohjoispuolella sijaitsevan Kutomotie 1:n tontilla ei purkutöiden yhteydessä tehdyissä noin tasoon +6.0 ulottuneissa kaivannoissa tavattu vesipintaa alueen pohjatutkimusten yhteydessä huhtikuussa 2021. Perustuen ympäristön havaintoihin, arvioidaan pohjavesitason olevan nyt kyseessä olevien tonttien läheisyydessä alimmillaan noin tasovälillä +5.5...+6.0.

Pohjaveden virtauksen suunta on alueella koillisesta kohti lounasta. Alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.

4. Lähiympäristön rakenteet

Tontit sijaitsevat keskellä rakennettua kaupunkiympäristöä. Tonttien koillisnaapurissa sijaitsee Kutomotie 2:n tontti. Kutomotie 2:n tontilla sijaitsee yksi asuin- ja yksi toimitilarakennus sekä pihakannen alainen 3-kerroksinen paikoitushalli. Vanhojen suunnitelmien perusteella alimman paikoitushallikerroksen lattiataso on arviolta noin tasolla +3.6 ja rakentaminen on edellyttänyt louhintaa. Vanhojen suunnitelmien mukaan Kutomotie 2:n alin ulkopuolinen salaojitustaso on noin +5.3. Lisäksi tontilla on rakennusten lattioiden alla salaojitus, jonka alin taso on noin +1.9.

Tonttien lounaisnaapurissa Kutomokujan toisella puolella sijaitsee Kutomotie 8:n tontti. Kutomotie 8:n tontilla sijaitsee useita asuinkerrostaloja sekä pihakannen alainen paikoitushalli. Vanhojen suunnitelmien mukaan paikoitushallin lattia on noin tasossa +6.8 (N2000). Lisäksi Kutomotie 8a:n rakennuksessa on osittainen kellari, jonka lattiataso on



vanhojen suunnitelmien perusteella arviolta noin +6.3 ja alin salaojitustaso noin tasossa +5.3 (N2000). Kutomotie 8:n rakennukset ovat vanhojen suunnitelmien mukaan perustettu maanvaraisesti tiiviin moreenin tai kallion varaan.

Tonttien pohjoisnaapurina Kutomotien toisella puolella sijaitsee Kutomotie 1:n tontti. Tontilla aiemmin sijannut rakennus on purettu ja nykytilanteessaan tontti on sora- ja hiekkapintaista kenttää/kaivantoa. Kutomotie 1:n tonttien etelä- ja kaakkoisreunassa maanpinta on noin tasolla +8.5...+9.0, mutta kohti pohjoista maanpinta laskee tonteilta purettujen rakennusten purkukaivantojen pohjalle, joka on alimmillaan noin tasossa +5.7. Tontille on suunniteltu rakennettavaksi asuinkerrostaloja sekä paikoitushalli. Paikoitushallin lattia on suunniteltu tulevaisuuteen noin tasolle +7.65. Suunnitelmien mukaan rakennusten perustukset ulottuisivat alimmillaan noin tasolle +6.1...+6.3. Kutomotien varteen lähimmäs nyt kyseessä olevia tontteja suunniteltu rakennus on suunniteltu perustettavaksi paalujen varaan. Muut korttelin rakennukset on suunniteltu perustettavaksi maanvaraisesti tiiviin moreenin tai louhitun kallion varaan.

Tonttien kaakkoispuolella sijaitsee Talin urheiluhallit ja niiden paikoitusalueet. Urheiluhalli on vanhojen suunnitelmien mukaan perustettu ainakin osin massanvaihdon varaan. Nyt kyseessä olevien tonttien puoleisessa reunassa sijaitsevat urheiluhallien paikoitusalueet ovat noin tasossa +8.2...+8.5. Urheiluhallin lattia on arviolta noin tasolla +8.6.

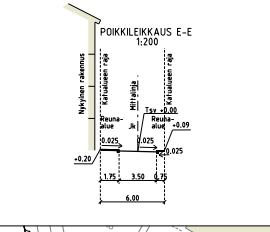
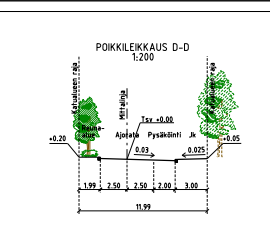
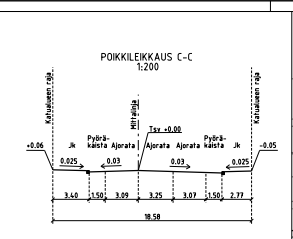
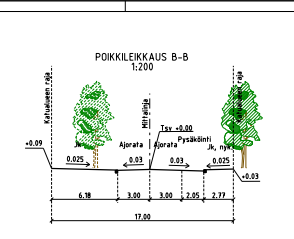
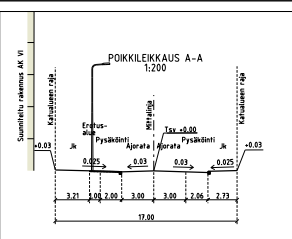
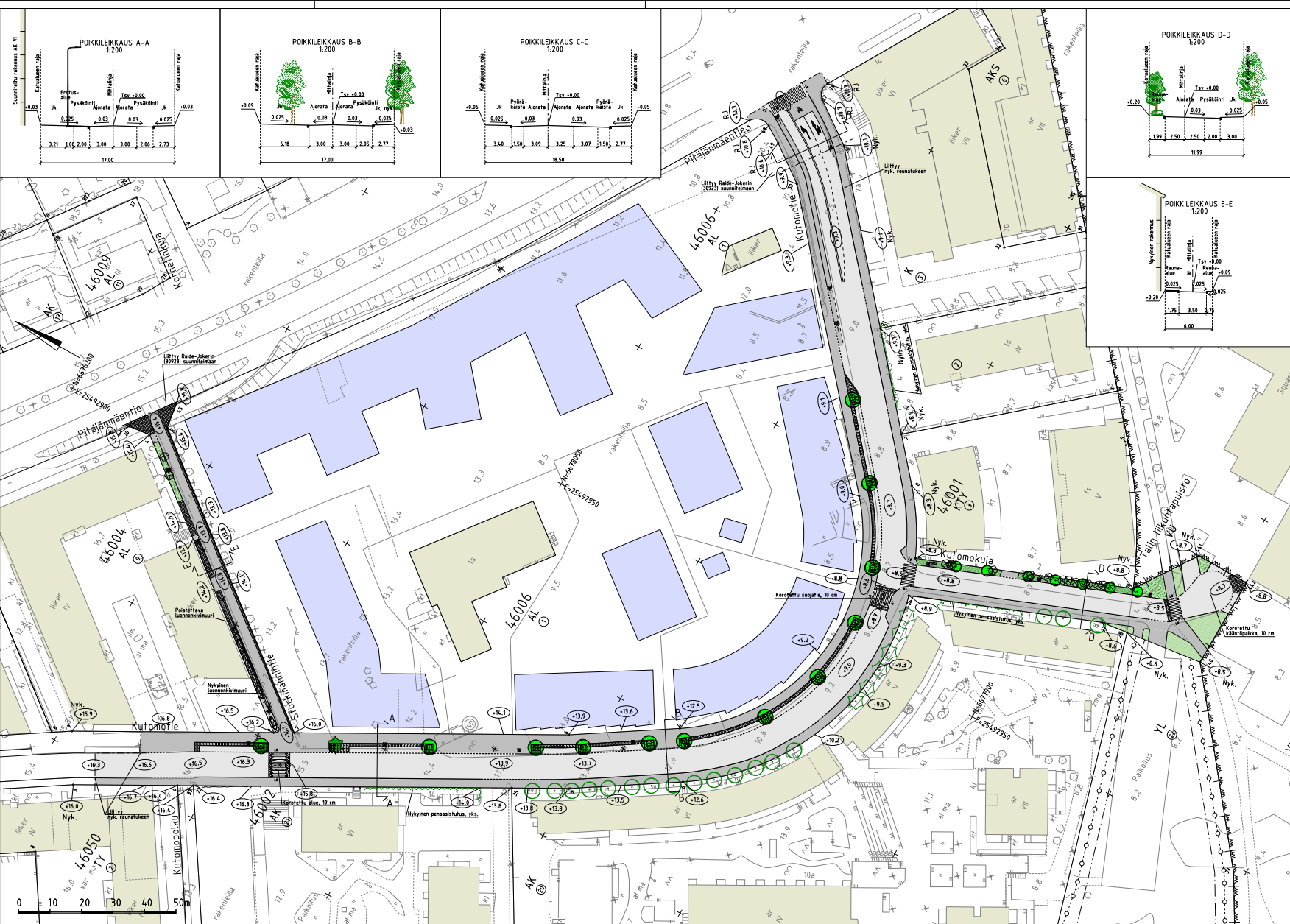
5. Tulevien rakennusten korkoasema

Suhteessa alueen pohjavesiolosuhteisiin sekä ympäristön rakenteisiin, suositeltavana alimpana kuivatustasona nyt kyseessä olevien tonttien alueella voidaan pitää noin tasoa +5.50 (N2000). Tämä taso on lähellä alueen arvioitua alinta pohjavesipinnan tasoa sekä naapuritonttien (Kutomotie 2 ja 8) olevaa salaojitustasoa.

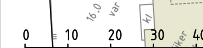
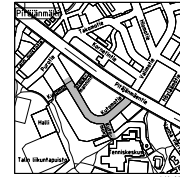
Alimman suositeltavan kuivatustason perusteella alustavien luonnosten vaihtoehto 1:n mukainen (autohallin lattia +5.0) rakentaminen edellyttäisi noin tason +5.50 alle sijoitettavien rakenteiden toteuttamista vesitiiviinä rakenteina, jotta vältettäisiin mahdolliset alueen pohjavedenpinnan tasoa haitallisesti alentavat vaikutukset.

Alustavien luonnosten vaihtoehto 2:n mukainen (autohallin lattia +6.45) rakentaminen mahdollistaisi tavanomaisen rakentamisen, jossa autohallin salaojitus voidaan toteuttaa autohallin lattiarakenteiden alapuolelle. Vaihtoehto 2:n mukainen kellarin lattiataso on lähellä tontilla nykytilanteessa sijaitsevan rakennuksen kellarin lattiatasoa sekä myös lähellä tonttien lounaisnaapurissa sijaitsevan Kutomotie 8a:n kellarin ja autohallin lattiatasoa.





- PIIRUSTUSMERKINNÄT**
- Alorata/jalkakäytävä/pyöräkaista
 - Tonttitilitys, astattiis
 - Betonikiveys, harmaa
 - Noppakiveys, harmaa
 - Arakallio
 - Luonnonkiveys, muuri
 - Sepeli
 - Nurmetus
 - Lehtipensas/maanpeitelustus
 - Kadun liikemääräinen korkeusasema
 - Kadun nykyinen korkeusasema
 - Raideliikenne (R.)/Järjestelmä (J.) suunniteltu korkeusasema
 - Istutettava lehtipu
 - Istutettava lehtipu juuristofortilla 12 kpl
 - Pienikokoinen istutettava lehtipu 7 kpl
 - Nykyinen havupu 1 kpl
 - Tontin nykyinen lehtipu
 - Tontin nykyinen havupu
 - Poistettava lehtipu 17 kpl
 - Pensasistutus, nykyinen (yks.)
 - Reunatuki, luonnonkivi, harmaa
 - Reunatuki, matalalietu/luiskattu, luonnonkivi, harmaa
 - Reunatuki, nykyinen
 - Luonnonkivimuuri, nykyinen/poistettava
 - Raideliikenne (30923) suunnitelman portaalit
 - Korotus 10 cm, iso noppakivi, musta-valkea ruudutus
 - Nykyinen valaisinyväis
 - Uusittava/sinertävä valaisinyväis
 - Uusi/sinertävä valaisinyväis



Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		www.m2.fi	
KAUPASA, osa-alue		46. Pitäjämäki, Pitäjännien yritysalue		s28@kaupasa.fi, etuasiakaspalvelu@helsinki.fi	
KUTOMOTIE VÄLILLÄ KUTOMOPOLKU - PITÄJÄNMÄENTIE, STOCKMANNINTIE, KUTOMOKUJA					
Katusuunnitelman koostepiirustus					
Nr.	LETTYVÄ	NRO	31533/3	ENS.	
1:500	SOPIVA			KYK.	
1:200	KORVATTU	PAIKKOPORHAUKKUNNAN	ETRS-GK25	HYV.	17.8.2022 Riehto Pulkkinen
	KIRJAKAIVA	12516	KORVATTU	TYÖK.	17.8.2022 Iina Rantainen
	LINJAMES	6988	KORVATTU	PROJ.	30.6.2022 Jukka Tarkkila
				HYV.	30.6.2022 Marko Ranta
				TARK.	30.6.2022 Saku Suokas
				LAAT.	30.6.2022 Paula Sallinen

Fidmap Infra
 Kaupunkiympäristön toimiala
 P. 040 350 3000, fax 040 350 3000
 www.fidmap.fi

Asemakaavan vähähiilisyden arviointi

Helsinki

Kaavahankkeen nimi

Kutomotie 4 ja 6

Laskennan nimi

Laskenta 1

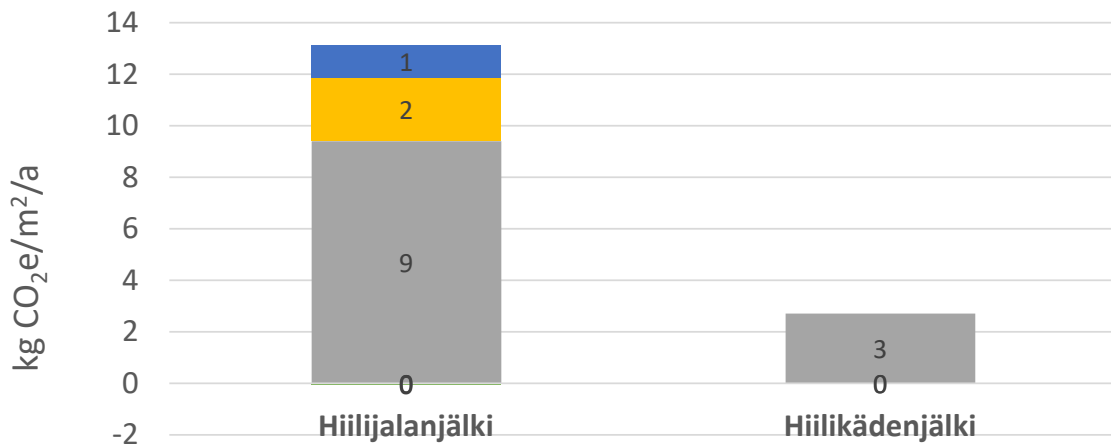
Laskelman suorittajan nimi

Päiväys

16.5.2023

Laskelmat on toteutettu Helsingin asemakaavojen vähähiilisyden arviointimenetelmän (HAVA) mukaisesti. Tarkasteluajanjakso on 50v.

Kaavan hiilijalanjälki ja -kädenjälki osa-alueittain

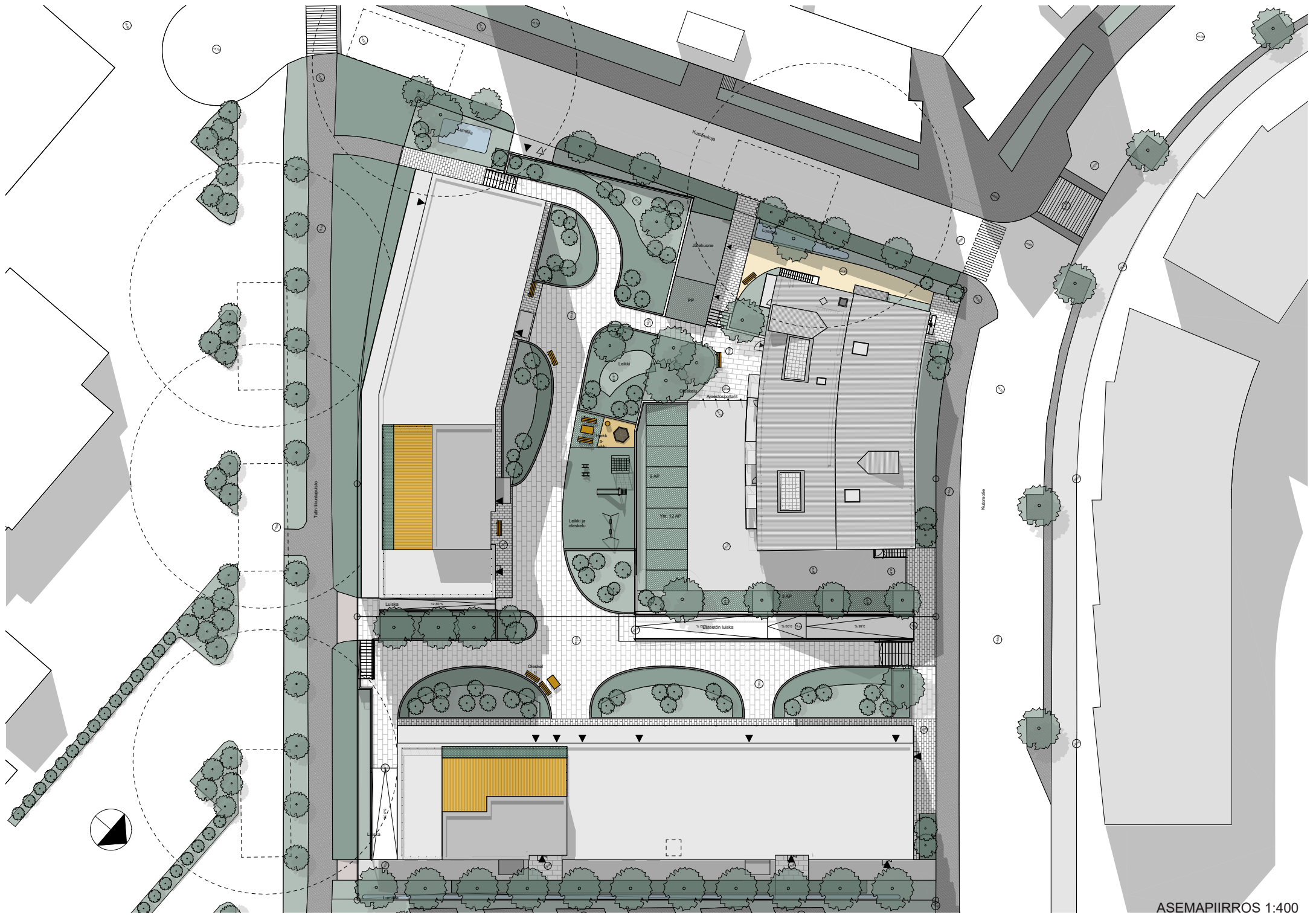


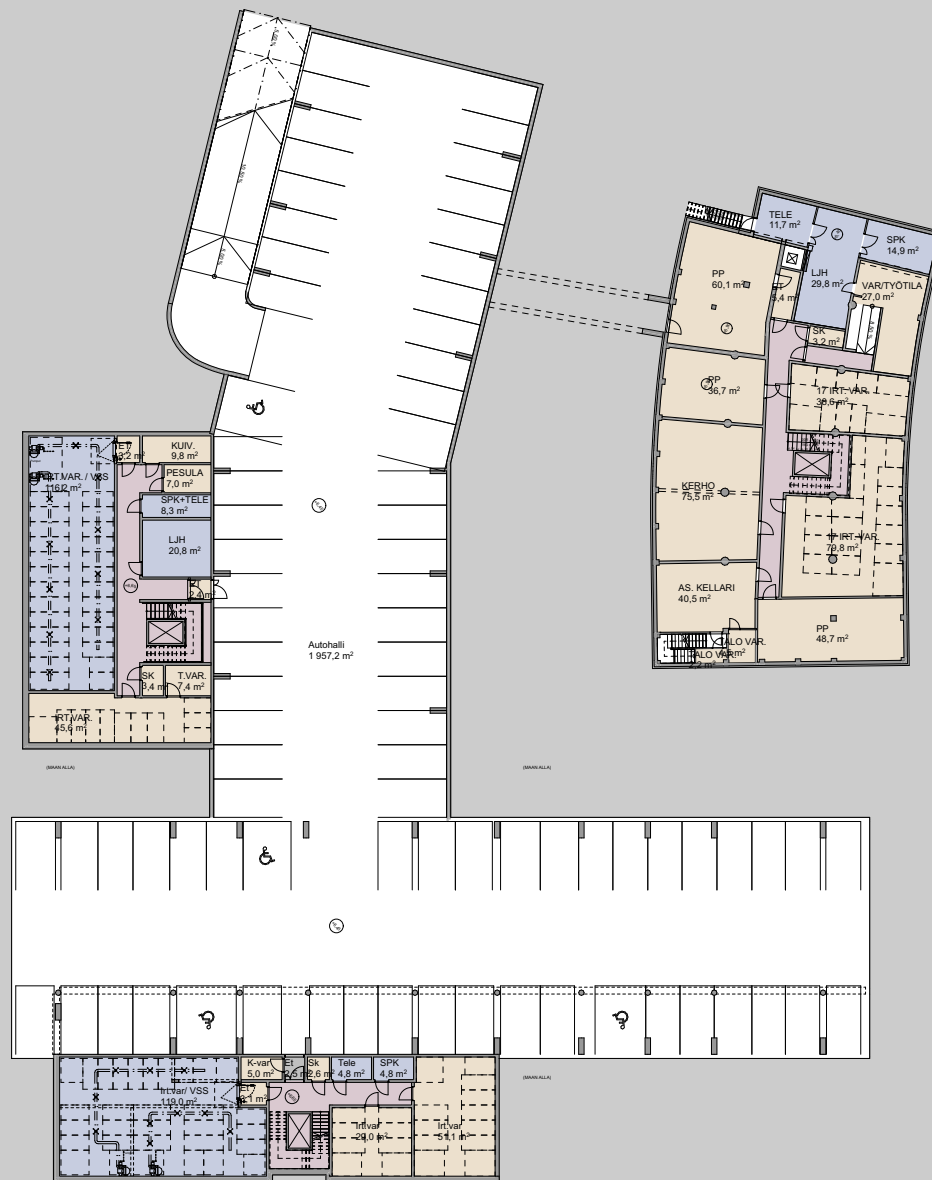
- Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot
- Energiaankulutus
- Infra ja yleiset alueet
- Liikenne
- Rakennukset ja tontit
- Esirakentaminen





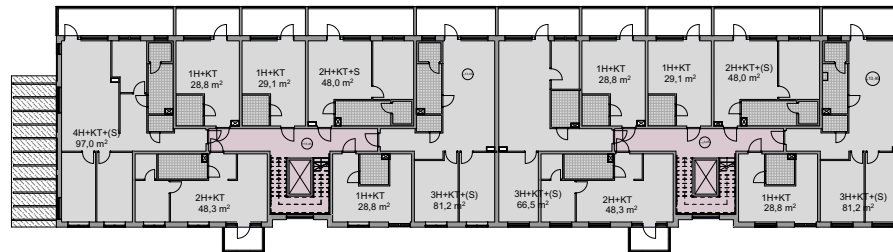
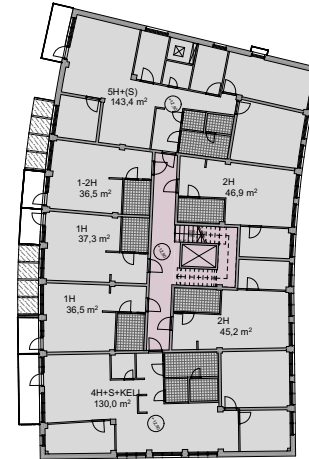
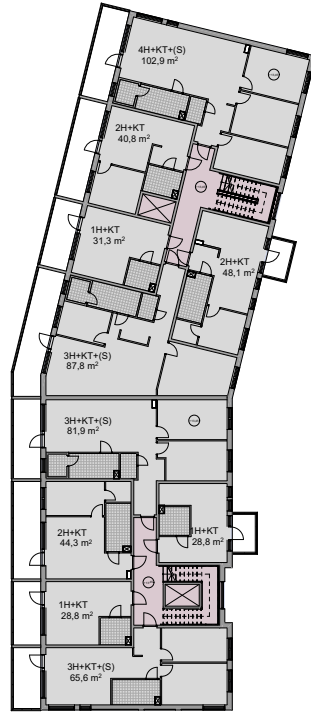
SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

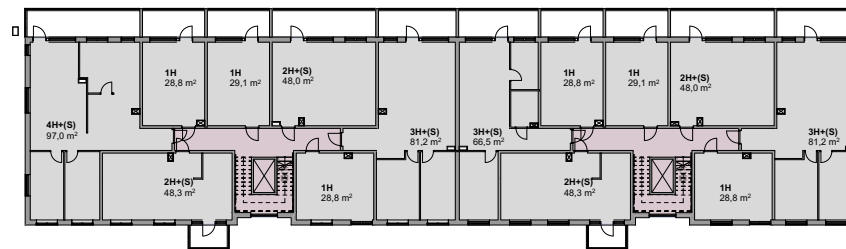
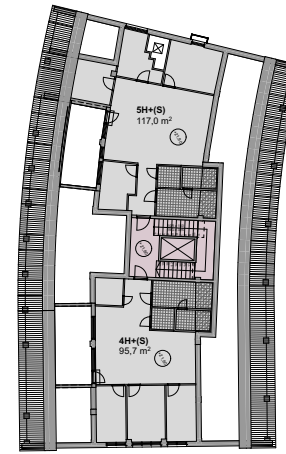
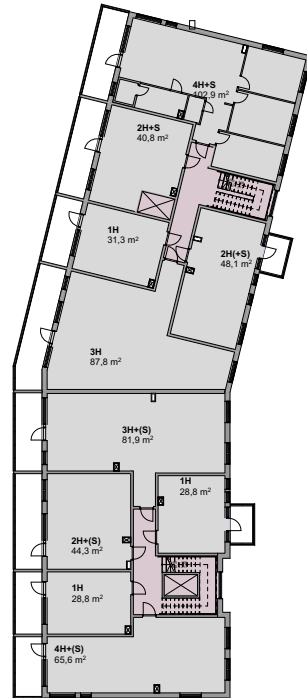


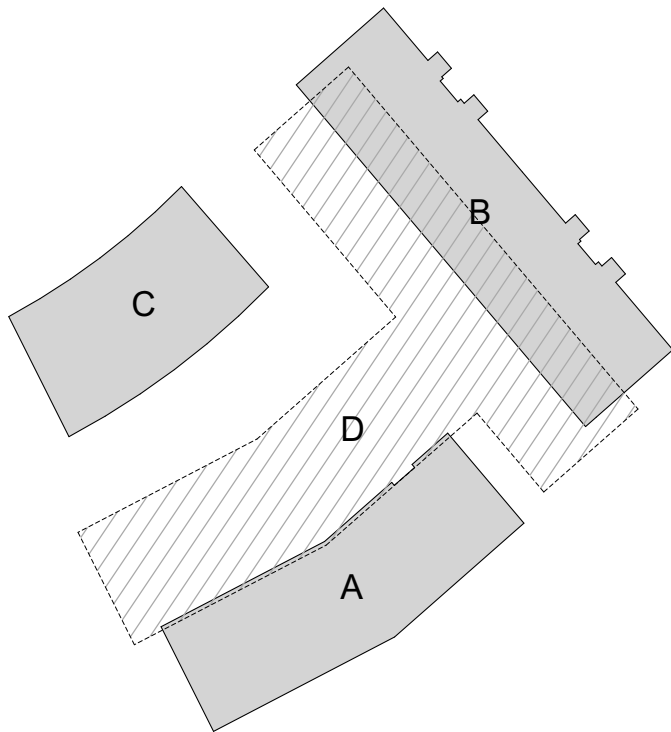




MAANTASOKERROS 1:400







TALO A

7 Krs
 Rakennusoikeus 3747 kem²
 Brutto-ala 4727,5 Br-m² (ei sis MA-PYS)
 AS-Hum YHT 2985 AS-Hum²

TALO B

9 Krs
 Rakennusoikeus 6201 kem² (sisältää 90 LI-kem²)
 Brutto-ala 7532,5 Br-m² (ei sis MA-PYS)
 AS-Hum YHT 4890,5 AS-Hum²
 LI-Hum YHT 70,5 Hum²

TALO C

4 Krs
 Rakennusoikeus 2443 kem² (ei sisällä kellaria)
 Brutto-ala 3164 Br-m²
 AS-Hum YHT 1800 AS-Hum²
 LI-Hum YHT 191,5 Hum²

PYSÄKÖINTI D

TARVE:

Talo A 29 AP

Talo B 48 AP

Talo C 19 AP

Yhteensä 96 AP

Suunnitelmassa 40+40=80 MA-AP

+Säilyvän rakennuksen pihalla 12 AP

Korttelissa YHT 80 MA-AP+12 AP= 92 AP

Yksi pysäköintihallin autopaikoista on yhteiskäyttöautolle,

jolloin autopaikkamäärä on 92 AP (4 AP = yhteiskäyttöauto) = 96 AP

- Jos käytetään nimeämättömiä autopaikkoja voidaan tehdä 10% vähennys autopaikkamäärään.
- Jos käytetään hyvää pyöräpysäköintiratkaisua voidaan tehdä 5% vähennys autopaikkamäärään.



NÄKYMÄ ETELÄSTÄ

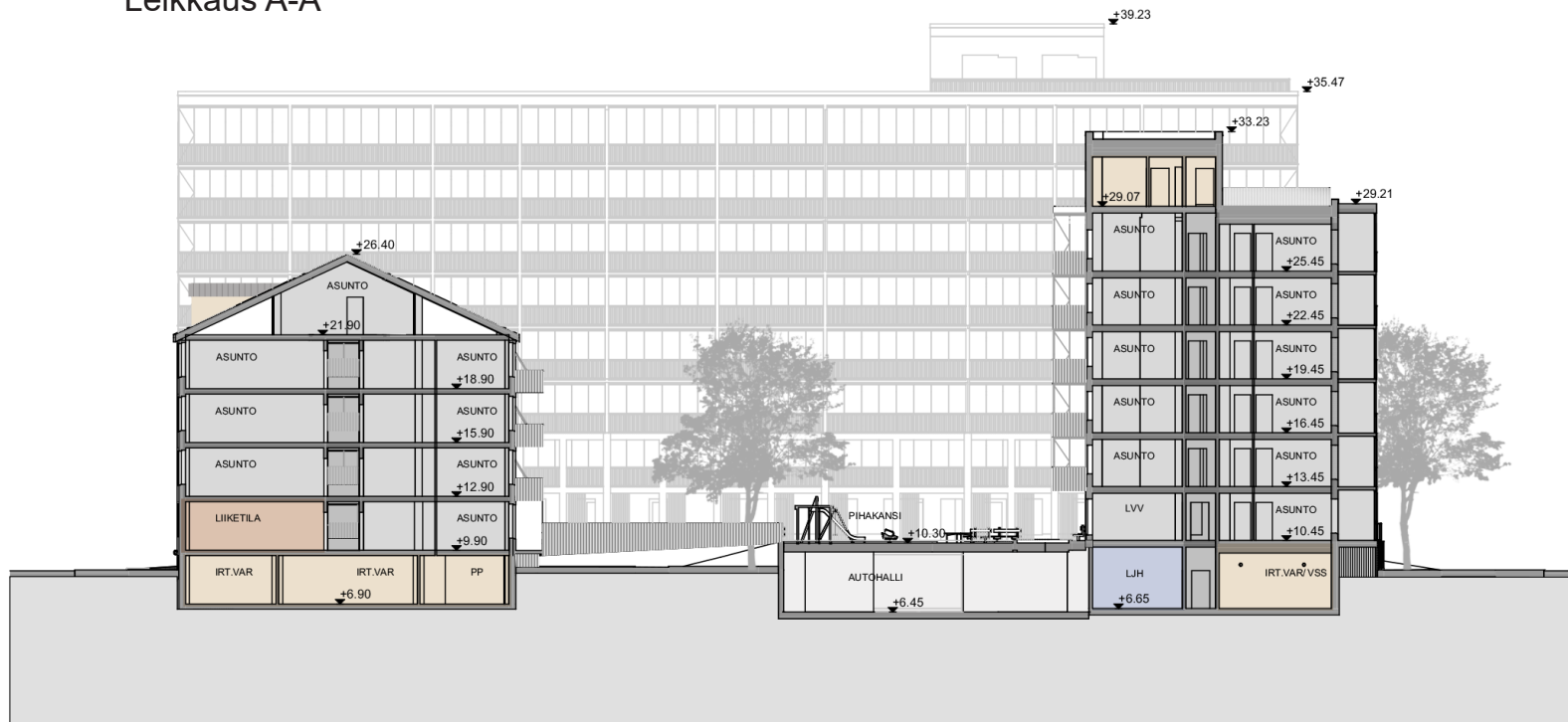


NÄKYMÄ KUTOMOKUJALTA

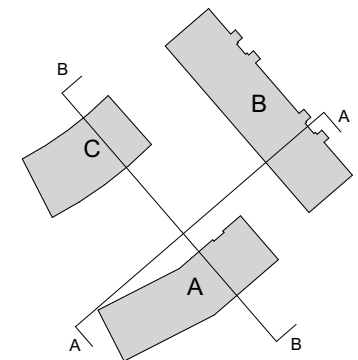




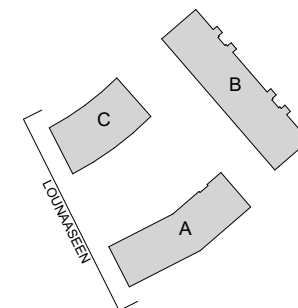
Leikkaus A-A

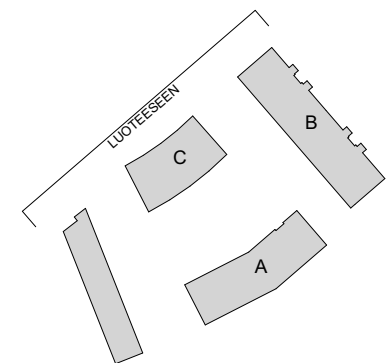


Leikkaus B-B

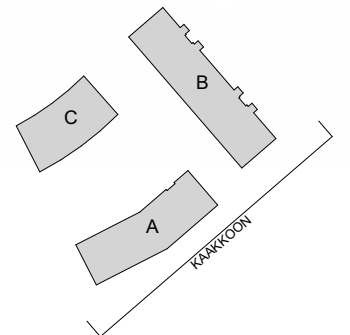


LEIKKAUKSET 1:300

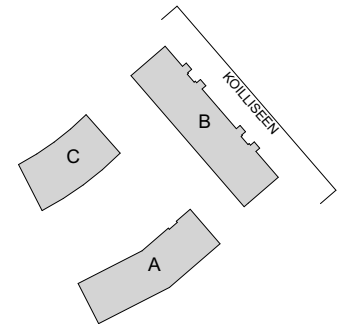




KORTTELIJULKISIVU LUOTEeseen 1:300



KORTTELIJULKISIVU KAAKKOON 1:300





MERKINNÄT

- tontin raja
- tikasauton nostopaikka
- korkeusluku

KASVILLISUUS

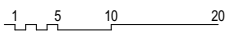
- nykyinen puu
- poistettava puu
- istutettava puu
- istutettava köynnös
- istutettava yksittäispensas
- istutettavat pensaat
- istutettavat ruohoväriset kasvit
- hulevesi-viivytyspainanne
- maksaruohoviherkatto

RAKENTEET JA PINNOITTEET

- asfaltti
- kiveys
- nummikiveys
- kivituhka
- leikkihiekkä / turvasora
- istutusalueen reunamuuri, n. 40 cm
- maalaisen viivytysrakenteen mahdollinen sijainti
- polku

KALUSTEET JA VARUSTEET

- ajonestepollarit
- penkki, pöytä
- hyönteishotelli
- leikkiväline
- lahopuurunko



PIHASUUNNITELMA

Kutomotie 6:n piha on maanvarainen. Kutomotie 4:n piha on pääosin kansipihaa, mutta pihalla on myös maanvaraisia osuuksia. Kansipiha on noin 1,5 metriä korkeammalla, kuin ympäröivä maan pinta. Kansipihalle kuljetaan luiskia ja portaita pitkin, yksi luiskista on esteetön.

Yhteinen leikkialue sijoittuu korttelin keskelle, kansipihalle. Tutkitaan mahdollisuuksia käyttää leikkivälineiden turva-alustana haketta, soraa tms. luonnonmateriaalia. Oleskelupaikkoja on pihalla useampia, molemmilla tonteilla. Käytettävät kalusteet ja varusteet ovat yhtenäisiä.

Kansipihan kulkureitit ovat betonikivettyjä, sisäänkäyntien edustoilla käytetään korostuskiveyksiä. Maanvaraisella pihalla kulkureitit ovat kivituhkaa ja sisäänkäynneillä kiveys. Maanvaraisen pysäköinnin parkkiruudut (11 kpl) Kutomotie 6:n pihalla ovat nurmikiveystä ja ajoväylät asfalttia.

Kutomotie 6:n tontille tulee erillinen jätehuone ja pyöräkatos. Pyöräpaikkoja on myös kansipihalla, käytetään runkolukittavia telineitä.

Istutuksissa käytetään monilajisia ruoho- ja puuvartisia kasveja. Uusia isoja puita istutetaan maavaraisille pihan osille. Kannelle sijoitetaan pieniä puita tai isoja pensaita. Katosten katoilla on maksaruohomatto.

Uudisrakennusten katoille sijoittuvat oleskeluterassit ja niiden yhteyteen ruohovartisia istutuksia.

Paikalta poistettavia puita hyödynnetään lahopuina istutusalueilla. Pihalle voidaan sijoittaa hyönteishotelleja, linnunpönttöjä ja lepakkopönttöjä.

HULEVESISUUNNITELMA

Kattojen ja kansipihan hulevedet ohjataan kattokaivoihin ja niiden kautta maanalaiseen viivytykseen. Maanalaiselle viivytykselle on esitetty muutamia mahdollisia sijaintipaikkoja.

Pieni osa maanvaraisten alueiden pintavesistä voidaan viivyttaa avopainanteissa. Tontin itälaidalle voisi tehdä painanteen aivan tonttien rajalle. Erityisesti maanvaraisella alueella pinnoitteina suositaan läpäiseviä ja puoliläpäiseviä materiaaleja.

BIODIVERSITEETILASKELMAN VAIKUTUKSET PIHASUUNNITELMAAN

Alueen nykyinen lajisto on suurelta osin lannoitetun peltomaan kasveja. Ne ovat ns. kaupunkirikkaruohoja, mikä ei ole huono asia, vaan päinvastoin niitä ei tarvitse erikseen hoitaa tai levittää, koska ne tekevät sen itse. Lajit leviävät tonttien ulkopuolelta uudelle pihalle rakentamisen jälkeen itsestään, eikä tontin nykyisen pintamaan säilyttäminen ole tarpeen lajien leviämisen kannalta.

Alueelle kannattaa lisätä esimerkiksi niin kutsuttuja perinteisiä ihmisten seuralaiskasveja, ei niinkään puhdasta keto- tai niittykasvillisuutta. Monet näistä ovat alkuperältään kuivien ja paah-teisten harju- ja aroympäristöjen lajeja. Lajistossa tulisi suosia mesi- ja ravintokasveja, esimerkiksi monet asteri- ja kohokki-kasveista ovat hyviä mesikasveja.

Lajeja valittaessa tulee huomioida, että kaikki lajit eivät menesty toistensa seurassa. Lisäksi on tärkeää valita selkeät teemakasvit, jotta sopivia kasvilajeja on laajana alueena ja ne tukevat niillä elävää hyönteislajistoa. Pelkkä monilajisuus ei riitä, vaan myös paikkaan sopivien lajien valinta on tärkeää.

Niittykasvien ja muiden hyvien mesikasvien siemeniä mahdollista ostaa, tai jossain määrin myös kerätä Helsingin kaupungin pientareilta. Tontilla esiintyvistä kasvilajeista kannattaisi kerätä metsäapilan siemeniä.

Uudet puut tulisi istutettaa mahdollisimman suurina taimina, jotta ne korvaavat vanhojen arvon. Pisteet paranevat myös mitä suurempia puita istutetaan.

VIHERKERROIN

Viherkertoainlaskelmassa tavoitetaso on 0,8 ja pihasuunnitelman mukaisessa tilanteessa viherkerroin on 1,15.

Viherkertoimen bonuselementtien pisteisiin vaikuttaa tarkemmat kasvilajivalinnat. Tässä laskelmassa on arvioitu tilanne, jossa käytetään mahdollisimman paljon monilajista ja kerroksellista kasvillisuutta sekä suositusten mukaisia kukkivia ja paikallisia lajeja.

Laskelman mukaan tontin viivytystilavuustarve täyttyy esitetyillä ratkaisuilla.

SUOSITELTUJA KASVILAJEJA

Osa lajeista sopii kuiville ja osa kosteammille paikoille.

- | | |
|------------------|-----------------------------|
| • kaunokit | <i>Centaurea</i> |
| • keltamaite | <i>Lotus corniculatus</i> |
| • keltasauramo | <i>Cota tinctoria</i> |
| • ketoneilikka | <i>Dianthus deltoides</i> |
| • kohokit | <i>Silene</i> |
| • metsäapila | <i>Trifolium medium</i> |
| • neidonkieli | <i>Echium vulgare</i> |
| • niittynätkelmä | <i>Lathyrus pratensis</i> |
| • purtojuuri | <i>Succisa pratensis</i> |
| • päivänkakkara | <i>Leucanthemum vulgare</i> |
| • rohtorasti | <i>Anchusa officinalis</i> |
| • ruusuruoho | <i>Knautia arvensis</i> |
| • tervakot | <i>Viscaria</i> |
| • tulikukat | <i>Verbascum</i> |
| • virnat | <i>Vicia</i> |