



14.03.2017

Akp/1

## § 143

### Pitäjänmäen alueen (Strömbergintie 4) asemakaavaehdotus (nro 12455) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2015-010879 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0567\_7, karttaruutu 667788-99

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 14.3.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12455 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelia 46019.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

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

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12455 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim



#### Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, maankäyttö, puhelin: 310 37300  
tytti.wiinikka(a)hel.fi  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37433  
taina.toivanen(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat (rakenteet), puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, puhelin: 310 37458  
niina.strengell(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, vuorovaikutus, puhelin: 310 37403  
juha-pekka.turunen(a)hel.fi  
Marketta Takamäki, suunnitteluavustaja, kaavapiirtäminen, puhelin: 310 37304  
marketta.takamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12455 kartta, päivätty 14.3.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12455 selostus, päivätty 14.3.2017
- 5 Havainnekuva, 14.3.2017
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 14.3.2017
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

#### Otteen liitteet

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

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.03.2017

Akp/1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Strömbergintie 4:n tonttia.

Tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kolmen uuden asuinkerrostalon rakentaminen tontille. Tontilla olevat vanhat tehdasrakennukset puretaan lukuun ottamatta ns. porttirakennusta, joka on esitetty suojeltavaksi merkinnällä sr -2.

Kaavaratkaisu on kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.6.2014 hyväksymien Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteiden mukainen. Periaatteiden mukaan tontti on "toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittunutta aluetta, jolle voidaan osoittaa sekä työ- tai toimitiloja että asumista jatkosuunnittelun yhteydessä. Alueelle voidaan osoittaa asumista, mikäli alueelle kohdistuvat teollisuuden ympäristöhäiriöt poistuvat".

Tontin kerrosala on 11 500 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 290. Työ-, toimisto- ja liiketilaa kerrosalasta on 250 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on 1,6.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se edistää asuntojen täydennysrakentamista tulevan Raide-Jokerin lähialueella.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake muksen johdosta ja sen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.6.2014 Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet tulevien asemakaavamuutosten pohjaksi.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



14.03.2017

Akp/1

Alue sijaitsee Pitäjänmäen yritysalueella. Tonttia ympäröi Strömbergin puisto. Tontilla sijaitsee nykyisin tehdasrakennus, porttirakennus ja pientalo. Tehdasrakennuksen ensimmäinen osa on ollut toiminnassa jo 1940-luvulla. Sitä on sittemmin laajennettu ja muutettu kulloisenkin käytön tarpeisiin aina 2000-luvulle saakka. Nykyinen toimija tontilla on Kallevala Koru Oy. Rakennukset ovat pääasiassa puhtaaksi muurattuja tiilirakennuksia lukuun ottamatta Pitäjänmäentien puolella sijaitsevaa puuverhoiltua pientaloa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2002) alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Rakennusviraston kannanotto kohdistui rakennusten korkeusaseman suunnitteluun, jossa tulee huomioida Mätäjoen mahdollinen tulviminen.

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui niin ikään Mätäjoen tulvarisikkiin. Kannanotossa tuotiin esiin hulevesien hallinta ja niiden johtaminen Mätäjokeen. Ympäristökeskus toi esiin alle kilometrin etäisyydellä sijaitsevan Teknos Oy:n maalitehtaan. Ympäristökeskus totesi, että kaavamuutoksen toteuttaminen kasvattaa suuronnettomuusriskille altistuvien henkilöiden lukumäärää, ja että jatkosuunnittelussa on selvitettävä tuotantolaitoksen toimintaan liittyvät riskit onnettomuusvaaran kannalta. Tulokset on raportoitava kaavaselostuksessa ja tarvittaessa antaa kaavamääräys haitallisten vaikutusten vähentämiseksi. Lisäksi ympäristökeskus näki Tukesin ja pelastusviranomaisten lausunnot tarpeellisiksi.

Kaupunginmuseo koki harmillisena, että osa Pitäjänmäen teollista historiaa katoaa. Se esitti, että tontin vanhin osa eli porttirakennus tulee säilyttää ennallaan ja merkitä asemakaavaan suojelumääräyksellä (sr-



2). Kaupunginmuseo piti tärkeänä, että puiston reunaan rajautuvan uudisrakennuksen kaupunkikuvallisessa ilmeessä ja julkisivumateriaaleissa on viitteitä paikalla sijainneeseen teollisuusarkkitehtuuriin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) totesi, että vesihuollon linjat ja tilavaraukset tulee huomioida kaavoituksessa. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma tulee esittää kaavaselostuksen osana.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tulvariski huomioon ottaen kaavaan on merkitty tontille alimmat maanpinnan korot. Korkomerkinnöissä on huomioitu nykyiset maanpinnan korot ja tontin rajautuminen puistoon. Lisäksi kaavaan on merkitty alin rakentamisen korkeusasema.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Tukesilta ja pelastuslaitokselta, koska kaava-alue sijaitsee alle kilometrin päässä Teknos Oy:n maaliitehtaasta, laitoksen konsultointivyöhykkeellä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt Pitäjänmäen maankäytön suunnittelua varten Teknoksen tehtaan toimintojen onnettomuusvaarojen vaikutusten arvioinnin (Pöyry, 2015) ja sen tuloksia on käytetty asemakaavan valmistelussa riittävän turvallisuuden varmistamiseksi.

Porttirakennukselle on merkitty kaavaan suojelumerkintä (sr-2).

Rakennusten julkisivumateriaaleista ja parvekkeiden käsittelystä on määrätty kaavamääräyksiin.

Vesihuollon linjoille on varattu kaavassa tila tontin itäreunalta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

## Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 5 kpl.

Mielipiteet kohdistuivat asuinrakennusten sijaintiin ja rakentamisen tehokkuuteen. Lisäksi mielipiteet kohdistuivat rakennusten julkisivujen materiaaleihin ja rakennusten korkeuteen. Koska kaava-alue sijaitsee puiston keskellä, uudisrakennusten liittyminen puistoon ja viherympäristöön nousi myös esille. Puisto haluttiin säilyttää. Pitäjänmäen yritysalueen läpi kulkeva Strömbergintie koettiin tärkeänä läpiajoväylänä ja



14.03.2017

Akp/1

yriösten huoli kohdistui erityisesti tulevan tontin asukaspysäköinnin järjestämiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tontin tehokkuus on sama kuin mitä Pitäjänmäellä on vastaavilla asuintonteilla. Tontti sijoittuu tulevan Raide-Jokerin välittömään läheisyyteen ja Valimon juna-asema on myös kävelyetäisyydellä. Koska alue on hyvien kulkuyhteyksien äärellä, on myös tarkoituksenmukaista rakentaa tehokkaasti. Rakennusten korkeus on pääsääntöisesti sama kuin alueen muilla asuinrakennuksilla. Esimerkiksi Strömbergintie 8:n rakennukset ovat kahdeksankerroksisia ja Strömberginpolun asuinrakennukset ovat kerrosluvultaan kuudesta kahdeksaan kerrosta.

Puistoalue säilyy entisellään ja kaavaratkaisu koskee vain tonttia 46019/2. Kaupunkikuvallisesti kaavassa on huomioitu vanha tehdasmiljö mm. rakennusten julkisivumateriaaleissa, jotka määrätään kaavassa.

Asukaspysäköinti on ratkaistu tontilla. Pysäköinti on pääosin sijoitettu kahteen maanalaiseen kerrokseen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia

#### Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus



14.03.2017

Akp/1

- turvallisuus- ja kemikaalivirasto
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, maankäyttö, puhelin: 310 37300  
tytti.wiinikka(a)hel.fi  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37433  
taina.toivanen(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat (rakenteet), puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, puhelin: 310 37458  
niina.strengell(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, vuorovaikutus, puhelin: 310 37403  
juha-pekka.turunen(a)hel.fi  
Marketta Takamäki, suunnitteluavustaja, kaavapiirtäminen, puhelin: 310 37304  
marketta.takamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12455 kartta, päivätty 14.3.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12455 selostus, päivätty 14.3.2017
- 5 Havainnekuva, 14.3.2017
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 14.3.2017
- 9 Mielpidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Postiosoite  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin  
+358 9 310 1673  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



14.03.2017

Akp/1

Kustannusten osalta

Hallintovalitus, tavallinen tiedok-  
sianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedok-  
sianto  
Liite 7

Ne mielipiteensä esittäneet, jot-  
ka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)

## Päätöshistoria

Rakennusvirasto 14.6.2016

HEL 2015-010879 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa St-  
römbergintie 4:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.6.2016  
mennessä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinker-  
rostalojen rakentaminen. Vanhat teollisuusrakennukset puretaan lu-  
kuun ottamatta vanhaa porttirakennusta.

Rakennusten korkeusaseman suunnittelussa tulee huomioida Mätäjoen  
mahdollinen tulviminen.

Pelastusreitit ja -paikat tulee järjestää tontin alueella.

### Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi





14.03.2017

Akp/1

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.5.2016

HEL 2015-010879 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 17.5.2016

Asemakaavan muutos koskee teollisuusrakennusten tonttia Strömbergintie 4:ssä. Strömbergin puiston itälaidan vanhat teollisuusrakennukset esitetään korvattaviksi uusilla asuinkerrostaloilla. Vanha porttirakennus säilyy.

Tontilla sijaitsee nykyisin tehdasrakennus, porttirakennus ja pientalo. Tehdasrakennusta on laajennettu ja muutettu kulloisenkin käytön tarpeisiin aina 2000-luvulle saakka. Rakennukset ovat pääasiassa puhtaaksi muurattuja tiilirakennuksia lukuun ottamatta Pitäjänmäentien puolella sijaitsevaa puuverhoiltua pientaloa. Rakennukset sijaitsevat maisemallisesti merkittävällä paikalla Mätäjoen tuntumassa Strömbergin puiston keskellä. Tontin itäpuolella nousee jyrkkä kallio, jonka koilliskulmalla on suojeltu muinaisjäänös. Tontin pohjoispuolelta alkaa Pitäjänmäen yritysalue, muutoin tontin läheisyydessä on asuinkerrostaloja.

#### Rakennuksen käyttöhistoria

Mätäjoen tuntumassa puiston keskellä sijaitseva punatiilinen teollisuusrakennus on rakentunut useassa vaiheessa. Ensimmäinen tunnettu käyttäjä rakennuksella oli Teräsköysi Oy, jonka erikoisalaa olivat vaijerit. Pitkää hallimaista tilaa tarvittiin vaijerin punomiseen. Rakennuksen vanhin osa on tontin itäreunassa.

Sanoma Kohopaino hankki kiinteistön omistukseensa 1960-luvulla ja ryhtyi kunnostamaan ja laajentamaan sitä moderniksi kirjapainoksi. Latomo, paino ja sitomo sijaitsivat kaikki samassa tuotantotasossa. Vuonna 1988 rakennus sai uuden omistajan, kun Sanomain arkisto muutti rakennukseen. Myöhemmin kiinteistö siirtyi Päivälehtisäätiön omistukseen, mutta edelleen rakennus säilyi arkistotilana. Vuodesta 1999 rakennus on ollut Kalevala Korun omistuksessa.

#### Rakennusvaiheet

Rakennuksen vanhin osa eli matala itäsiipi on rakennettu ennen vuotta 1940. Pienimuotoista punatiilistä teollisuusarkkitehtuuria edustava rakennus on säilyttänyt hyvin ominaispiirteensä.



Teräsköysi Oy halusi vuonna 1940 laajentaa vanhaa matalaa tiilirakennusta sen kylkeen lisättävällä siivellä ja teetti suunnitelmat arkkitehti Matti Finellillä. Lisäosaan sijoitettiin varasto ja autotalli.

Rakennuksen historiassa seuraava vaihe on vuodelta 1943, jolloin entisen kellarin paikalle, pihan päätyyn ja vanhan osan jatkeeksi teollisuusrakennusta laajennettiin niin ikään arkkitehti Finellin suunnitelmien mukaan. Uudet suunnitelmat Mätäojan puoleisen siiven rakentamiseksi ovat vuodelta 1954. Suunnitelmat laati Finell. Pihan keskellä olevat rakennukset purettiin laajennuksen tieltä.

Rakennuksen siirryttyä Sanoma Oy:n omistukseen osaa rakennuksesta korotettiin kerroksella arkkitehtien Martti Kilpirannan ja Pentti Pajarisen vuonna 1966 laatimien suunnitelmien mukaisesti. Korotus toteutettiin vanhimpien osien arkkitehtuuria mukaillen ja julkisivumateriaalina oli poltettu savitiili. Samalla lisättiin pihajulkisivuun lastauslaituri ja katos.

Vuodelta 2000 ovat arkkitehti Juha Lempisen laatimat muutossuunnitelmat, joihin liittyi myös julkisivumuutoksia.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan rakennuksen vanhin osa eli porttirakennus tulee säilyttää ennallaan ja merkitä asemakaavaan suojelumääräyksellä (sr-2). On valitettavaa, että osa Pitäjänmäen teollista historiaa katoaa, kun teollisuusrakennuksen muilla osilla ei ole mahdollista säilyä käyttötarkoituksen muuttuessa. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että puiston reunaan rajautuvan uudisrakennuksen kaupunkikuvallisessa ilmeissä ja julkisivumateriaaleissa on viitteitä paikalla sijainneeseen teollisuusarkkitehtuuriin.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846  
sari.saresto(a)hel.fi