



38. KAUPUNGINOSA MALMI
PIHLAJAMÄEN OSTOSKESKUS
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12318
PÄIVÄTTY 18.11.2014

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki)
korttelin 38017 tontteja 2 ja 4,
katualuetta ja yleistä pysäköintialuetta

Kaavan nimi: Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläosa
Hankennumero: 0600_1
HEL 2011-005332

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 3.9.2008
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 18.11.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.12.2014–19.1.2015
Kaupunkisuunnitteluvirasto: täydennetty selostusta 25.5.2015
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Pihlajamäen asuinalueen keskiosassa Pihlajamäen liikekeskuksen kaakkoislaidalla. Suunnittelualue rajautuu lännessä Meripihkatiehen, idässä Moreenitiehen, etelässä Pihlajamäentiehen ja pohjoisessa ostoskeskuksen vanhempaan osaan.



Sijaintikartta

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Seurantalomake

Ilmakuva

Asemakaavan muutos

Havainnekuvia Pihlajamäen liikekeskuksen ympäristön uudistamis-suunnitelmasta/ Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy

Erityissuunnitelmat:

Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset

- Maaperäkartta

- Vesihuolto

- Energiahuolto ja tietoliikenne

Liikenteen yleissuunnitelma (KSV 2014)

Pelastusajokaavio (KSV 2014)

Alustava meluselvitys (KSV 2013)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Pihlajamäen arvot ja aatteet, toim. Riitta Salastie, kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2003:5, Pihlajamäen inventoinnit osa I.

Pihlajamäen rakennusinventointi 2000, Aedes/Hilkka Högström, Pihlajamäen inventoinnit, osa II.

Pihlajamäen maisemaselvitys, Molino Oy, Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2003:6, Pihlajamäen inventoinnit, osa III.

Lähiön sydän ostari, toim. Sari Saresto, Anne Salminen, Mira Vierto, Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt/ RKY, 2009.

Modernismin merkkiteoksia Suomen arkkitehtuurissa / DOCOMOMO 2002

Selvitys Helsingin ostoskeskuksista 2004 (Helsingin kaupunki, Talous- ja suunnittelukeskus, Elinkeinopalvelu, Erkki Eisto)

Ostoskeskuksen ympäristö, yleissuunnitelma, Ksv/ Arkkitehtitoimisto Sari Nieminen, 2004.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Elias Rainio, arkkitehti
Riitta Salastie, arkkitehti TkT (rakennussuojelu)
Juuso Helander, liikennesuunnittelu
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti
Peik Salonen, teknistaloudellinen suunnittelu
Kati Valkama, teknistaloudellinen suunnittelu
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri (melut)
Marketta Takamäki, suunnitteluavustaja

Rakennusvirasto, suunnittelutoimisto:

Eeva Rapola, aluesuunnittelija
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri

Kaupunginkanslia, aluerakentaminen:

Max Takala, projekti-insinööri

Kiinteistövirasto, tonttiosasto:

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö
Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies
Pekka Saarinen, tonttiasiamies

Kiinteistövirasto, tilakeskus:

Sisko Von Behr, asiakaspäällikkö

Kaupunginmuseum, kultturiympäristö:

Sari Saresto, tutkija

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Suvi Anttonen, projekti-insinööri

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläisen osan uudisrakentaminen siten, että nykyisen rakennuksen tilalle ja sen eteläpuolelle rakennetaan asuntoja, ajanmukaisempia liiketiloja sekä uudet pysäköintijärjestelyt. Tontti muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi ja siihen liitetään viereinen yleinen pysäköintialue, rakentamaton autopaikkojen korttelialue ja osa Pihlajamäentien ja Meripihkatien katualueesta.

Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 9 200 k-m² ja liiketilan kerrosala supistuu 1 000 k-m²:iin. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 230.

Ostoskeskuksen vanhempi 1960-luvulla rakennettu osa on suojeltu asemakaavalla, eikä se sisälly tähän asemakaavan muutosehdotukseen.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston ja Pihlajamäen Liiketalon aloitteesta. Pihlajamäen Liiketalo Oy on 29.4.2014 hakenut asemakaavan muutosta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Ensimmäisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kahdeksan mielipidettä. Myöhemmin saadun kaavamuuoshakemuksen perusteella tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä Pihlajamäen lähiöasemalla, kaupungin ilmoitustaululla, esittelytila laiturilla ja viraston internetsivuilla. Tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutosluonnoksesta on jätetty kolme mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoissa esitettiin kaukolämpöverkkoon, puiden säilyttämiseen, yhteistiloihin, tontti-, pelastus-, liikenne- ja kunnossapitojärjestelyihin kohdistuvia huomautuksia. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta:

- valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen säilymisen varmistaminen, viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien ottaminen huomioon
- melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäiseminen ja olemassa olevien haittojen vähentäminen.

Pihlajamäen asuntoalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) ja kuuluu myös kansalliseen merkittävien modernien arkkitehtuurikohteiden DoCoMoMo -luetteloon.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

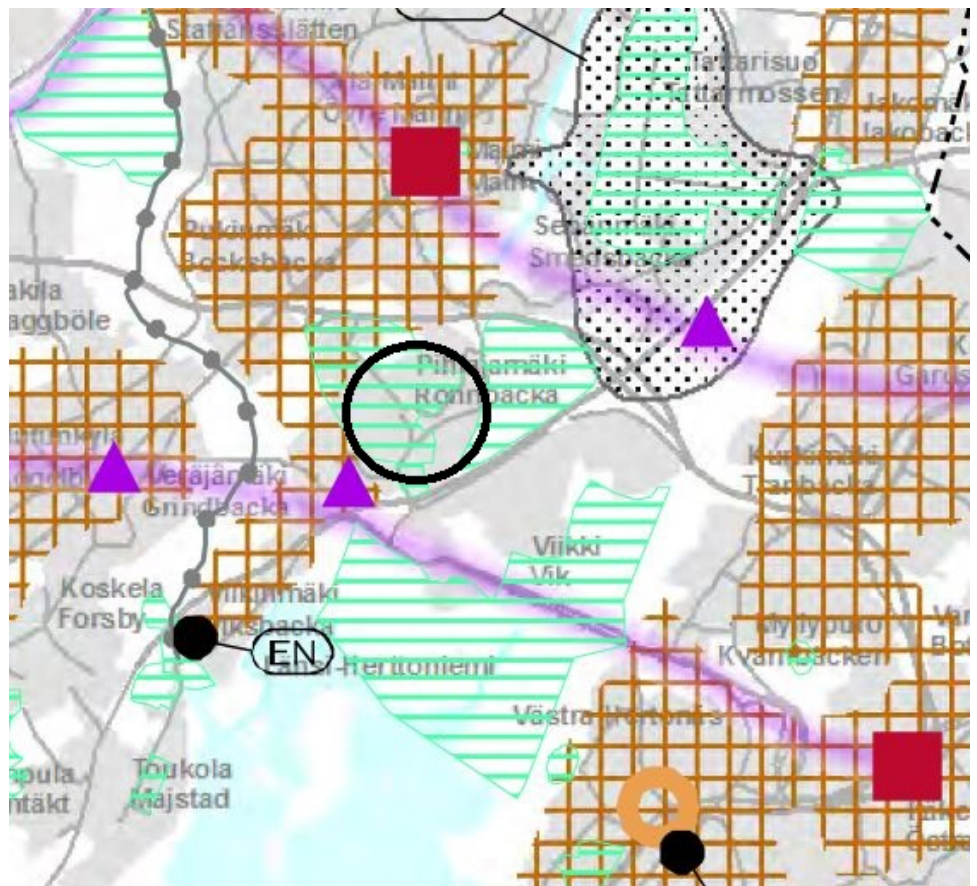
Lisäksi kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon, että rakentamisvalmiuden osalta.

Alueen merkittävien kulttuuriarvojen säilyminen on otettu kaavan laatimisen lähtökohdaksi. Muiden tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdissa "Ympäristöhäiriöt" ja "Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset".

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

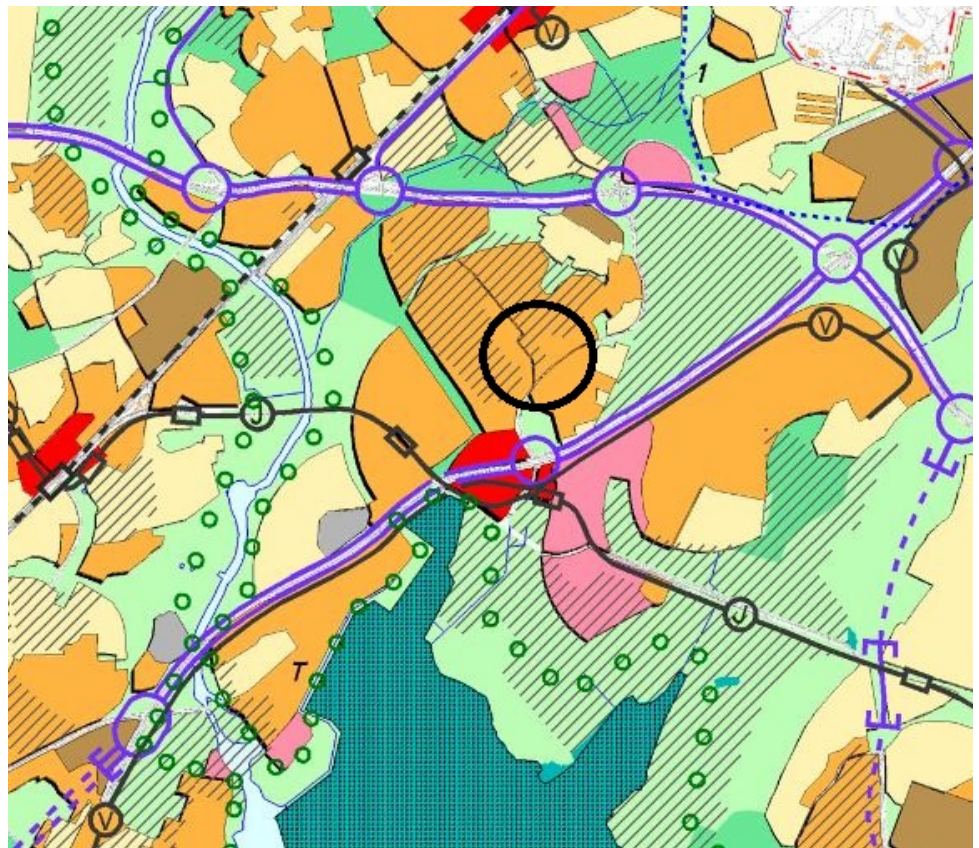
Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen/toimitila). Pihlajamäen alue on merkitty pääosin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävaksi alueeksi. Aluetta tulee kehittää niin, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Ote Yleiskaava 2002:sta

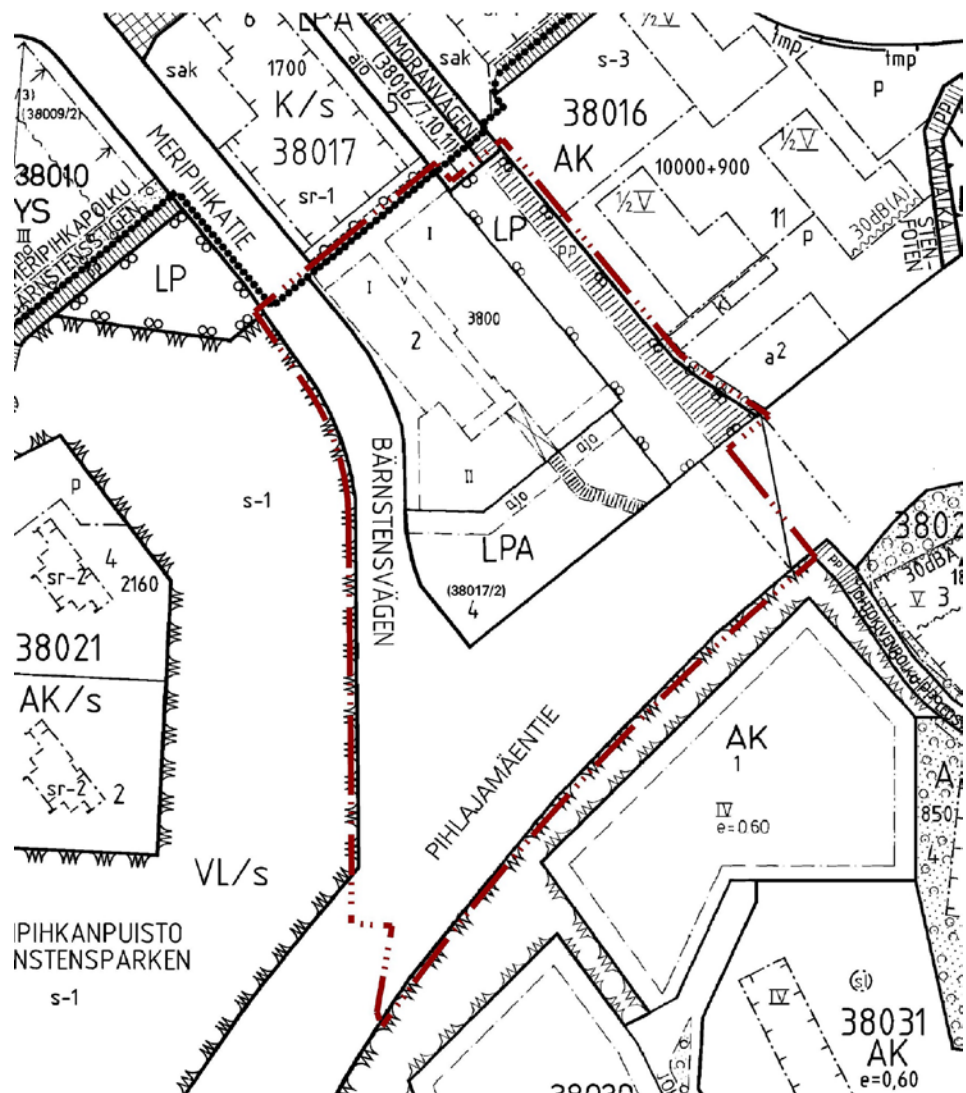
Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 4766 (vahvistettu 31.8.1960), 5477 (vahvistettu 7.8.1965), 6250 (vahvistettu 17.12.1969), 9848 (vahvistettu 6.2.1992) ja 11520 (saanut lainvoiman 11.6.2010).

Kaavan mukaan tontti 38017/2 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka rakennusoikeus on 3 800 k-m² ja kerrosluku on 1–2. Tontti 38017/4 on kaavassa autopaikkojen korttelialuetta

(LPA), jolle saa sijoittaa tontin 38017/2 autopaikkoja. Moreenitien päässä on yleinen pysäköintialue (LP), jonka kautta saadaan järjestää huoltoajo tontille.

Pihlajamäen asuntoalueen 1960-luvun osalle on laadittu alueen arvot suojeleva asemakaava 11520 (vuodelta 2008). Kaavassa suunnittelualueeseen luoteisreunalla rajautuva 1960-luvulla rakennettu ostoskeskusrakennus on suojeltu merkinnällä sr-1.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto ja Pihlajamäen Liiketalo Oy teettivät vuonna 2013 Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:llä Pihlajamäen liikekeskuksen ympäristön uudistamissuunnitelman. Kaa-vaehdotus on valmisteltu laaditun yleissuunnitelman suunnitteluratkaisujen pohjalta.

Ennen kaavaluonnosvaihetta Pihlajamäen Liiketalo Oy:n tontille on laadittu aiemmin myös muita uudistamissuunnitelmia, jotka eivät kuitenkaan ole edenneet kaavamuutokseksi.

Pihlajamäen asuntoalueen 1960-luvun osalle on laadittu 2000-luvulla alueen arvot suojeleva asemakaava 11520. Siihen liittyen tehtiin laaja inventointi-, selvitys- ja arvottamistyö:

- *Pihlajamäen arvot ja aatteet*, toim. Riitta Salastie, kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2003:5
- *Pihlajamäen rakennusinventointi 2000*, Aedes/Hilkka Högström
- *Pihlajamäen maisemaselvitys*, Molino Oy, Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2003:6.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 6.5.2004 merkitä tiedoksi Pihlajamäen inventointiraportit ja selvitykset.

Kaupunginmuseo julkaisi vuonna 2004 rakennushistoriallisen selvityksen (*Lähiön sydän ostari*) kaikista Helsingin vanhoista ostoskeskuksista. Pihlajamäen ostoskeskuksen eri aikoina valmistuneet osat oli arvoitettu erikseen. Tässä yhteydessä museo päätyi luokittelemaan kaavamuutosalueen vieressä luoteispuolella sijaitsevan 1960-luvulla rakennetun ostoskeskusrakennuksen ostoskeskuksen vanhemman osan luokkaan 1 ja kaavamuutosalueella sijaitsevan toisen osan luokkaan 2. Luokka 1 sisältää arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeistelyjä, hyvin säilyneitä tai ympäristöarvoiltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia. Luokka 2 sisältää arkkitehtuuriltaan harkittuja ja viimeistelyjä, melko hyvin säilyneitä tai ympäristöarvoltaan merkittäviä ostoskeskuksia.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 16.9.2014.

Maanomistus

Tontti 38017/2 on yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa muut tontti- sekä katualueet.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Pihlajamäen alkuperäisen asemakaavallisen idean mukaisesti alueen ostoskeskus sijaitsee keskeisellä paikalla aluetta jakavan laakson eteläpäässä. Ostoskeskus muodostuu kahdesta rakennusosasta:

- Arkkitehti Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelema Ostoskeskus (pohjoinen rakennus) valmistui Meripihkatie 3:een vuonna 1963. Yksikerroksinen ostoskeskus on yksinkertaisen tyylikäs lasilaatikko, joka leveine räystäslistoineen ja suurine ikkunapintoineen edustaa 1960-luvun esikaupunkien ostoskeskustyyppiä puhtaspiirteisimmillään. Rakennukseen kuuluu kattoikkunallinen keskikäytävä, jonka toiseen päätyyn sekä alkuperäisen ja laajennusosan väliin muodostuvat toritilat. Rakennus on suojeltu asemakaavassa sr-1-merkinnällä.

- Suunnittelualueella Meripihkatie 1:ssä sijaitseva Liiketalo (eteläinen osa) on toteutettu Eino Tuompon suunnitelmien mukaan vuonna 1970. Sen tyylipiirteet noudattavat Sirénien varhaisemman Ostoskeskuksen teemoja. Liiketalon kellarissa on n. 20 autopaikkaa, joiden laatutaso ei vastaa nykyaikaisia vaatimuksia. Liiketalon tonttiin sisältyy myös maantasossa olevia pysäköintipaikkoja Moreenitien reunalla (n. 20 kpl) ja Meripihkatien reunalla (n. 10 kpl). Moreenitien puolella tontille sijoitettavalle pysäköinnille on nykyisin tunnin aikarajoitus asiakaspysäköintiä varten.

Ostoskeskuksen molemmat vaaleat, horisontaaliset, virtaviivaiset ja matalat rakennukset ovat kiinteä osa ympäröivää 1960-luvun alussa suunniteltua Pihlajamäen kerrostalolähiötä.

Ostoskeskuksen huoltoliikenteestä valtaosa tapahtuu Moreenitien puoleisten pysäköintialueiden kautta. Vähäisemmässä määrin purku- ja lastaustoimintaa on myös Meripihkatiellä nykyisen pysäköintihallin sisäänkäynnin vieressä. Huoltoyhteydet aiheuttavat nykyisellään liikenteellisiä ongelmia.

Yleinen pysäköintialue (LP) Moreenitien päädyssä on asfalttipintainen. Alueella on n. 30 autopaikkaa, jotka palvelevat pääasiassa ostoskeskusta ja muita alueen palveluja. Pysäköinnille on arkipäivisin kahden tunnin aikarajoitus.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Pihlajamäen keskustan palvelujen läheisyydessä. Julkisista palveluista terveyskeskus, kirkko, nuorisotila, leikkipuistot, koulut ja päiväkodit ovat kävelyetäisyydellä. Julkisia palveluja täydentää viereinen Viikin alue. Pihlajamäen liikekeskuksessa aiemmin toiminut kirjasto on siirretty Viikkiin.

Lahdenväylän toiselle puolelle Viikin liittymään rakennetun hypermarketin (Prisma) aloitettua toimintansa v. 2007, on Pihlajamäen liikekeskuksen kaupallinen asema hieman heikentynyt. Kävelyetäisyydellä olevassa hypermarketissa on varsin kattavat kaupalliset palvelut.

Tontilla 38017/1 (Meripihkatie 3) sijaitsee Pihlajamäen ostoskeskuksen vanhempi osa, jossa toimii elintarvikemyymälä, R-kioski, apteekki, kukkakauppa sekä parturi- ja kampaamotiloja.

Tontilla 38017/2 (Meripihkatie 1) ostoskeskuksen uudemmassa osassa toimii neljä ravintolaa, kirpputori, tekstiilipaino ja Rinnekoti-Säätiön päivätoimintayksikkö. Osa ostoskeskuksen liiketiloista on kuitenkin tyhjillään. Tontin kaavan mukaiselle käytölle ei ole enää nykyisessä laajuudessa kysyntää.

Ostoskeskuksen käytössä kulunut ympäristö ravintoloinen on usein koettu alueella myös häiriöitä ja turvattomuutta aiheuttavaksi.

Luonnonympäristö

Pihlajamäki on osa pitkää lounais-koillissuuntaista harjannejaksoa, jota ympäröivät savitasangot. Pihlajamäen lähiö rakennettiin pääosin kallioidelle, havupuuvaltaiselle alueelle, jonka jyrkät rinteet hahmottuvat selkeästi maisemassa. Kalliolaet kohoavat ympäröiviä laaksoalueita jopa 35 metriä korkeammalle. Kapea murroslaakso, jossa kaavamuutosalue sijaitsee, jakaa selänteen kahtia.

Luonnonkasvillisuus on Pihlajamäessä runsasta ja puusto on havupuuvaltaista sekapuustoa. Vaikka rakentamattomia alueita leimaa luonnonläheisyys, maastoa on muokattu paikoin voimakkaasti. Istutettua kasvillisuutta on vähän ja sekin on selvästi alisteista luonnonkasvillisuudelle.

Asemakaavassa osoitettua autopaikkojen korttelialuetta (LPA) tontille 38017/4 ei ole toteutettu. Kaupungin omistamalla tontilla on pääosin kasvillisuuden peittämä kalliokumpare, jonka toiminnallinen merkitys on ollut keskeiseen sijaintiin nähden vähäinen. Säilytetyt luonnonkalliot liittyvät keskeisesti Pihlajamäen maisemallisiin ja asemakaavallisiin periaatteisiin. Kasvillisuuden peittämä kalliokumpare on vaikeakulkuinen ja sen hoito on ollut puutteellista.

Rakennettu maisema

Pihlajamäelle on luonteenomaista rakennusten ja maiseman veistoksellinen vastakohtaisuus sekä vivahteikkaat asetelmat luonnon ja arkkitehtuurin kohdatessa. Pihlajamäen rakennettu maisema koostuu erilaisista rakennettujen ja luonnonelementtien yhdistelmistä, nk. miljööttyypeistä, joiden sisältöä on seikkaperäisesti selvitetty alueen maisemaintoinnissa. Pihlajamäen solukaavan idean mukaisesti alueen ostoskeskus sijaitsee keskeisellä paikalla aluetta jakavan laakson eteläpäässä ja se muodostuu kahdesta matalasta vaakalinjaisesta rakennusosasta. Pihlajamäentien ja Meripihkatien risteyksessä on istutettu jalopuuryhmä.

Suojelukohteet

Pihlajamäen asuinalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) ja kuuluu myös kansalliseen merkittävien modernien arkkitehtuurikohteiden DoCoMoMo -luetteloon.

Ostoskeskuksen vanha osa on suojeltu kaavassa merkinnällä (sr-1): ”Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja asemakaavahistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen, sen julkisivujen, vesikaton ja/tai sisätilojen rakennustaiteellista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä palauttamaan alkuperäiseen asuunsa. Tontilla suojeltavaan kokonaisuuteen kuuluvat ostoskeskusrakennuksen ulkokäytävä kattolyhtyineen, rakennuksen länsisiiven tilajako väliseinineen sekä näyteikkunaseinät pintajaon suhteineen. Rakennuksen palautettaviin rakennusosiin kuuluu kuparista tehty otsalippa. Näyteikkunoita ei saa peittää mainosteipein ja rakennuksen mainoskyltit tulisi sijoittaa alkuperäistä sijoitteluideaa noudattaen.” Myös samalla tontilla sijaitseva avokallio on kaavamääräyksellä suojeltu (sak).

Ostoskeskuksen länsipuolella sijaitseva kalliorinne on merkitty asemakaavassa (s-1) kaupunkikuvan ja suurmaiseman kannalta tärkeäksi

rinnemetsäksi, jota on hoidettava ja kehitettävä siten, että kalliorinteet säilyvät monipuolisina, moni-ilmeisinä ja elinvoimaisina luonnonympäristöinä. Ostoskeskuksen itäpuolella sijaitseva avokalliorinne on merkitty asemakaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kalliometsäksi, jota tulee hoitaa osana kortteliin 38015 liittyvää kokonaisuutta. Osa kalliorinteillä sijaitsevista korttelialueista on merkitty asemakaavassa (/s) asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäväksi aluekokonaisuudeksi.

Suuri osa kalliorinteillä sijaitsevista rakennuksista on suojeltu asema-kaavamääräyksen (sr-1, sr-2, sr2b).

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Alueen maaperä on suurimmaksi osin savialuetta, joka rajautuu kitka-maa-alueeseen ja tontin Pihlajamäentien osassa kallioon.

Nykyisessä rakennuksessa on rakennuspiirustusten mukaan ollut öljylämmitys ja tontilla öljysäiliö. Säiliölle on merkitty kaksi eri sijaintia. Maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Ympäristöhäiriöt

Pihlajamäentien ja Meripihkatien liikenteestä aiheutuu alueelle melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä. Nykyinen liikennemäärä Pihlajamäentien Meripihkatien eteläpuolella on noin 23 000 ajoneuvoa/vrk ja Pihlajamäentien Meripihkatien pohjoispuolella noin 16 000 ajoneuvoa/vrk. Meripihkatiellä on noin 8 700 ajoneuvoa/vrk.

3

TAVOITTEET

Pihlajamäen asuinalueen keskiosaa pyritään täydentämään uudella rakentamisella, jonka arkkitehtuuri sopii suojeltuun miljöökokonaisuuteen ja täydentää luontevasti ostoskeskuksen säilytettävää osaa. Alueen rakentaminen muuttaa Pihlajamäen keskustaa kaupunkimaisemmaksi. Uuden rakentamisen ei kuitenkaan tule kilpailla viereisellä kalliolla sijaitsevien veistoksellisten valkoisten tornitalojen kanssa, vaan sen tulee olla niille alisteista. Uudisrakennusten räystäskorkeudet asettuvat ympäröivien kallioiden korkeustasolle. Pihlajamäentien varren kallioiden säilyminen on maisemallisesti tärkeää.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläisen osan uudisrakentaminen. Täydennysrakentamisen näkökulmasta alue sijaitsee keskeisesti valmiin kunnallistekniikan ja katuverkon yhteydessä olemassa olevan asuinalueen ytimessä. Asuntopainotteinen täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreen on kaupungin strategioiden mukaista. Se tuo Pihlajamäkeen myös palveluiden kannalta toivottavaa väestöpohjaa ja monipuolistaa alueen ikärakennetta.

Tärkeänä tavoitteena on alueen nykyisten tärkeiden lähipalveluiden säilyminen.

Liiketalon tontin uudistamisella pyritään parantamaan myös ostoskeskuksen vanhemman asemakaavalla suojellun osan toiminnallista ja kaupallista asemaa lähipalvelukeskuksena. Ostoskeskus sijaitsee kävelyetäisyydellä alueen asuinrakennuksista.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Pihlajamäen Liiketalon rakennus on vajaakäytössä, eikä sen liiketilojen ja lähiympäristön laatutaso vastaa nykyaikaisia vaatimuksia. Asemakaavan muutos mahdollistaa huonokuntoisen liikerakennuksen korvaamisen uudella rakennuksella siten, että nykyisen rakennuksen tilalle ja sen eteläpuolelle rakennetaan asuntoja, ajanmukaisempia liiketiloja sekä uudet pysäköintijärjestelyt. Liiketalon tontista ja siihen liittyvistä pysäköintitonteista sekä liikennealueista muodostetaan asuinkerrostalotontti, johon sijoitetaan liiketilaa. Rakentamisessa huomioidaan sijainti suojellun ostoskeskuksen vieressä ja Pihlajamäen suojelualueen keskellä, sekä suurten liikenneväylien melualueella.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria, josta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) on 0,9 ha. Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 9 200 k-m² ja liiketilan kerrosala supistuu 1 000 k-m²:iin. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 230.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Rakennusten kerrosluku on neljä. Kerrosluvun estämättä tulee katolle rakentaa asukkaiden käyttöön vähintään yksi talosauna, yksi talopesula

sekä 120 m² harraste-, kokoontumis- tai vastaavaa yhteistilaa. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusten ulkonäöstä on asemakaavassa määrätty, että katolle sijoitettujen tilojen tulee olla sisäänvedetty rakennuksen kadunpuoleisesta julkisivupinnasta vähintään 4 metriä. Kattomuodoksi on määrätty tasakatto ja pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi on määrätty vaalea betoni. Asuinrakennusten päädyissä on oltava ikkunoita ja parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja lasitettuja. Liiketilojen tulee sijaita maantasokerroksessa ja niissä tulee olla ulokekatoksen kohdalla suuret näyteikkunat. Yksikerroksisen rakennuksen katto tulee toteuttaa viherkattona. Liiketilojen edustalle tulee sijoittaa ympäristöön sopiva ulokekatos. Yksikerroksisen osan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on rajoitettu samaan tasoon viereisen suojellun ostoskeskusrakennuksen kanssa. Kaavamääräyksillä saadaan myös uudisrakennuksessa säilytettyä korttelin kaavallinen perusidea vaakasuuntaisista liikerakennuksista.

Korttelin keskelle on osoitettu maanalainen pysäköintitila, jonka saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Tilaan saa sijoittaa myös teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja. Pihakansi on pääosin istutettava ja rakennettava leikki- ja oleskelualueeksi eikä sille saa sijoittaa autopaikkoja. Pihakannelle tulee istuttaa vähintään yksi puu.

Liikenne

Pihlajamäentien nykyinen aluevaraus on leveä, eikä sille ole näin leveänä tarvetta. Osa katualueesta liitetään asuinkeuhkalojen korttelialueeseen. Moreenitien yleinen pysäköintialue (LP) on nykyisin vajaan pysäköinti- ja lastauskäytössä. Uuden asuinkeuhkalokorttelin keskelle on osoitettu alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa, joka on läpiajettavissa Meripihkatieltä Moreenitielle. Uuden asuinkeuhkalokorttelin pysäköinti sijoitetaan tonttiin liitettävälle pysäköimispaikoille Moreenitiellä sekä korttelin keskelle maanalaiseen pysäköintitilaan. Ajoyhteys Moreenitieltä Liusketie 3–5:n pysäköintialueelle on merkitty kaavamääräyksellä (ajo). Autopaikkoja tulee olla asuinkeuhkaloilla suurempi luvuista 1 ap/110 k-m² tai 0,65 autopaikka/asunto, myymälöillä 1 ap/50 k-m² ja ravintoloilla 1 ap/100 k-m². Lisäksi on varattava yksi vieraspaikka 1 000 k-m² asuntokerrosalaa kohden. Autopaikat tulee sijoittaa tontille.

Meripihkatien katualuetta levennetään muutamilla metreillä Pihlajamäentien risteyksen läheisyydessä. Katualueen leventäminen mahdollistaa pyöräkaistojen sekä kadunvarsipysäköinnin toteuttamisen.

Ostoskeskusta palvelevat Pihlajamäentien ja Meripihkatien bussipysäkit Helsingin keskustan suuntaan yhdistetään uudeksi pysäkiksi Meripihkatien liittymän lounaispuolelle Pihlajamäentielle. Uudet pysäkkijärjestelyt selkeyttävät joukkoliikenteen järjestelyjä ja helpottavat matkustajien vaihtoja bussista toiseen. Samalla Meripihkatien liikenteen sujuvuus ja turvallisuus paranee ostoskeskuksen edustalla.

Liikennemäärä Pihlajamäentiellä on noin 16 000 ajoneuvoa/vrk ja Meripihkatiellä noin 8 700 ajoneuvoa/vrk. Liikennemäärien ei odoteta kasvavan tulevaisuudessa niin paljon, että liikenteen välityskapasiteetti ylittyisi.

Moreenitiellä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan leventämällä nykyistä reittiä ja erottamalla jalankulku ja pyöräily toisistaan.

Palvelut

Tontin liiketilojen rakennusoikeus vähenee 3 800 k-m²:stä 1 000 k-m²:iin. Viitesuunnitelman mukaan ostoskeskukseen on suunniteltu sijoittuvan liike- ja ravintolatiloja, kuten nykyisinkin on. Osa ostoskeskuksen nykyisistä palveluista voi siirtyä uusiin liiketiloihin.

Esteettömyys

Meripihkatie ja Pihlajamäentie ostoskeskuksen kohdalta ovat esteettömyyden erikoistason aluetta. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Pääosin kallioisille kukkuloille sijoittuneen asuinalueen lähipalvelukeskuksen merkitys on asukkaille suuri. Ostoskeskuksen sisäänkäyntien esteettömyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Luonnonympäristö

Pihlajamäentietä rajaava kallio ja jalopuut Pihlajamäentien ja Meripihkatien liittymässä säilytetään.

Suojelukohteet

Kaava merkitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokitellun korttelikokonaisuuteen kuuluvan ostoskeskuksen osittaista purkamista. Ostoskeskuksen säilyttämistä tutkittiin suunnittelun alkuvaiheessa ja suunnittelun lähtökohtana on ollut, että ainakin ostoskeskuksen asemakaavalla suojeltu pohjoinen osa säilyy nykyisellään.

Toteuttamiskelpoista eteläpäädyn säilyttävää ratkaisua ei löytynyt. Kokonaisuuden kannalta katsottiin parhaaksi uudisrakentamisratkaisu, jossa liiketilan määrää vähennetään nykytilanteeseen nähden ostoskeskuksen eteläpäädyistä. Tämä parantaa suojellun pohjoispäädyn liiketilojen toimintaedellytyksiä. Samalla voidaan lisätä asuntojen tarjontaa keskeisessä paikassa. Kaavaratkaisussa säilytetään arkkitehtien Heikki ja Kaija Sirenin suunnitteleman korttelin kaavallinen perusidea vaakasuuntaisista liikerakennuksista, joiden väliin sijoittuvan aukion poikki kulkee jalankulkuyhteys. Ostoskeskuksen suojellun osan massoittelua kunnioitetaan myös uudisrakennuksen korkeiden asuinkerrostalomassojen sijoittelussa ja suuntauksessa.

Pihlajamäentietä rajaava avokallio suojellaan kaavamääräyksellä (sak).

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva yhdyskuntatekninen verkosto. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Meripihkatien kuivatusta palvelevan hulevesiviemärin siirtämistä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueen maaperä on pääosin savialuetta, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 1–5 m. Korttelin 38017 eteläosassa maaperä on kalliota.

Rakennukset perustetaan savialueella tukipaaluin kantavan kerroksen varaan tai massanvaihdolla. Kitkamaa-alueella anturoilla maan varaan sekä kallioisella alueella anturoilla kallion varaan.

Alueella olevassa vanhassa rakennuksessa on tiettävästi ollut öljylämmitys ja -säiliö. Rakennuksen purkamisen yhteydessä tulee varmistaa maaperän puhtaus mahdollisen pilaantumisen vuoksi. Tarvittaessa maaperä tulee kunnostaa ennen rakentamista.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueella merkittävimmät ympäristöhäiriöiden aiheuttajat ovat Pihlajamäentien ja Meripihkatien ajoneuvoliikenne. Asemakaava-alueelle on laadittu melumallinnus ennustetilanteelle, jossa Pihlajamäentien liikennemäärä on Meripihkatien itäpuolella 25 000 ajoneuvoa/vrk ja Meripihkatien liikennemäärä 10 000 ajoneuvoa/vrk.

Melun leviämislaskelmien mukaan uusilla asuinkerrostalojen muodostamalla sisäpihalla alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Asuinraken-

nusten kadun puoleisille julkisivuille kohdistuu suurimmillaan päiväaikana noin 66 dB keskiäänitaso. Suurimmalla osaa sisäpihan suuntaan avautuvista julkisivuista alitetaan päiväajan ohjearvotaso ulkona.

Kaavassa on annettu määräyksiä rakennusten ääneneristävyyksistä liikennemelua vastaan siten, että ohjearvot asuinrakennusten sisällä täyttyvät. Asuinrakennusten leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä parvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan päiväaikana melutason ohjearvot ulkona. Oleskeluparvekkeita ei saa sijoittaa Pihlajamäentien puolelle. Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja lasitettuja.

Kaavassa on huomioitu mahdolliset pakokaasu- ja hiukkaspäästöt määräämällä tuloilman sisäänotto rakennusten vesikatoilta tai rakennusten niiltä sivuilta, joilla ei ole ääneneristysvaatimuksia. Maanalaisen pihakannen on oltava aukoton. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johdtaa pihamaalle.

Pelastusturvallisuus

Asuinkorttelin rakennusalojen sijoittelussa on varattu mahdollisuus palokunnan tikasauton tuomiseen rakennuksen sisäpihalle. Meripihkatien puolella on asuinkerrostalojen tontille osoitettu istutettava puurivi osittain julkisivun eteen. Kaavamääräys ei kuitenkaan velvoita puiden tarkkoja sijoituspaikkoja eikä puulajeja. Puiden sijainti suhteessa pelastusjärjestelyihin ja muut palotekniset järjestelyt määritellään tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Rakennetekniikka

Asuinkorttelin sisäpihalle muodostuvan pihakannen rakenteissa on huomioitava tarvittaessa riittävä kantavuus palokunnan tikasautolle sekä pihakannen tasoon tehtäville istutuksille. Tontille tulee myös laatia hulevesisuunnitelma.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, rakennussuojeluun ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen tehostaa maankäyttöä ja kohentaa kaupunkikuvaa Pihlajamäen keskeisimmällä paikalla. Kaava merkitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokitellun ostoskeskusrakennuksen osan purkamista. Kuitenkin tärkeä osa ostoskeskuksen asemakaavallisesta ide-

asta, kuten liiketilojen sijoittuminen keskellä sijaitsevan pienen aukion ympärille, säilyy. Uudisrakentaminen on pyritty mahdollisimman hyvin sovittamaan Pihlajamäen kaupunkikuvaan ja arkkitehti Olli Kivisen suunnittelemaan alkuperäiseen aluekokonaisuuteen. Rakennukset muuttavat lähinaapureiden ikkuna- ja parvekenäkymiä.

Alueelle syntyvä uusi sisäänkäynti korostaa entisestään ostoskeskuksen keskeistä asemaa Pihlajamäen kaupunkirakenteessa.

Uudet asuintalot avautuvat lounaaseen Pihlajamäen kalliomaisemiin ja toisaalta suojaavat kerrostalokorttelin piha-alueita liikennemelulta. Ostoskeskusrakennusten väliin jäävä pieni aukio liittää jatkossakin kaupakeskuksen poikki kulkevan kävelyakselin osaksi keskusta-alueen liikenneympäristöä. Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua ympäristöä. Rakentamisen myötä uusia asuntoja syntyy noin 230 asukkaalle.

Nykyisen vajaakäyttöisen ostoskeskuksen kohdalle sijoittuvan täydennysrakentamisen voidaan osaltaan katsoa parantavan alueen lähiympäristön laatua, sosiaalista kontrollia ja siten lisäävän myös turvallisuuden tunnetta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uudisrakennuksen autoliikennemäärän arvioidaan olevan asumisen osalta noin 160 automatkalla vuorokaudessa.

Liiketilojen tuottama ajoneuvoliikenne määräytyy liiketilojen toiminnan mukaan. Liiketiloihin sijoittuva päivittäistavarakauppa tuottaisi autoliikennettä noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikennemäärän ei odoteta kuitenkaan merkittävästi muuttuvan nykyiseen arvioituun liikennemäärään (Meripihkatiellä noin 8 700 ajoneuvoa/vrk ja Pihlajamäentiellä noin 16 000 ajoneuvoa/vrk) verrattuna, sillä tontin nykyisen liikerakennuksen purkamisen myötä vähenevä liikenne kompensoi uudisrakennuksen tuottamaa liikennettä. Kevyen liikenteen reittien linjaukset muuttuvat Pihlajamäentien ja Meripihkatien risteyksessä hieman, mutta niiden välityskyky säilyy ennallaan.

Liiketalon uudisrakennettavan tontin sisäinen huoltoliikenne siirretään Moreenitien laidasta korttelin keskelle läpiajettavalle ja katetulle huoltopihalle. Ostoskeskuksen suojellun pohjoisosan huoltoliikennejärjestelyt jäävät kuitenkin ennalleen Moreenitiele.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikutukset luontoon ovat vähäisiä. Kaavan toteuttaminen vähentää kasvillisuutta Pihlajamäentien varren kalliokumpareelta ja sen reunoilta. Kaavassa on määrätty istutettavaksi uusi puurivi Meripihkatien varteen. Pihlajamäentien ja Meripihkatien risteyksessä sijaitsevat hyväkuntoiset jalopuut säilyvät. Pihlajamäentietä rajaava kallio säilyy. Laakson pohjalle sijoittuvien rakennusten räystäskorkeudet asettuvat ympäröivien luonnonkallioiden korkeustasolle muodostaen jalustaa suurmaisemassa näkyville länsipuolen tornitaloille.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäkövetoa hulevesiviemärin siirtämisestä arviolta 25 000 euroa ja katualueiden muutoksista arviolta 150 000 euroa. Uusien asuinrakennusten toteuttaminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen sekä palvelujen äärelle on yhdyskuntataloudellisesti erittäin edullinen ratkaisu.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Ostoskeskuksen liiketila hieman vähenee nykytilanteeseen verrattuna. Tyhjien ja huonokuntoisten liiketilojen poistuminen tasapainottaa liiketilojen kysyntää kokonaisuutena. Liiketalon tontin uudistuksen toivotaan vilkastuttavan myös aiemmin suojellun ostoskeskuksen vanhemman osan toiminnallista ja kaupallista asemaa. Pihlajamäen Ostoskeskus Oy jatkaa ja kehittää vanhemman osan toimintaa nykyisten tilojensa puitteissa. Vanhan ostoskeskuksen tontti ei kuulu asemakaavan muutosalueeseen. Uudet asukkaat ovat myös liikekeskuksen toimintaa osaltaan tukevia uusia asiakkaita. Uusien rakennusten myötä ostoskeskuksen näkyvyys ulospäin varsinkin Pihlajamäentien suuntaan paranee. Uudet ajanmukaisemmat liiketilat ja niille järjestettävät huoltopihatoiminnot tarjoavat mahdollisuuden monipuolistaa ostoskeskuksen kaupallista tarjontaa. Meripihkatien varrelle on mahdollista järjestää uusia helposti havaittavia pysäköintipaikkoja palvelemaan mm. lyhytkaista asiointia ostoskeskuksessa.

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Pihlajamäen Liiketalo Oy (tontin 38017/2 omistaja) on hakenut asema-kaavan muutosta (saapunut 29.4.2014).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 3.9.2008).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2007–2011 ja 2013 kaavoitus-katsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.9.2008.

Osallisille lähetettiin uusittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kirje päiväty 22.8.2014).

Asemakaavan muutosluonnos ja laadittu viitesuunnitelma ovat olleet nähtävänä Pihlajamäen lähiöasemalla, kaupungin ilmoitustaululla, info- ja näyttelytila laiturilla ja viraston internetsivuilla 2.9.–22.9.2014. Luon-nosta koskeva kaavapäivystys pidettiin 11.9.2014 Pihlajamäen lähiö-
asemalla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyö-tä Helsingin Energia -liikelaitoksen, pelastuslaitoksen, Helsingin kau-pungin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, rakennusviraston, ra-kennusvalvontaviraston, kaupunginkanslian, kiinteistöviraston tontti-osaston ja tilakeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kunta-yhtymän (HSY, entinen YTV), Museoviraston sekä Uudenmaan elin-keino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Ennen kaavaluonnosvaihetta Pihlajamäen Liiketalo Oy:n tontille on laadittu aiemmin myös muita uudistamissuunnitelmia, jotka eivät kui-tenkaan ole edenneet kaavamuutokseksi. Myös liiketalon säilyttämistä tutkittiin suunnittelun alkuvaiheessa. Kokonaisuuden kannalta katsottiin parhaaksi ratkaisu, jossa liiketilan määrää vähennetään nykytilantee-
seen nähden ostoskeskuksen eteläpäädyssä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 11 mielipidettä, joista kahdeksan koski ensimmäistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kolme tarkistettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Ensimmäisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat vuorovaikutukseen sekä liikenteen, huollon, pysäköinnin, liiketilojen ja asumisen järjestelyihin.

Tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat huollon, pysäköinnin, liiketilojen ja asumisen järjestelyihin. Myös ostoskeskuksen alueen täydennysrakentamista puoltavia mielipiteitä saatiin kaavan valmistelun eri vaiheissa.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että uudisrakennukselle osoitettavan liiketilan määrää on vähennetty tontin nykytilanteeseen verrattuna.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.12.2014–19.1.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kaupunginmuseon, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, rakennusvalvontaviraston, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) Helsingin kaupungin Liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) ja Helen Sähköverkko Oy:n sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnoissa esitettiin katusuunnittelun tarkastelua yhteistyössä HSL:n ja HKL:n kanssa bussiliikennöinnin muutoksiin liittyen. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota myös nykyisen kaukolämpöverkon huomioimiseen, puiden säilyttämisen haasteellisuuteen, esteettömyyden luokituksiin ja yhteistilojen toteuttamiseen. Lisäksi lausunnoissa todettiin maapoliittisen päätöksen mukaiset tontteihin liittyvät neuvottelu- ja sopimistarpeet. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota myös pelastus- ja kunnossapitojärjestelyihin.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa todettiin, että asemakaavan muutos ottaa huomioon ansiokkaasti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön osalta. Melu- ja ilmanlaatukysymykset on riittävällä tavalla otettu kaavamääräyksissä huomioon.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Annetut lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

7

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 18.11.2014 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Käsittely

Olavi Veltheim: Muutan esitystä täydentämällä selostusta ja korjaamalla esityslistatekstiä seuraavasti:

Kaavaselostukseen sivulle 18 kohtaan "Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset" ensimmäisen virkkeen loppuun lisätään: "...ja katualueiden muutoksista arviolta 150 000 euroa."

Listatekstin sivulle 3 kohdan "Asemakaavamuutoksen vaikutukset" viimeiseen kappaleeseen (kappale 9) korjataan nykyinen lause: "Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia arviolta 25 000 euroa." muotoon: "Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia arviolta 175 000 euroa."

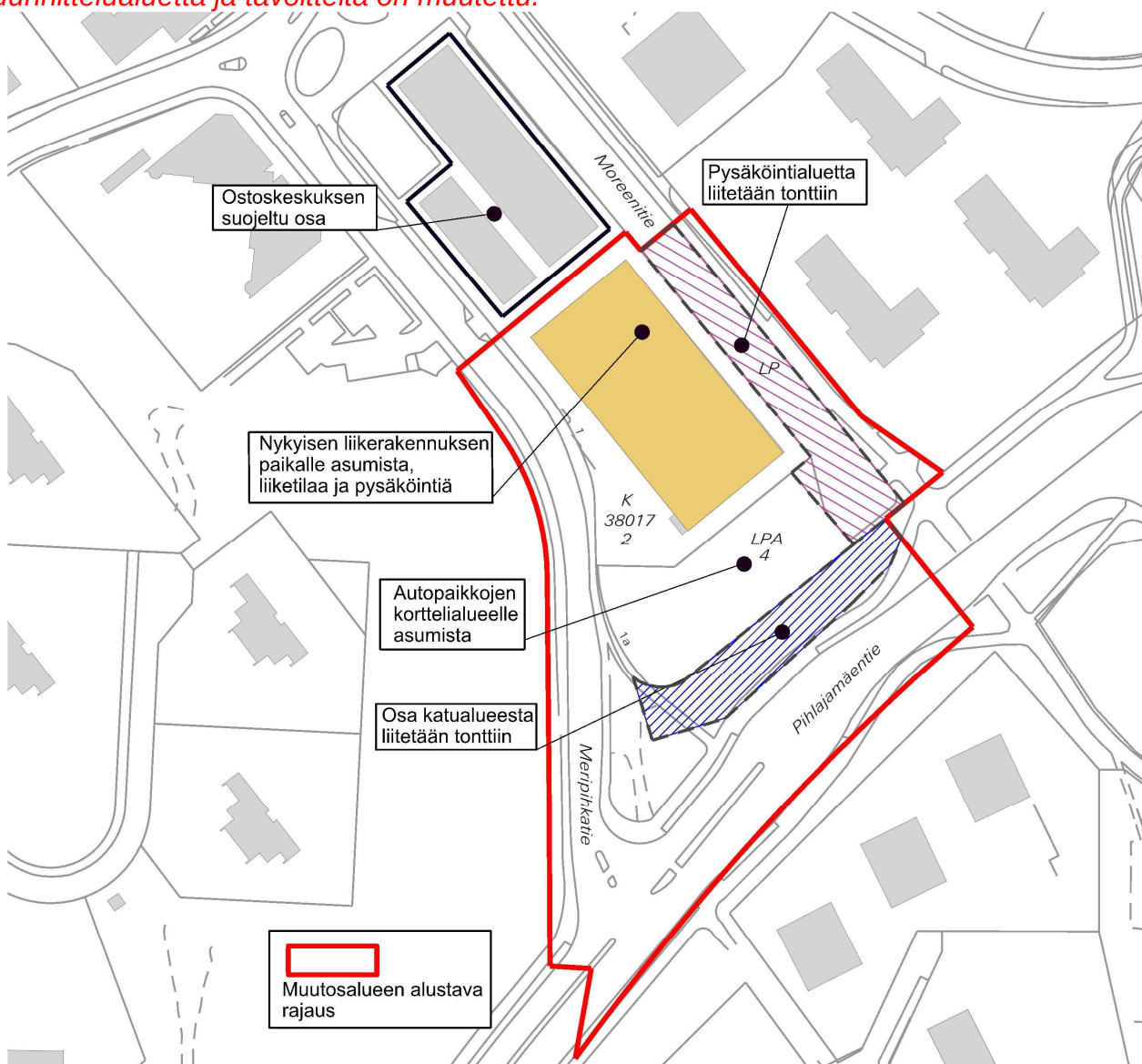
Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (25.5.2015) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 25.5.2015

Olavi Veltheim

PIHLAJAMÄEN OSTOSKESKUKSEN ETELÄOSA YMPÄRISTÖINEEN, ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 3.9.2008 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualue ja tavoitteita on muutettu.



Suunnittelualue

Suunnittelun kohteena on Meripihkatie 1:ssä sijaitseva Pihlajamäen ostoskeskuksen liikerakennustontti (eteläinen osa) sekä sen viereiset autopaikkojen korttelialue ja yleinen pysäköintialue. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Meripihkatien ja Pihlajamäentien katualueita.



22.8.2014

Nykytilanne

1970-luvulla rakennettu liikerakennus on peruskorjauksen tarpeessa ja nykyisin vaa-
jaakäytössä. Ostoskeskuksen eteläpuo-
len kalliomaastoon ei ole toteutettu kaa-
van mukaista pysäköintialuetta. Moreeni-
tien päädyssä on autopaikkoja ja liiketilo-
jen huoltojärjestelyjä.

Mitä alueelle suunnitellaan

Pihlajamäen nykyisen ostoskeskuksen
eteläisen osan tilalle on suunnitteilla ny-
kyistä hieman pienempi liikerakennus ja
sen viereen Pihlajamäen miljöökokonai-
suuteen sopivaa asuinrakentamista.
Asuinkerrostalot sijoittuisivat tontille Meri-
pihkatien ja Moreenitien suuntaisesti.

Nykyistä pysäköintikellaria laajennetaan
ja osa pysäköintipaikoista sijoitetaan Mo-
reenitien päähän.

Kaavaa laaditaan syksyllä 2013 valmistu-
neen viitesuunnitelman pohjalta.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunki-
suunnitteluviraston aloitteesta. Pihlaja-
mäen Liiketalo Oy on hakenut 29.4.2014
asemakaavan muutosta.

Maanomistus

Pihlajamäen Liiketalo Oy omistaa tontin
38017/2. Muuten suunnittelualueen omis-
taa Helsingin kaupunki.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavoja vuo-
silta 1960–2008. Liiketalon tontti
(38017/2) on asemakaavassa liike- ja
toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja

sen rakennusoikeus on 3 800 ker-
rosalaneliömetriä. Tontti 38017/4 on au-
topaikkojen korttelialuetta (LPA) ja Mo-
reenitien päässä on yleinen pysäköinti-
alue (LP).

Pihlajamäen asuntoalueen 1960-luvun
osalle on laadittu alueen arvot suojeleva
asemakaava nro 11520 (vuodelta 2008).
Siihen liittyen tehtiin laaja inventointi-
selvitys- ja arvottamistyö. Tähän aluee-
seen rajautuva 1960-luvulla rakennettu
ostoskeskusrakennus (Meripihkatie 3) on
suojeltu jo aiemmin kaavassa merkinnällä
sr-1.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty ker-
rostalovaltaisen asumisen ja toimitilojen
käyttöön sekä kulttuurihistoriallisesti, ra-
kennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin
kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta
tulee kehittää niin, että sen arvot ja oimi-
naisuudet säilyvät.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Pihlajamäen asuinalue on valtakunnalli-
sesti merkittävä rakennettu kulttuuriympä-
ristö (RKY 2009) ja kuuluu myös kansalli-
seen Suomen arkkitehtuurin nk. doco-
momo -valikoimaan.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Pihlajamäen liikekeskuksen ympäris-
tön uudistamissuunnitelma, Arkkitehdit
Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen, vii-
tesuunnitelma 2013
- Pihlajamäen arvot ja aatteet, Riitta Sa-
lastie, 2003
- Pihlajamäen rakennusinventointi Ae-
des/Hilkka Högström, 2000
- Pihlajamäen maisemaselvitys, Molino
Oy, 2003





22.8.2014

- Ostari, lähiön sydän, rakennushistoriallinen selvitys, Helsingin kaupungin-museo, 2004

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijoiden kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, rakennussuojeluun, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aiempi osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitteluperiaatteet olivat esillä 15.9.–3.10.2008. Tänä aikana suunnitelmia esiteltiin keskustelutilaisuudessa ja niistä oli mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Uusittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 2.9.–22.9.2014:

- Pihlajamäen lähiöasemalla, Liusketie 3 a
- info- ja näyttelytila laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavapäivystys on to 11.9.2014 klo 17–19 Pihlajamäen lähiöasemalla, Liusketie 3 a.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen viimeistään 22.9.2014 kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle loppuvuodesta 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Pihlajamäki-Seura
- Pihlajisto-Viikinmäki Asukasyhdistys PNV ry
- Helsingin Yrittäjät





22.8.2014

- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, kaupunginmuseo, ympäristökeskus, pelastuslaitos, Helsingin Energia sekä Helen Sähköverkko Oy
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Museovirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY/vesihuolto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutiset lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Elias Rainio
puhelin 310 37275
sähköposti [elias.rainio\(a\)hel.fi](mailto:elias.rainio(a)hel.fi)

arkkitehti Riitta Salastie
puhelin 310 37218
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Juuso Helander
puhelin 310 37134
sähköposti [juuso.helander\(a\)hel.fi](mailto:juuso.helander(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	24.10.2014
Kaavan nimi	38.kaupunginosa Malmi nro 12318		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.08.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112318
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7982	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7982

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	1,7982	100,0	10200	0,57	0,0000	6400
A yhteensä	0,8827	49,1	10200	1,16	0,8827	10200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4345	-3800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9155	50,9			-0,4482	
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	0,3000	16,7		0,0500	

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7982	100,0	10200	0,57	0,0000	6400
A yhteensä	0,8827	49,1	10200	1,16	0,8827	10200
AK	0,8827	100,0	10200	1,16	0,8827	10200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4345	-3800
K					-0,4345	-3800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9155	50,9			-0,4482	
Kadut	0,8486	92,7			-0,0867	
Kev.liik.kadut	0,0669	7,3			0,0669	
LP					-0,2128	
LPA					-0,2156	
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	0,3000	16,7		0,0500	
ma	0,3000	100,0		0,0500	



ILMAKUVA
Kaava-alueen nro 12318 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Läntinen toimisto





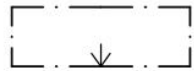
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Körramp till underjordiskt utrymme.



Rakennukseen jätettävä kahden kerroksen korkeinen kulkuaukko. Kulkuaukon kohdalle saa sijoittaa maantasokerroksessa polkupyörien säilytystiloja.

Två våningar hög genomfartsöppning i byggnad. Vid genomfartsöppningen får placeras cykelförvaringsplatser i markplansvåningen.



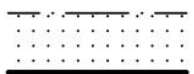
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, där byggnadens mantel ska vara ljudisolerad mot trafikbuller åtminstone till den nivå som antalet anger.



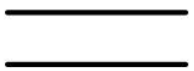
Istutettava alueen osa. Istutukset ja välttämättömät maastotyöt tulee toteuttaa alueen luonteeseen sopivalla tavalla. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia kulkuteitä.

Del av område som ska planteras. Planteringar och nödvändiga terrängarbeten ska utföras på ett sätt som passar områdets karaktär. På området får byggas behövliga gångvägar.



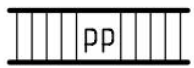
Istutettava puurivi.

Trädrad som ska planteras.



Katu.

Gata.



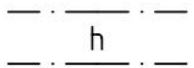
Jalankululle ja pyöriäilylle varattu katu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



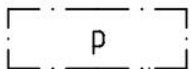
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



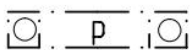
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa, joka tulee varustaa ympäristöön sopivalla ulokekatoksella ja rajata oleskelupihasta umpiseinällä.

För områdets interna servicetrafik reserverad del av område som ska förses med ett till miljön anpassat utskjutande tak och avgränsas från gården för utevistelse med en fast vägg.



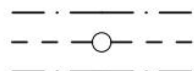
Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka, joka on jäsennoitävä säännöllisin välein istutettavien puiden ja pensaiden avulla.

Parkeringsplats, som ska indelas med hjälp av träd- och buskplanteringar på regelbundet avstånd från varandra.



Johtoa varten varattu alueen osa.

För ledning reserverad del av område.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



Suojeltava avokallio.

Klipphäll som ska skyddas.



Säilytettävä puu. Rakennustöiden aikana on huolehdittava, ettei puuta vahingoiteta. Puuta on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Träd som ska bevaras. Under byggnadsarbetet ska ses till att trädet inte tar skada. Trädet ska hållas livskraftigt och vid behov förnyas på sådant vis att dess landskapsmässiga betydelse bevaras.

Kaikilla korttelialueilla:

- tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat sekä vähintään:

1 talosauna
1 talopesula
120 m² harraste-, kokoontumis- tai vastaavaa yhteistilaa, kerrosluvun estämättä, rakennuksen neljä kerrosta korkean osan katolle. Saunatilojen yhteydessä on oltava ulkovilvoittelutila. Katolle sijoitettujen tilojen tulee olla sisäänvedetty rakennuksen kadunpuoleisesta julkisivupinnasta vähintään 4 metriä.

Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- ei kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten tarvitse varata autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

- on asuinrakennuksen päädyissä oltava ikkunoita.

- on tuloilman sisäänotto järjestettävä rakennusten vesikatolta tai rakennusten niiltä sivuilta, joilla ei ole ääneneristysvaatimuksia.

- asuinrakennusten leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä parvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan päiväaika- na melutason ohjearvot ulkona. Oleskeluparvekkeita ei saa sijoittaa Pihlajamäentien puolelle.

- on pääasiallisena julkisivumateriaalina käytettävä vaaleaa betonia.

- on parvekkeiden oltava sisäänvedettyjä ja lasistettuja

- tulee rakennusten kattomuotona olla tasakatto.

- tulee jäte- ja muu huolto sijoittaa rakennuksiin tai pysäköintihalliin.

- tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot, suurempi luvuista 1 ap/110 k-m² tai 0,65 ap/asunto
- myymälät 1 ap/50 k-m².
- ravintolat 1 ap/100 k-m².
- vieraspaikkoja on varattava 1 ap/1000 k-m² asuntokerrosalaa.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa ja 1pp/40 m² liiketilakerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

På alla kvartersområden:

- ska för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen och minst:

1 gemensam bastu
1 tvättstuga
120 m² hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen, utan hinder av våningstalet, på taket till den del av byggnaden som har fyra våningar. I anslutning till bastuutrymmena ska finnas uterum för avsvalkning. Utrymmen som placeras på taket ska vara minst 4 meter indragna från byggnadens fasadyta mot gatan.

Dessa utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

- behöver för utrymmen som får byggas utöver våningsytan inte reserveras bilplatser eller skyddsrum.

- ska bostadsbyggnaden ha fönster på gavlar-na.

- ska tilluftsintag placeras på byggnadernas vattentak eller på de sidor av byggnaderna där ljudisoleringsbestämmelser ej gäller.

- bostadbyggnadernas områden för lek- och utevistelse samt balkonger ska placeras och vid behov skyddas så att riktvärdena för bullernivå utomhus uppnås under dagtid. Balkonger för vistelse får inte placeras mot Rönnebackavägen.

- ska det huvudsakliga materialet i byggnadernas fasader vara ljus betong.

- ska balkongerna vara indragna och inglasade.

- ska byggnaderna ha plant tak.

- ska soputrymmen och annan service placeras i byggnaderna eller i parkeringshallen.

- ska en dagvattenplan uppgöras för tomten.

Minimiantal bilplatser:

- bostadsvåningshus, det större antalet av 1 bp/110 m² vy eller 0,65 bp/bostad
- affärer 1 bp/50 m² vy.
- restauranger 1 bp/100 m² vy.
- gästplatser ska reserveras 1 bp/1000 m² bostadsvåningsyta.

Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp/30 m² bostadsvåningsyta och 1cp/40 m² affärsvåningsyta. Minst 75 % av dessa ska placeras i byggnaderna.

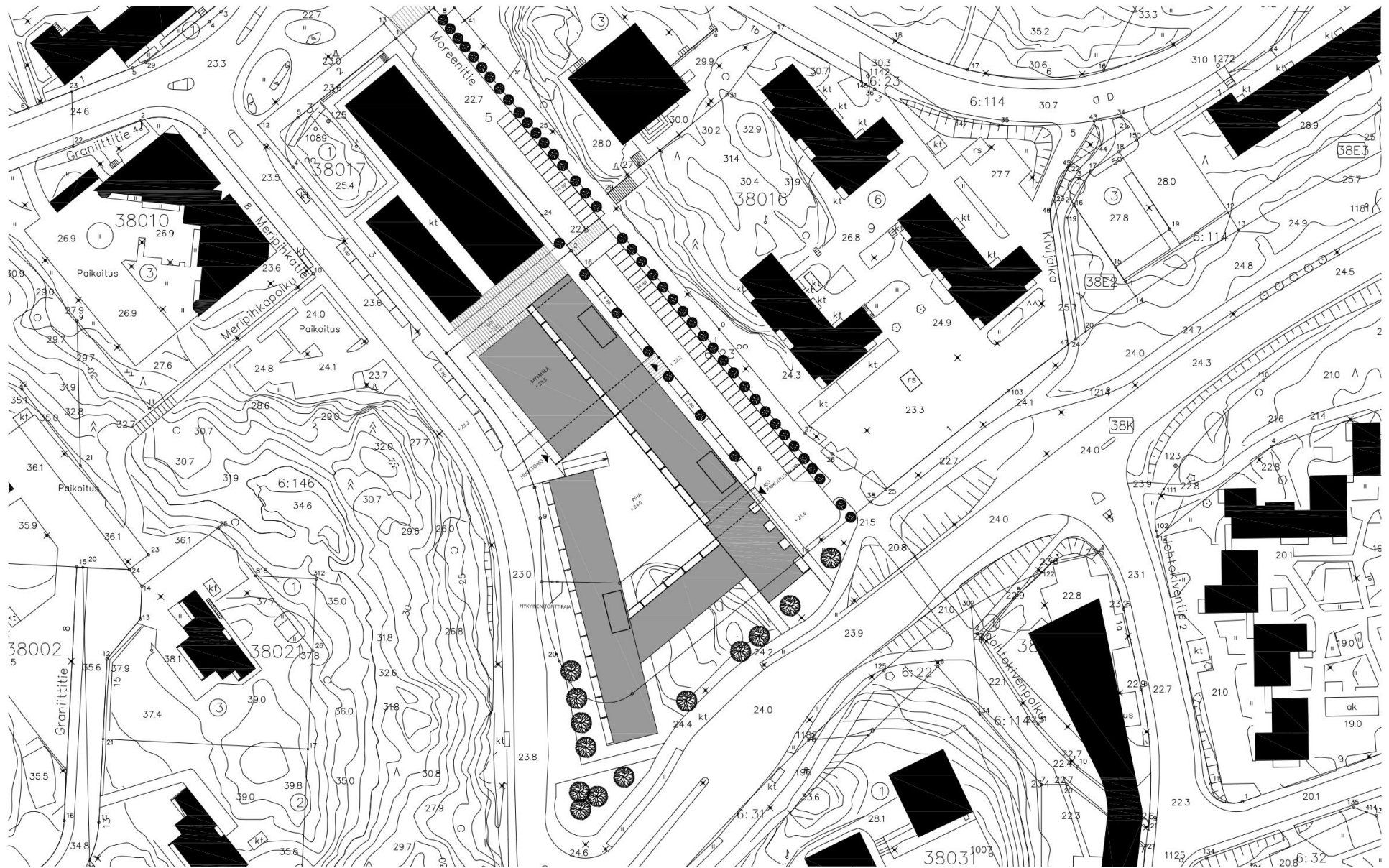
På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtinledning.



PIHLAJAMÄEN LIIKEKESKUKSEN YMPÄRISTÖN UUDISTAMISSUUNNITELMA

Ilmakuva luoteeseen
6.11.2013

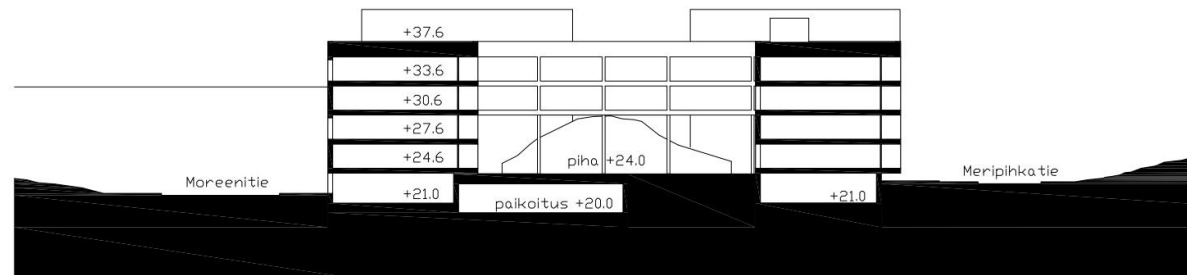
ARKKITEHDIT Meritullintori 3 A
00170 Helsinki
KIRSI KORHONEN JA puh 09 856 34567
<http://www.kp-ark.com>
MIKA PENTTINEN OY arkkitehdit@kp-ark.com



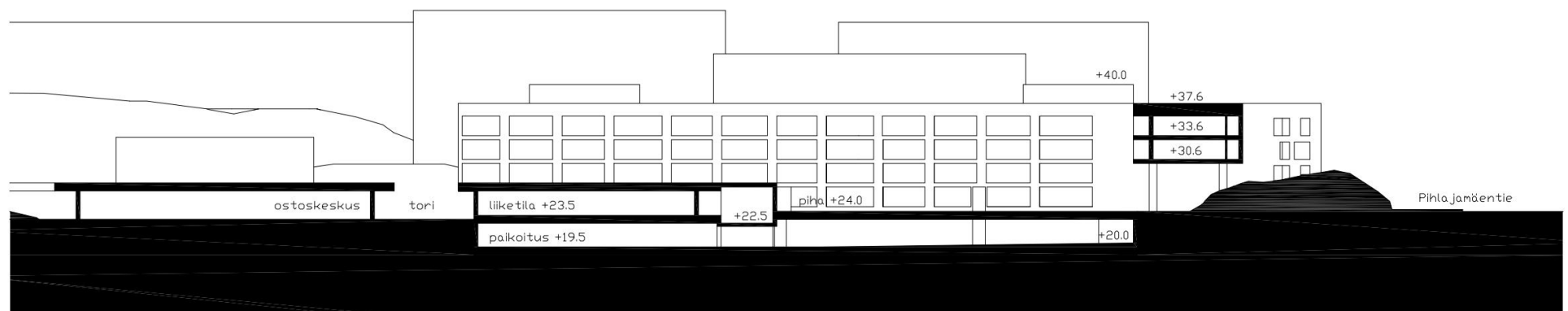
PIILAJAMÄEN LIIKEKESKUKSEN YMPÄRISTÖN UUDISTAMISUUNNITELMA

Asemapiirros 1:1000
6.11.2013

ARKKITEHDIT Meritullintori 3 A
00170 Helsinki
KIRSI KORHONEN JA puh 09 856 34567
<http://www.kp-ark.com>
MIKA PENTTINEN OY arkkitehdit@kp-ark.com



Leikkaus A

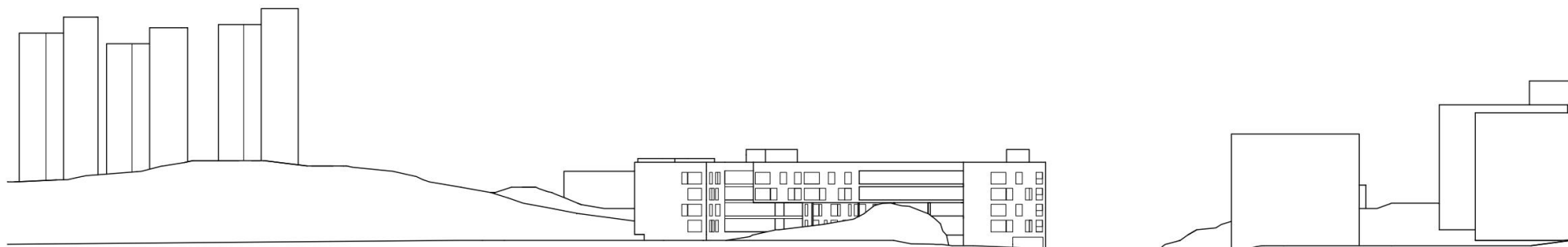


Leikkaus B

PIHLAJAMÄEN LIIKEKESKUKSEN YMPÄRISTÖN UUDISTAMISSUUNNITELMA

Leikkaukset 1:500
6.11.2013

ARKKITEHDIT Meritullintori 3 A
00170 Helsinki
KIRSI KORHONEN JA puh 09 856 34567
http://www.kp-ark.com
MIKA PENTTINEN OY arkitehdit@kp-ark.com



Alueleikkaus



Julkisivu lounaaseen

PIHLAJAMÄEN LIIKEKESKUKSEN YMPÄRISTÖN UUDISTAMISUUNNITELMA

Alueleikkaus ja julkisivu lounaaseen 1:750
6.11.2013

ARKKITEHDIT Meritullintori 3 A
00170 Helsinki
KIRSI KORHONEN JA puh 09 856 34567
<http://www.kp-ark.com>
MIKA PENTTINEN OY arkkitehdit@kp-ark.com



PIHLAJAMÄEN LIIKEKESKUKSEN YMPÄRISTÖN UUDISTAMISSUUNNITELMA

Ilmakuva koilliseen
6.11.2013

ARKKITEHDIT Meritullintori 3 A
00170 Helsinki
KIRSI KORHONEN JA puh 09 856 34567
<http://www.kp-ark.com>
MIKA PENTTINEN OY arkkitedit@kp-ark.com



PIHLAJAMÄEN LIIKEKESKUKSEN YMPÄRISTÖN UUDISTAMISUUNNITELMA

Näkymä etelään
6.11.2013

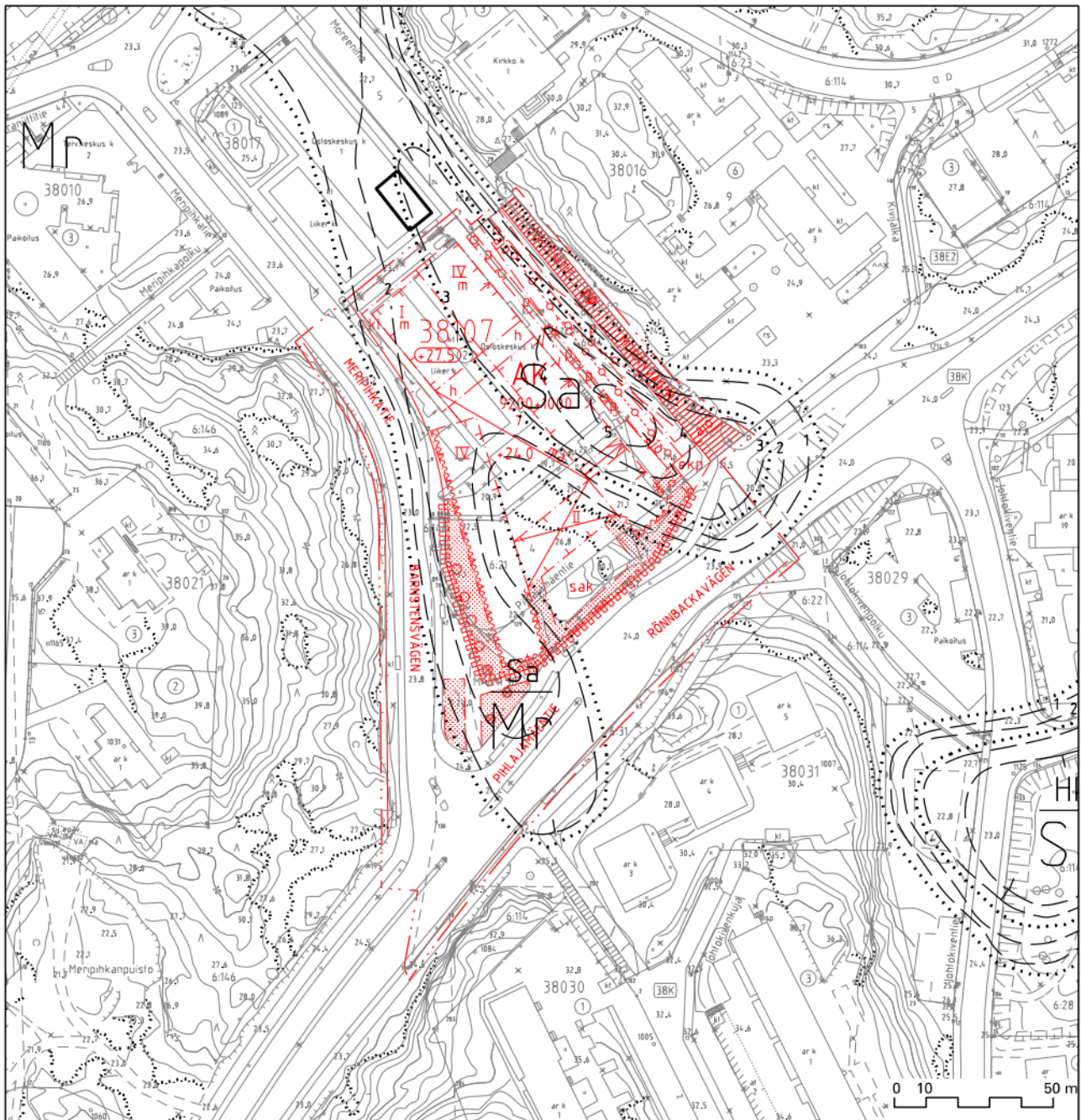
ARKKITEHDIT Meritullintori 3 A
00170 Helsinki
KIRSI KORHONEN JA puh 09 856 34567
http://www.kp-ark.com
MIKA PENTTINEN OY arkitehdit@kp-ark.com



PIHLAJAMÄEN LIIKEKESKUKSEN YMPÄRISTÖN UUDISTAMISSUUNNITELMA

Näkymä pohjoiseen
6.11.2013

ARKKITEHDIT Meritullintori 3 A
00170 Helsinki
KIRSI KORHONEN JA puh 09 856 34567
http://www.kp-ark.com
MIKA PENTTINEN OY arkitehdit@kp-ark.com



Pihlajamäki ostoskeskus Maaperä

1 : 2000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA



RAKENNUS PERUSTETTU
PUUPAALUILLA

Mr

MOREENIALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 1m

$\frac{Sa}{Mr}$

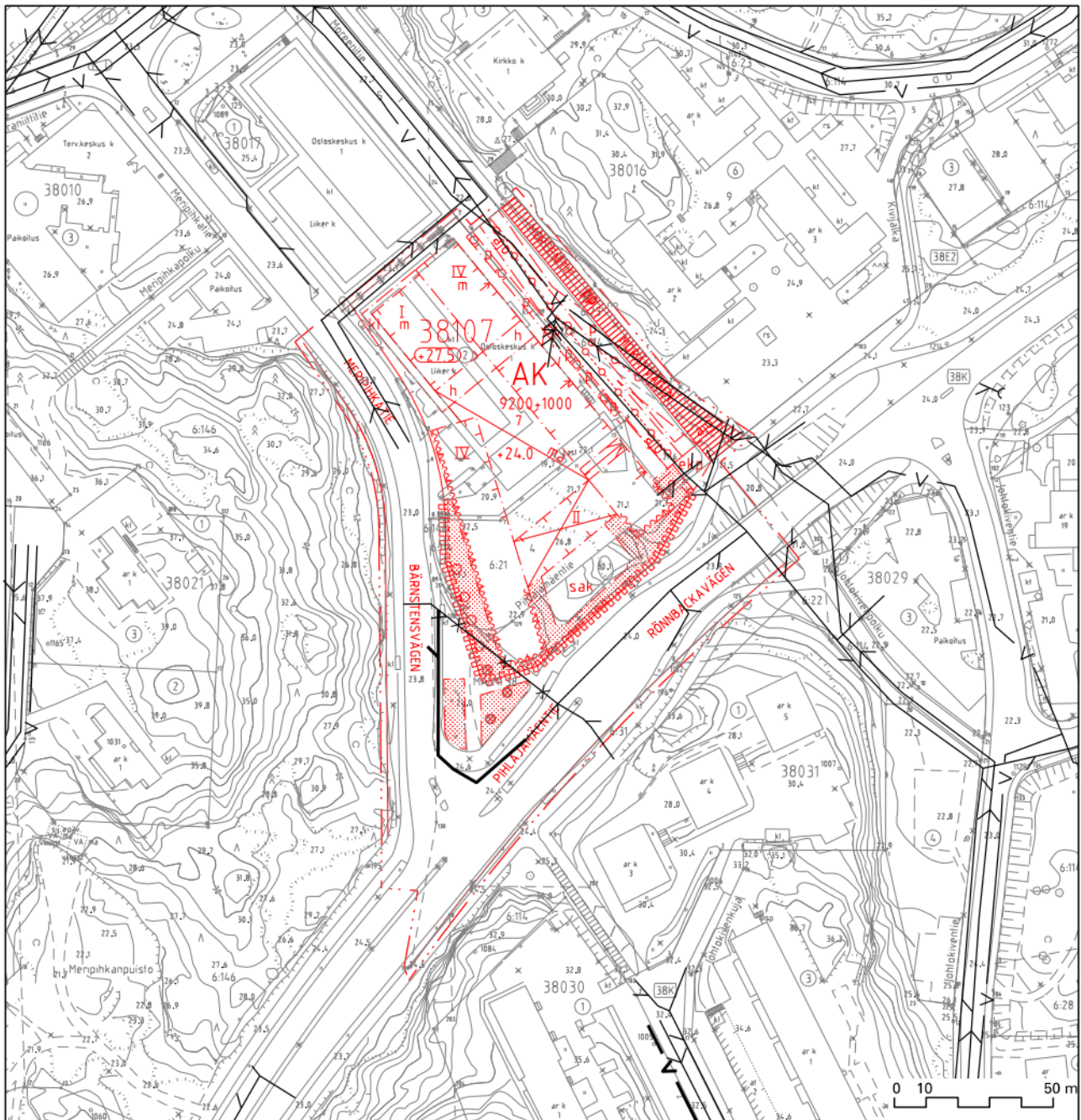
SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m

Sa

SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m

$\frac{Hk}{Sa}$

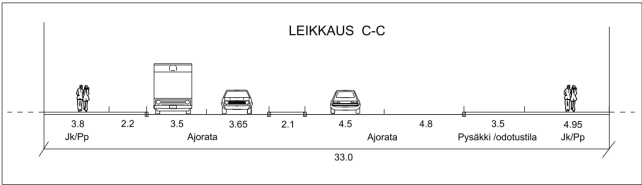
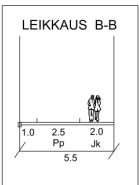
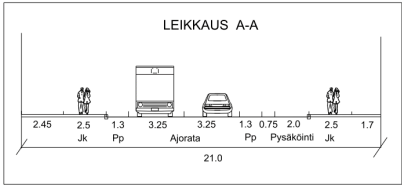
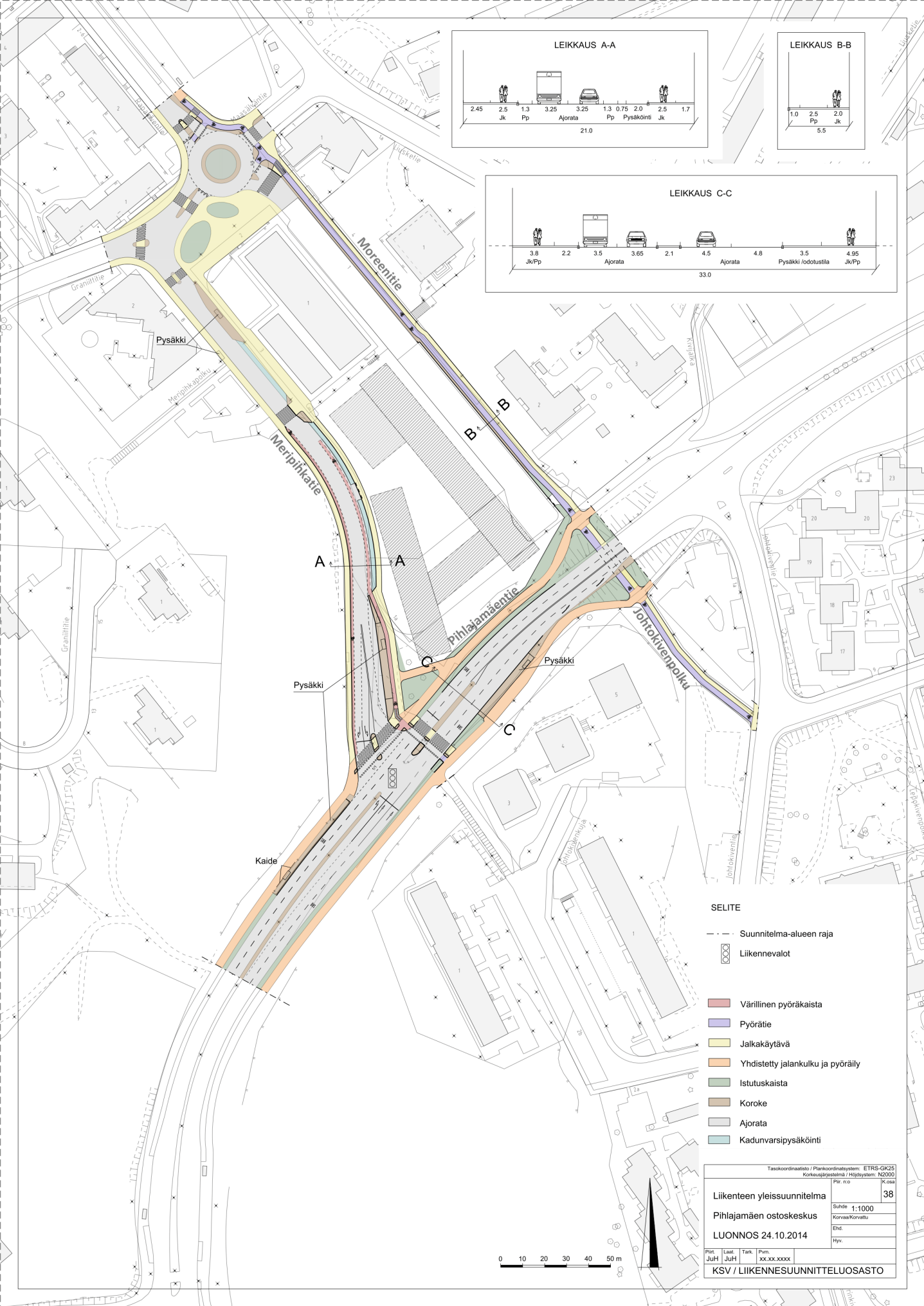
LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ
OLEVAN HIEKKAKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m



Pihlajanjärvi ostoskeskus Vesihuolto

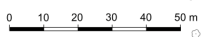
1 : 2000

- | | | | |
|---------|--------------------------|-------|----------------------|
| — V — | NYKYINEN VESIOHTO | — / — | UUSI HULEVESIVIAMÄRI |
| — > — | NYKYINEN JÄTEVESIVIAMÄRI | — X — | KÄYTÖSTÄ POISTUVA |
| — \ — | NYKYINEN HULEVESIVIAMÄRI | | |
| — >>> — | NYKYINEN PAINEVIAMÄRI | | |

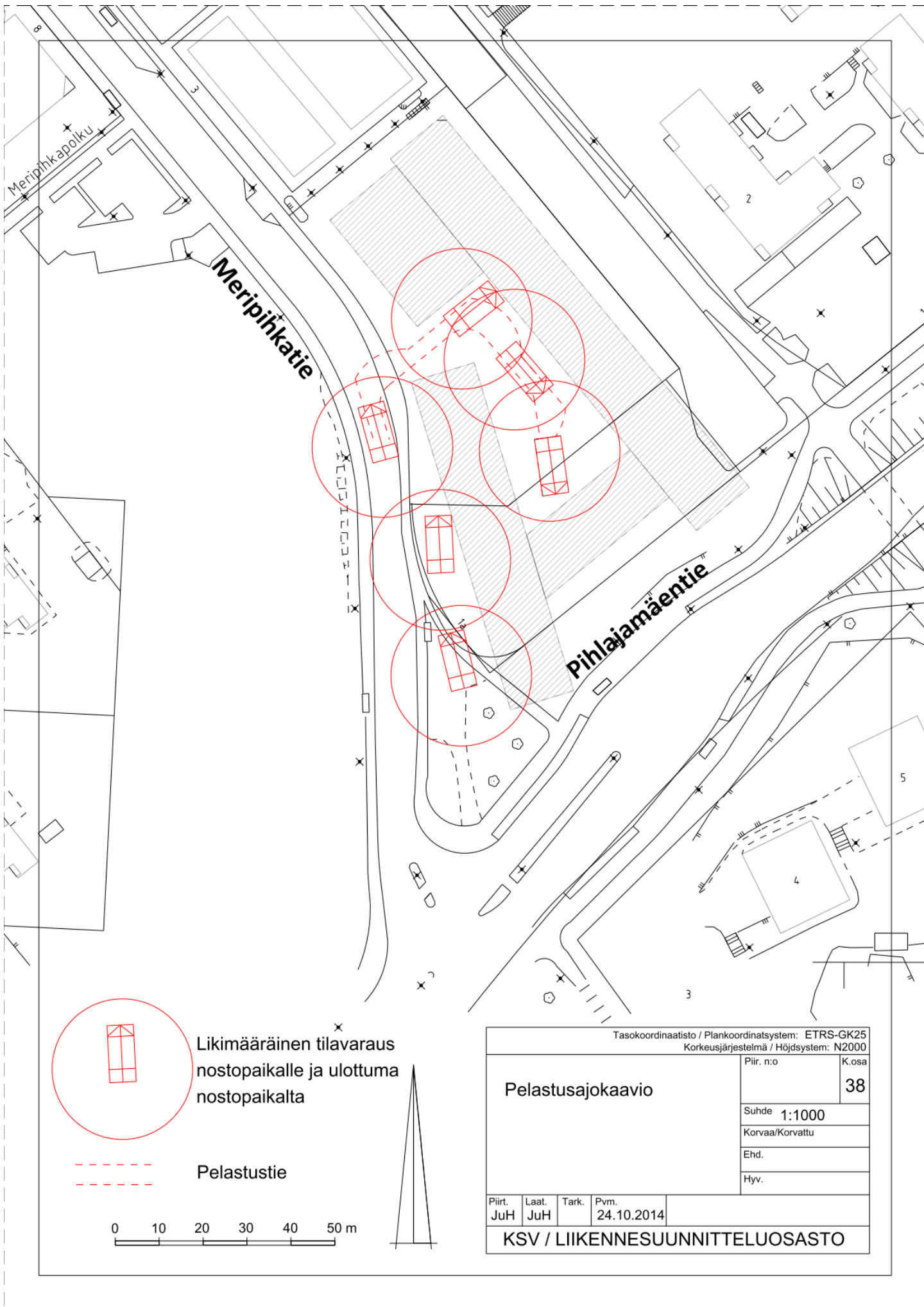


SELITE

- - - Suunnitelma-alueen raja
- Liikennevalot
- Väriäinen pyöräkaista
- Pyörätie
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyörätie
- Istutuskaisla
- Koroke
- Ajorata
- Kadunvarsipysäköinti



Tasokoordinaatisto / Planckoordinaatistysystem: ETRS-GK25	
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
Piir. n:o	Kosa
Liikenteen yleissuunnitelma	38
Pihlajamäen ostoskeskus	Suhte 1:1000
LUONNOS 24.10.2014	Korvaus/Korvaus
	Ehd.
	Hyv.
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO	

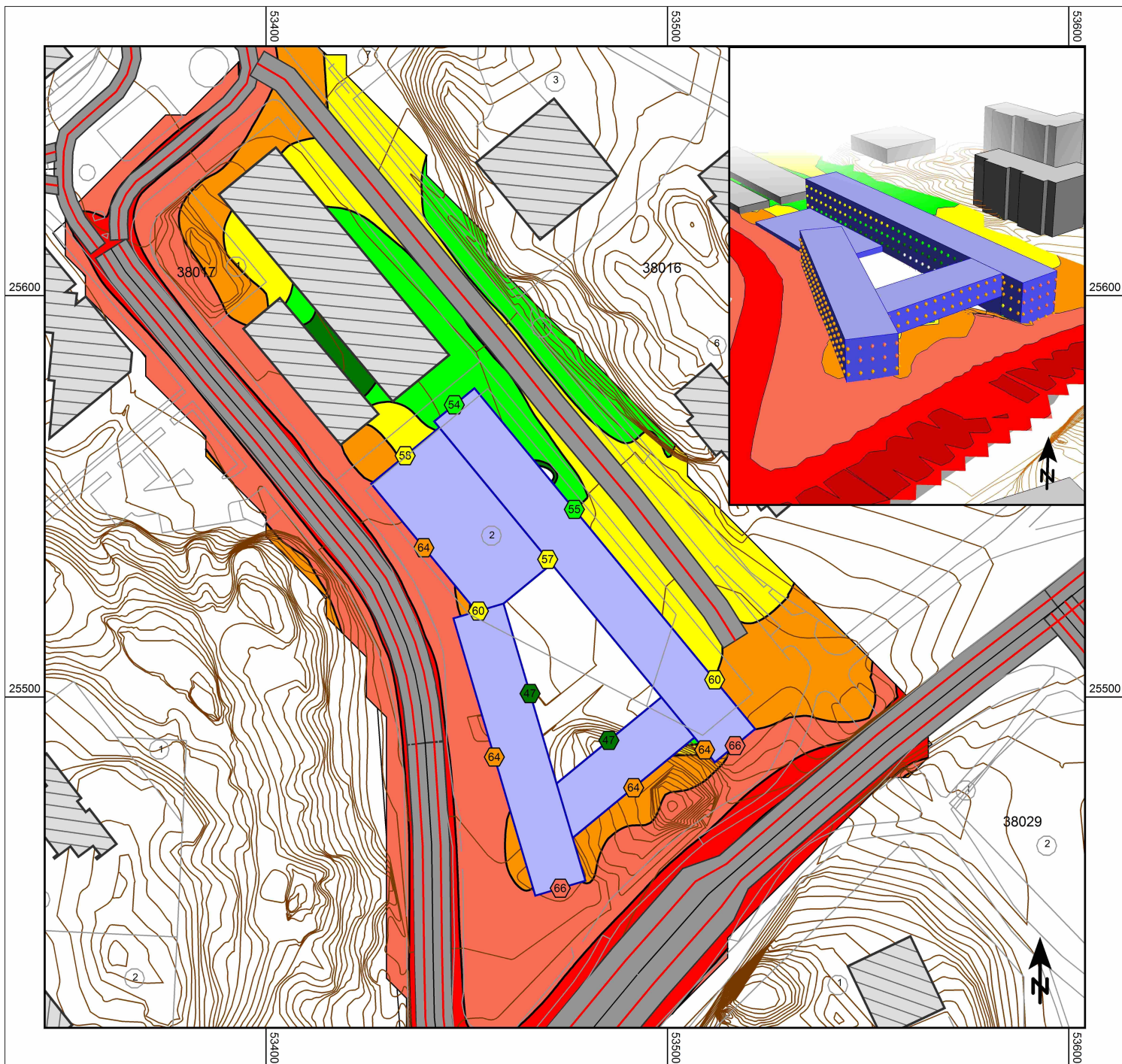


Likimääräinen tilavaraus
nostopaikalle ja ulottuma
nostopaikalta

Pelastustie

0 10 20 30 40 50 m

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatisto: ETRS-GK25			
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000			
Pelastusajokaavio			Piir. n:o K.osa 38
			Suhde 1:1000
			Korvaa/Korvattu
			Ehd.
			Hyv.
Piirt. JuH	Laat. JuH	Tark.	Pvm. 24.10.2014
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO			



"Pihlajamäen ostoskeskus" ALUSTAVA MELUSELVITYS

Katuliikennemelu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m

1



KSV/TEK/MNe 9.9.2013

0 10 20 30 40 50
m

- Liikenteen lähtötaso
- ▨ Nykyinen rakennus
- ▨ Tuleva rakennus
- Korkeuskäyrä
- ⬡ Julkisivun laskentapiste

Melutaso, dB(A)

<	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	

Pihlajamäentie 20 000 - 25 000 ajoneuvoa/vrk
Raskaan liikenteen osuus 10 %
Nopeusrajoitus 50 km/h

Meripihkatie 10 000 ajoneuvoa/vrk
Raskaan liikenteen osuus 10 %
Nopeusrajoitus 40 km/h