



PIHLAJISTONTIE 1

KORTTELI 38317 TONTTI 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12135
PÄIVÄTTY 13.11.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki)
korttelin 38317 tonttia 3

Kaavan nimi: Pihlajamäentien länsipuoli
Hankenumero: 0591_1
HEL 2011-010608

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 31.1.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 13.11.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 30.11.2012–4.1.2013
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 11.4.2013
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Pihlajamäessä Pihlajamäentien ja Pihlajistontien risteyksessä. Sitä rajaa pohjoisessa Meripihkanpuisto, idässä Pihlajamäentie, etelässä Pihlajistontie ja lännessä tontti 38317/2 (Pihlajiston ala-aste).

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Sijaintikartta
 Ilmakuva
 Asemakaavan muutos tai sen pienennös
 Havainnekuva
 Leikkaus tontista 38317/3 itä-länsisuunnassa
 Ote maakuntakaavasta
 Ote Yleiskaava 2002:sta
 Ote ajantasa-asemakaavasta
 Meluselvitys
 Maaperäkartta
 Vesihuolto
 Tietoliikenne ja energia
 Ote Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)-
 luettelosta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Alueesta on laadittu kaupunkikuvallinen tarkastelu vuonna 2008 (arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen)

Pihlajamäen maisemaselvitys, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2003:6, Suunnittelutoimisto Molino Oy

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö Tuula Helasvuo
 arkkitehti Taru Tyynilä
 maisema-arkkitehti Mervi Nicklen
 insinööri Markus Ahtiainen (liikennesuunnittelu)
 diplomi-insinööri Matti Neuvonen (liikenteen ympäristöhäiriöt)
 insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
 suunnitteluavustaja Sinikka Ekroos

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:

aluesuunnittelija Virpi Vertainen

Ympäristökeskus:

Eeva Pitkänen

Kaupunkisuunnitteluviraston konsultti

Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamisen sekä Pihlajamäentien varren hienon kallioalueen suojelemisen.

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 10 mielipidettä, jotka on pyritty ottamaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelussa huomioon.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Pihlajamäen nuorisotalossa. Muutosluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

Tontin 38317/3 rakentaminen tapahtunee v. 2013–2014.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Pihlajamäen 1960-luvun lähiöalue kuuluu valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)-luetteloon. Kaava-alueen pohjoisosa kuuluu tähän RKY-alueeseen. Uudisrakentamisen sovittaminen arvokkaaseen ympäristöön on otettu asemakaavan valmistelun lähtökohdaksi.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta, asuminen/toimitila. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11176 (hyväksytty 18.8.2003). Kaavan mukaan tontti 38317/3 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jonka rakennusoikeus on 4 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kolme. Tontti 38317/3 on ollut pitkään käyttämättömänä ja siihen on aikanaan kaavailtu Pihlajamäen uimahallia. Pihlajamäen asukkaiden uimahalli on liikuntaviraston mukaan Malmilla eikä Pihlajamäkeen ole suunnitteilla uimahallia. Tällöin tontin käyttäminen asuntorakentamiseen on perusteltua.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 8.2.2012.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Pihlajamäentien ja Pihlajistontien risteyksessä. Tontti on rakentamatonta, kallioista aluetta, jolla on jonkin verran puustoa. Pohjoisosassa tontti rajautuu puistovyöhykkeen kautta Pihlajamäen asemakaavalla suojeltuihin kerrostalokortteleihin. Lännen puolella on Pihlajiston ala-aste. Pihlajamäkeä etelästä lähestyttäessä Viikin pelloilta kohoavaa Pihlajamäentietä pitkin muodostuu tien molemmin puolin nousevista kallioista ja taustalla näkyvistä kerrostaloista eräs suojellun

Pihlajamäen ”tunnusmaisemista”. Tontin sijainti tässä maisemassa on vaativa.

Palvelut

Alueen palvelut sijoittuvat Pihlajamäen keskustaan. Siellä on kaupalliset palvelut, terveysasema, nuorisotalo, kirkko ja lähiöasema.

Luonnonympäristö

Tontilla on etelä-pohjoissuuntaiset kallioharjanteet. Toinen harjanteista on Pihlajamäentien varressa, toinen koulutonttia vasten. Niiden väliin jää painanne, joka on kostea. Pihlajamäentien varren kallio on ehjä ja komea. Tontin pohjoisosassa painannetta vastassa on jyrkänne kivien louhinnan jäljiltä. Kallioalueella on mäntyjä, kosteikon alueella on seka-puustoa. Kallioalueiden puusto on harventunut vuosien 2005–2006 kivi-kesien johdosta. Jäljellä oleva puusto kalliolla tulisi säilyttää alueelle luonteenomaisena. Kosteikon puusto on tiheää pienpuustoa, jolla ei ole maisemallista merkitystä.

Suojelukohteet

Tontti rajautuu Pihlajamäen asemakaavalla suojeltuun asuntoalueeseen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on kallioista kitka-maa-aluetta, jossa kallionpinta on monin paikoin näkyvässä tai hyvin lähellä maan pintaa.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Pihlajamäentien ja Lahdenväylän melualueella. Nykyinen liikennemäärä Pihlajamäentiellä on noin 23 000 ajoneuvoa/vrk ja Lahdenväylällä noin 51 000 ajoneuvoa/vrk.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uusi asuintontti, joka muodostaa jalustan sen pohjoispuolella kohoaville valkoisille veistoksellisille kerrostaloille, jotka ovat eräs suojellun Pihlajamäen tunnusmaisemista. Tavoitteena on myös suojella Pihlajamäentien varren hieno kallio puustoineen. Lisätä asuinrakentamisen mahdollisuuksia Pihlajamäen keskustan palvelujen läheisyydessä ja sovittaa uusi rakentaminen arvokkaaseen ympäristöön.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Tontti 38317/3 on ollut pitkään käyttämättömänä ja siihen on aikanaan kaavailtu Pihlajamäen uimahallia. Pihlajamäen asukkaiden uimahalli on liikuntaviraston mukaan Malmilla eikä Pihlajamäkeen ole suunnitteilla uimahallia. Tällöin tontin käyttäminen asuntorakentamiseen on perusteltua. Asemakaavan muutos koskee tonttia 38317/3. Se on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jonka rakennusoikeus on 4 000 k-m². Muutoksessa tontti muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Sen rakennusoikeus pienenee hieman. Pihlajamäentien varren hieno kallio erotetaan tontista lähivirkistysalueeksi (VL) ja suojellaan.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1,09 ha. Asuinrakennusten korttelialuetta on 0,69 ha ja lähivirkistysaluetta 0,40 ha. Asuinkerrosalaa on 3 500 k-m². Rakennusoikeus vähenee 500 k-m².

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutos perustuu alueelle laadittuun esisuunnitelmaan.

Tontin Pihlajamäentien puoleiseen reunaan on sijoitettu 2-kerroksinen asuinrakennus ja sen kellariin paikoitushalli. Suojaiselle piha-alueelle on sijoitettu 2-kerroksisia rivitaloja.

Esisuunnitelmassa kadunvarren rakennus on ns. hybridirakennus, rivitalon, sivukäytävätilan ja kerrostalon yhdistelmä. Systemaattiseen runkoon voidaan toteutustilanteen mukaan joustavasti suunnitella haluttu asuntojakauma. Toinen kerros muodostaa yhdessä kalliomaaston

kanssa melusta suojaavan selkärangan tontille. Asuntojen ikkunat itään ovat melunsuojaikkunoita ja ne ovat pieniä. Eteläpäädyn porrashuoneeseen liittyy itä-länsisuuntainen rakennusosa, joka suojaa piha- ja parveketiloja etelästä tulevalta melulta. Rakennuksen pihat ja parvekkeet aukeavat länteen.

Koska tontti sijaitsee Pihlajamäen suojelualueen kyljessä, rakentamistavalle annetaan erityisiä ohjeita ja määräyksiä. Rakennusten julkisivumateriaaliksi on määrätty pitkälle melunsuojarakennukselle tummanharmaa betoni ja lasilankku ja pihan puolen rakennuksille valkobetoni. Kattomääräyksenä on loiva peltikatto. Harmaa väri sulauttaa rakennuksen kallioon ja korostaa rakennuksen jalustaluonnetta, sekä luo kontrastia valkoiselle Pihlajamäelle. Suoraviivainen massoittelu taas liittyy alueen rakentamistapaan. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa uusi asuintontti, joka rakennettuna muodostaa jalustan sen pohjoispuolella kohoaville valkoisille veistoksellisille kerrostaloille, jotka ovat eräs suojellun Pihlajamäen tunnusmaisemista. Tavoitteena on myös suojella Pihlajamäentien varren hieno kallio puustoineen.

Pysäköinti

Niukan piha-alan ja korkeussuhteiden vuoksi pysäköinti on sijoitettu kellarikerrokseen vieraspaikkoja lukuun ottamatta. Pysäköimispaikkojen määrä perustuu autopaikkojen laskentaohjeeseen (7.2.2012).

Lähivirkistysalue (VL)

Asemakaavan muutoksessa on Pihlajamäentien varren hieno kalliorinne merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja suojeltu. Tällöin myös kallion laella oleva puusto säilyy. Tontin sisäosien rakentaminen on melko tiivistä, joten siellä ei puustoa juuri säily.

Liikenne

Sijainti suurten liikenneväylien läheisyydessä antaa hyvät joukkoliikenteen ja autoliikenteen yhteydet. Myös yhteydet kevyen liikenteen raitteihin ovat erinomaiset. Ajoyhteys tontille voidaan ottaa ainoastaan etelästä Pihlajistonttieltä.

Palvelut

Alueen palvelut sijoittuvat Pihlajamäen keskustaan. Siellä on kaupalliset palvelut, terveysasema, nuorisotalo, kirkko ja lähiöasema.

Luonnonympäristö

Kallioalueella on mäntyjä ja kosteikon alueella on sekapuustoa. Koko tontin alueella on kallio joko esillä tai kohtuullisen lähellä maanpintaa. Kallioiden välinen notko on kostea, mutta maasto viettää kohti etelää. Kuivaustekniikkaan tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska tontille valuu vettä pohjoispuolisilta puisto- ja tonttialueilta.

Suojelukohteet

Asemakaavan muutoksessa on suojeltu Pihlajamäentien varren kallio-alue merkinnällä VL/s: Asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä aluekokonaisuus.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto ja jätevesitunneli.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alue on kallioista kitkamaa-alueita, jossa kallion pinta on monin paikoin näkyvissä. Rakennukset perustetaan anturoilla maan tai kallion varaan.

Asemakaavassa on määräys koskien jätevesitunnelin kohdalla suoritettavaa kaivua ja louhimista.

Olemassa olevan tiedon mukaan alueella ei ole ollut sellaista toimintaa, josta olisi aiheutunut maaperän pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Ajoneuvoliikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä on arvioitu alustavasti jo vuonna 2008 suunnittelun alkuvaiheissa. Arvioinnin lähtökohtina käytetyt liikennemäärät ja -ennusteet sekä rakennusten massoittelu eivät ole arvioinnin kannalta oleellisesti muuttuneet, joten kaavaehdotuksen arviointi on tehty aiempien arviointien pohjalta.

Melumallinnuksen mukaan Pihlajamäentien suuntaisella rakennusmassalla saadaan muodostettua melusuoja sen länsipuolelle siten, että suojan puolella alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Rakennuksen julkisivulle kohdistuu suurimmillaan noin 67 dB keskiäänitaso. Kaavassa kadun puoleiselta ulkovaipalta edellytetään 33 dB äänitasoeroa, millä saavutetaan ohjearvoihin nähden riittävän alhainen äänitaso rakennuksen asuintiloissa. Meluisimmalle Pihlajamäentien puoleiselle jul-

kisivulle ei sallita parvekkeita ja muilta osin kaavassa on annettu etelään avautuvien oleskeluparvekkeiden lasitusmääräys. Asunnot eivät saa aueta pelkästään Pihlajamäentien puolelle.

Asuinrakennuksen sijaitsevat lähimmillään noin 30 metrin etäisyydellä Pihlajamäentien ajoradan reunasta ja selvästi yli 200 metrin päässä Lahdenväylästä. Kaavassa ei ole nähty tarpeelliseksi antaa määräyksiä ilman epäpuhtauksien vuoksi.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen muuttaa jonkin verran alueen maisemakuvaa. Kaavan toteuttaminen vaikuttaa erityisesti näkymään tultaessa Pihlajamäentietä etelästä päin. Uusi rakentaminen matalana ja väriltään tummana alistuu jalustaksi Pihlajamäen valkoisille korkeille kerrostaloille, mutta samalla korostaa niiden huomattavuutta. Myös Pihlajamäentien reunan näkymä säilyy, kun kalliorinne on esitetty suojeltavaksi. Kaava-alueen toteuttaminen tuo alueelle n. 90 uutta asukasta ja siten tukee Pihlajamäen palvelujen säilymistä. Kaavan toteuttaminen monipuolistaa alueen asuntotarjontaa, kun alueelle on tulossa myös pientaloasuntoja.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Autoliikenne Pihlajistontielle lisääntyy hieman, Pihlajamäentien suureen liikennemäärään vaikutus on hyvin pieni. Tonttiliittymä sijoittuu Pihlajistontien ja Pihlajistonkujan risteysalueelle. Tulevan tonttiliittymän kohdalla oleva bussipysäkki poistetaan ja sitä käyttävät bussilinjat siirretään käyttämään Pihlajamäentien pysäkkiä. Tonttiliittymän sijoittaminen katuliittymään saattaa aiheuttaa epäselvyyttä väistämissäännöissä eri tienkäyttäjien välillä. Pihlajistontien ja Pihlajamäentien risteysten toimintaan tonttiliittymällä ei ole merkittävää vaikutusta.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon käyttöä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alueen rakentuminen vaikuttaa aina luonnon tasapainoon. Melko paljon puustoa joudutaan kaatamaan ja maastoa muokkaamaan jonkin verran. Kun rakentaminen sijoittuu tontilla olevaan notkelmaan, rakennukset eivät maisemassa ole kovin hallitsevia. Lähinnä rakentaminen näkyy Pihlajamäentien varressa Pihlajistontien puolella. Rakentaminen on

sen verran matalaa, että puunlatvojen muodostama maisemakuva ei rikkoudu.

Vaikutukset ihmisten asukkaiden asuinolosuhteisiin

Tontin rakentaminen lisää pohjoispuoleisen asutokorttelin rakennusten melunsuojausta jonkin verran.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Tontti 38317/3 rakennetaan kaavan voimaantulon jälkeen.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 31.1.2012). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Viikin kirjaston lehtisalissa 11.6.–29.6.2012 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 14.6.2012 Pihlajamäen nuorisotalolla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, liikuntaviraston sekä kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston kanssa. Viranomaisten lausunnot ja kannanotot kohdistuivat

Pihlajamäentien melutasoon ja sen torjuntaan sekä Pihlajamäentien tonttiliittymäjärjestelyihin, kulkuyhteyksien esteettömyyteen ja raittien jatkuvuuteen.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 10 mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi on esitetty suullisia mielipiteitä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat lähinnä tontin käyttötarkoitukseen ja luonnonympäristön säilyttämiseen. Tontti olisi haluttu säilyttää yleisten rakennusten korttelialueena uimahallin rakentamista varten.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että tontin Pihlajamäentien puoleinen osa on suojeltu asemakaavan muutosluonnoksessa merkinnällä: Asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä aluekokonaisuus (VL/s).

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 30.11.2012–4.1.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan, ympäristölautakunnan ja pelastuslautakunnan sekä Helsingin Energia -liikelaitoksen, Helen Sähköverkko Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnoissa kaavaehdotukseen esitettiin lisättäväksi määräys, etteivät asunnon ikkunat saa suuntautua yksinomaan Pihlajamäentielle päin. Lisäksi esitettiin, että tontin rajautuminen Meripihkapuiston puistokäytävään on tarkistettava, sillä käytävän tulee olla selkeästi irti tontin rajasta, jotta sen rakenteet mahtuvat viheralueelle ja ylläpito ja hulevesien ohjaaminen onnistuvat viheralueen puolella.

Asemakaavan muutosehdotukseen on ympäristölautakunnan lausunnon johdosta tehty seuraava tarkistus:

Asunnot eivät saa aueta pelkästään Pihlajamäentien puolelle.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 13.11.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä jakoi päivitetyn alustavan meluselvityksen (Pihlajamäki 38317/3), joka korvaa asemakaavan muutosehdotuksen selostuksessa olleen alustavan meluselvityksen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 11.4.2013 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 11.4.2013

Olavi Veltheim



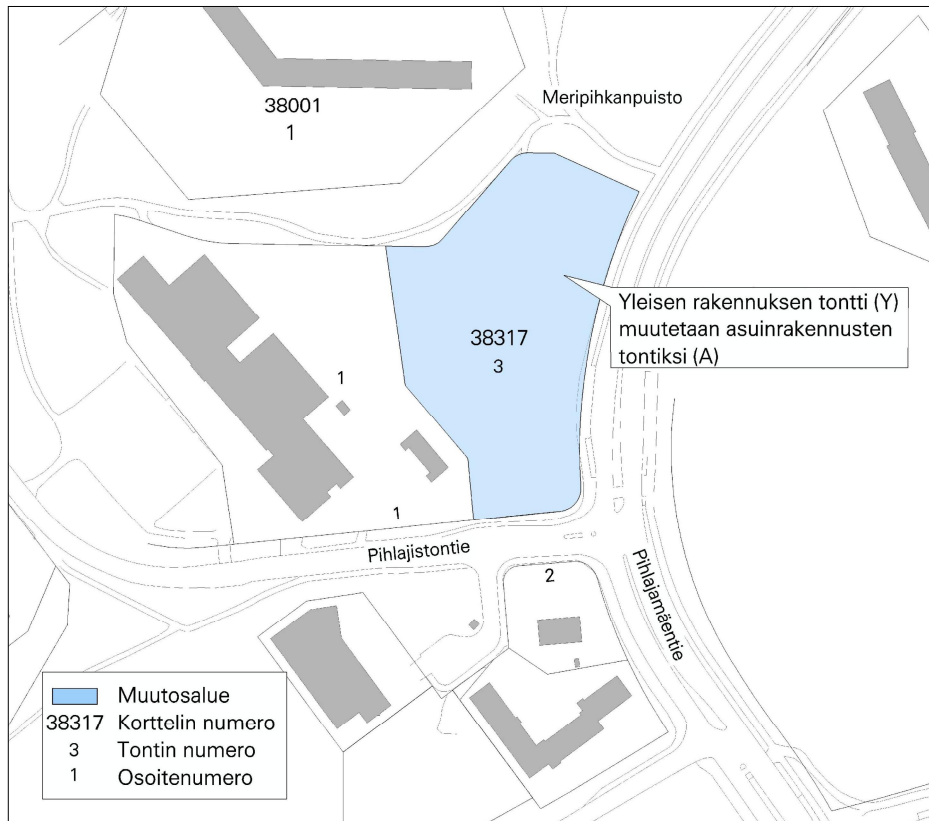
PIHLAJISTONTIE 1 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos Pihlajamäessä koskee yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) kaavoitettua tonttia osoitteessa Pihlajistontie 1 (38317/3).

Nykytilanne

Tontti on rakentamatonta, kallioista aluetta, jolla on jonkin verran puustoa.



Mitä alueelle suunnitellaan

Pihlajistontie 1:ssä sijaitsevan tontin 3/38317 käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Rakennusoikeus 4 000 kerrosalaneliömetriä (k-m²) laskee hieman. Koska tontti sijaitsee Pihlajamäen suojeluvuonon vieressä, rakentamistavalle annetaan erityisiä ohjeita.





Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2003 alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jonka rakennusoikeus on 4 000 k-m² ja korkein sallittu kerrosleveys on kolme.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaisiksi alueiksi, asuminen, toimitila, jota kehitetään asumisen, palvelujen ja virkistyskäyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisten yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Tontti 38317/3 rajautuu pohjoisosassa puistovyöhykkeen kautta Pihlajamäen asemakaavalla (lainvoima 11.6.2010) suojeltuun asuntoalueeseen. Tämä asettaa tontin suunnittelulle erityisiä vaatimuksia.

Tehdyt selvitykset

Alueesta on laadittu kaupunkikuvallinen tarkastelu vuonna 2008 (arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen).

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, lii-

kenteeseen, virkistysalueisiin, asumiseen ja yhdyskuntatalouteen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 2.3.2012**.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 13.2.–2.3.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Viikin kirjaston lehtisalissa, Viikinkaari 11
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2012. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuoden 2012 lopussa.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuk-





sesta voi tehdä muistutuksen nähtävillä-oloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2013.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Pihlajamäki-Seura
- Pihlajisto-Viikinmäki asukasyhdistys PNV
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, rakennusvalvontavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, ympäristökeskus sekä Helsingin Energia
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesihuolto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

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

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa 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.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Taru Tyynilä
puhelin 310 37282
sähköposti taru.tyynila@hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	07.09.2012
Kaavan nimi	Pihlajistontie 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	31.12.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112135
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0934	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0934

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

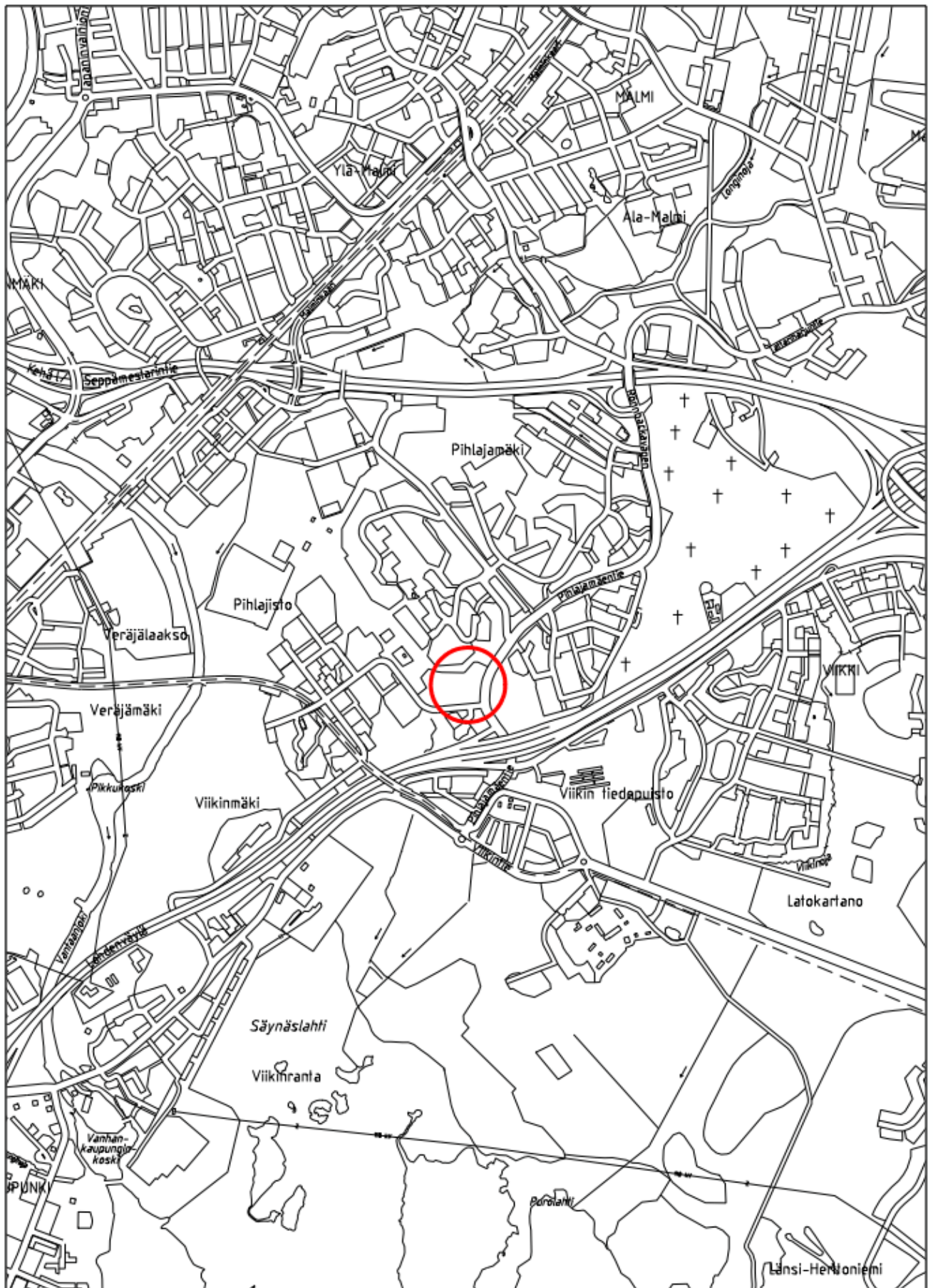
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0936	100,0	3500	0,32	0,0000	-500
A yhteensä	0,6895	63,0	3500	0,51	0,6895	3500
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,0936	-4000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4041	37,0			0,4041	
R yhteensä						
L yhteensä						
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					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-ala muut. [ha +/-]	Kerrosala muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0936	100,0	3500	0,32	0,0000	-500
A yhteensä	0,6895	63,0	3500	0,51	0,6895	3500
A	0,6895	100,0	3500	0,51	0,6895	3500
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,0936	-4000
Y					-1,0936	-4000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4041	37,0			0,4041	
VL/s	0,4041	100,0			0,4041	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijaintikartta
Pihlajistontie 1





0 50 100 150m
PIHLAJISTONTIE 1
Alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto



12135 / 13.11.2012

38001

AK/S

VL/S

MERIPUHKANPUISTO
BARNSTENSPARKEN

38317

A 3500

MALMI 38

VL/S

38317

Y 6000

III

Pihlajastontie

RÖNNINGEVÄGEN

38K

PIHLAJISTONTIE

RÖNNBACKVÄGEN

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

Tasokoordinaatio: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatio

Korkeusjärjestelmä: NN

alue/område: J6 P1

karttoitus: 2/2012

karttägning: 2/2012

Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset

Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999

n:o/nr: 8.2.2012

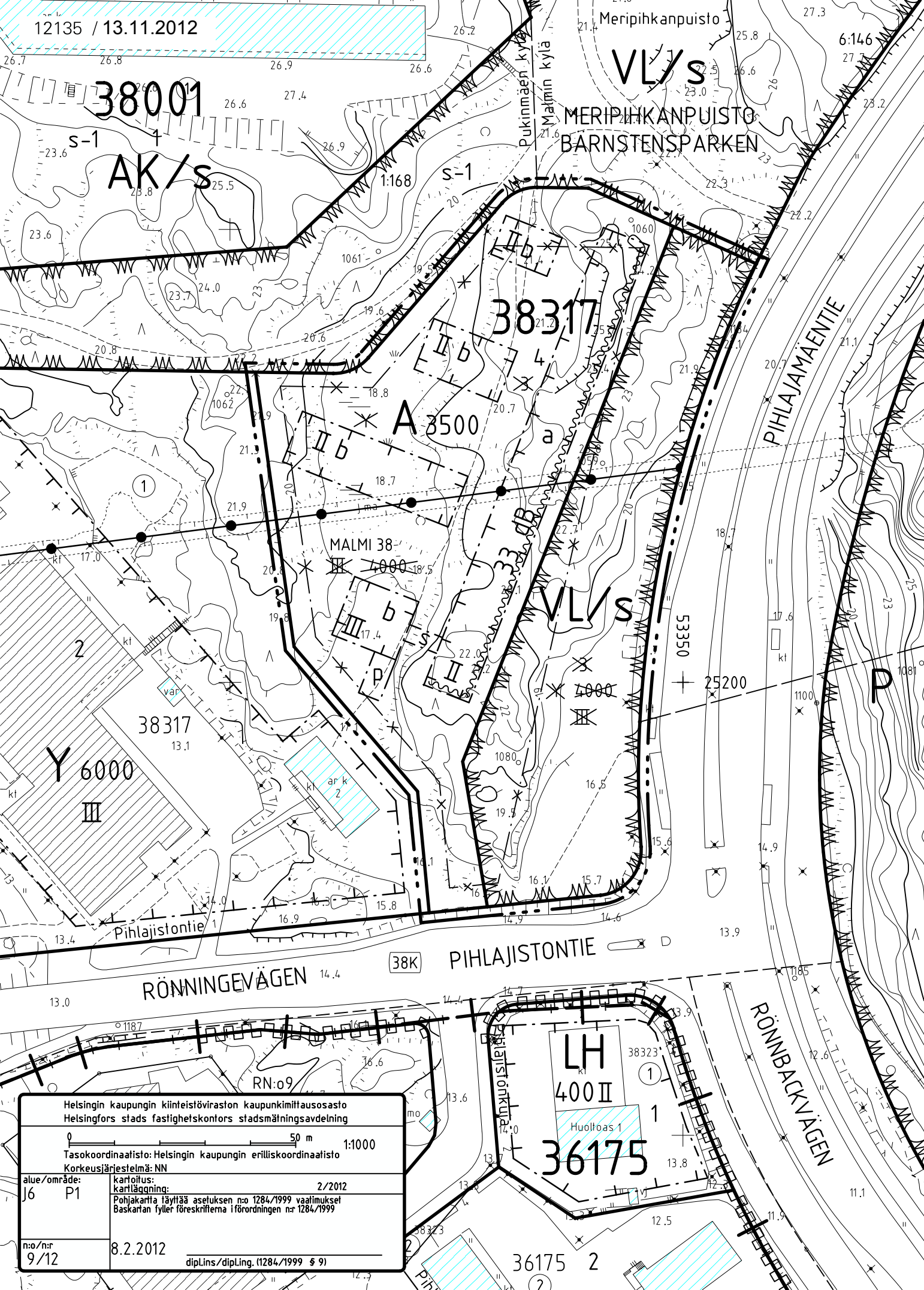
9/12

dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 § 9)

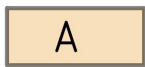
36175

LH
400 II

36175 2



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinrakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.

/s

Asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä aluekokonaisuus.



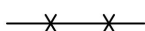
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

38317

Korttelin numero.

4

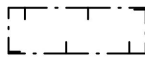
Ohjeellisen tontin numero.

3500

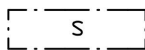
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

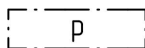
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



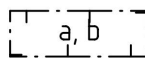
Alueen osa, jolle saa rakentaa jalankulussillan likimääräisellä tasolla + 24.0.



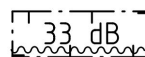
Pysäköimispaikka.



Tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille häiriötä.



Rakennusten julkisivumateriaalina tulee rakennusosalalla a käyttää tummanharmaata betonia ja lasilankkua ja rakennusosalalla b valkobetonia. Rakennusosalalla a autopaikat tulee sijoittaa kellarisiin. Rakennusalan a Pihlajamäentien puoleiselle julkisivulle ei saa rakentaa oleskeluparvekkeita. Rakennusosalalla a sekä kahdella eteläisimmillä rakennusaloilla b etelään avautuvat parvekkeet tulee lasittaa.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

- talopesula 1 kpl/korttelialue ja kuivatustiloja 6 m²/20 asuntoa
- talosauna 1 kpl/20 saunatonta asuntoa sekä harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja 1,5 % tontin kerrosalasta.

Nämä tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä.

Kiinteistöt voivat rakentaa tiloja yhteisellä sopimuksella.

Asuntoihin tulee liittyä viherhuone, lasikuisti, lasitettu parveke, terassi tai asuntopiha, jotka saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Niitä varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Saunoja aputiloihin saa rakentaa ullakolle sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Ulkoseinien eteen saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi luhtikäytäviä ja kylmiä porrashuoneita, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennusten kattomuotona tulee olla loiva peltikatto.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä eikä leikkipaikkoina on istutettava tai säilytettävä luonnonmukaisena.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen ja pysäköimispaikoille.

Milloin katujen, rakennuksen tai sen pihojen sovittamiseksi maastoon tarvitaan maastotöitä, ne on toteutettava korkeatasoisesti ympäristön luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Asunnot eivät saa aueta pelkästään Pihlajamäentien puolelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot/kerrostalot 1 ap/100 k-m²
- asunnot/kerrostalot kaupungin vuokrayhtiöissä 1 ap/118 k-m²
- asunnot/pientalot ja pienkerrostalot, joissa ei ole porraskäytäviä 1 ap/80 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 pp/30 m² asuinkerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin (ja/tai talousrakennuksiin).

Osa kaava-alueesta sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Pihlajamäen lähiö).

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



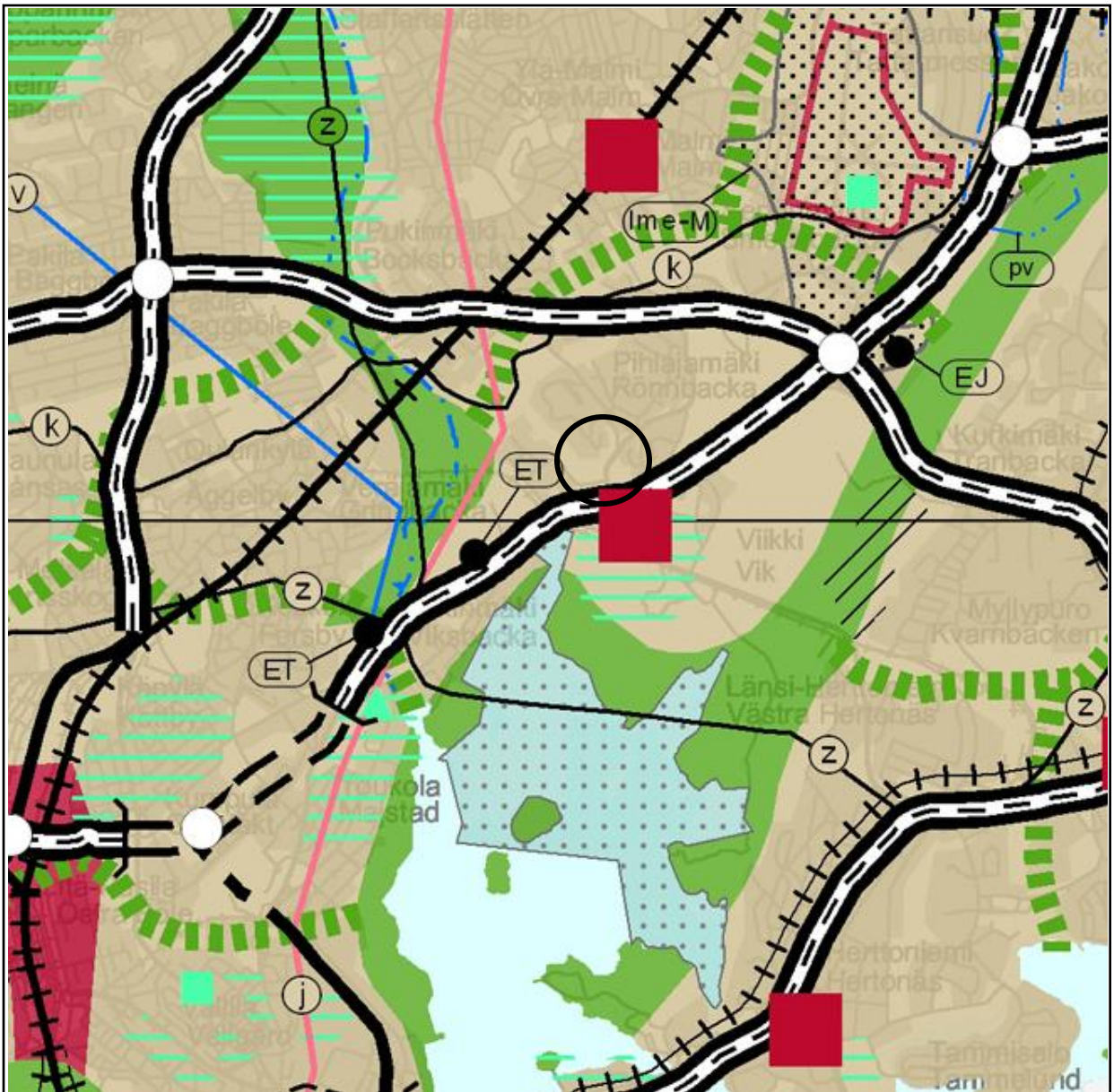
PIHLAJISTONTIE 1



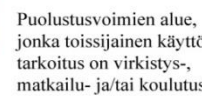






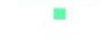





















Asemakaavan muutosehdotus nro 12135
Havainnekuva 1:1000

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/läntinen toimisto
Taru Tyynilä/SE





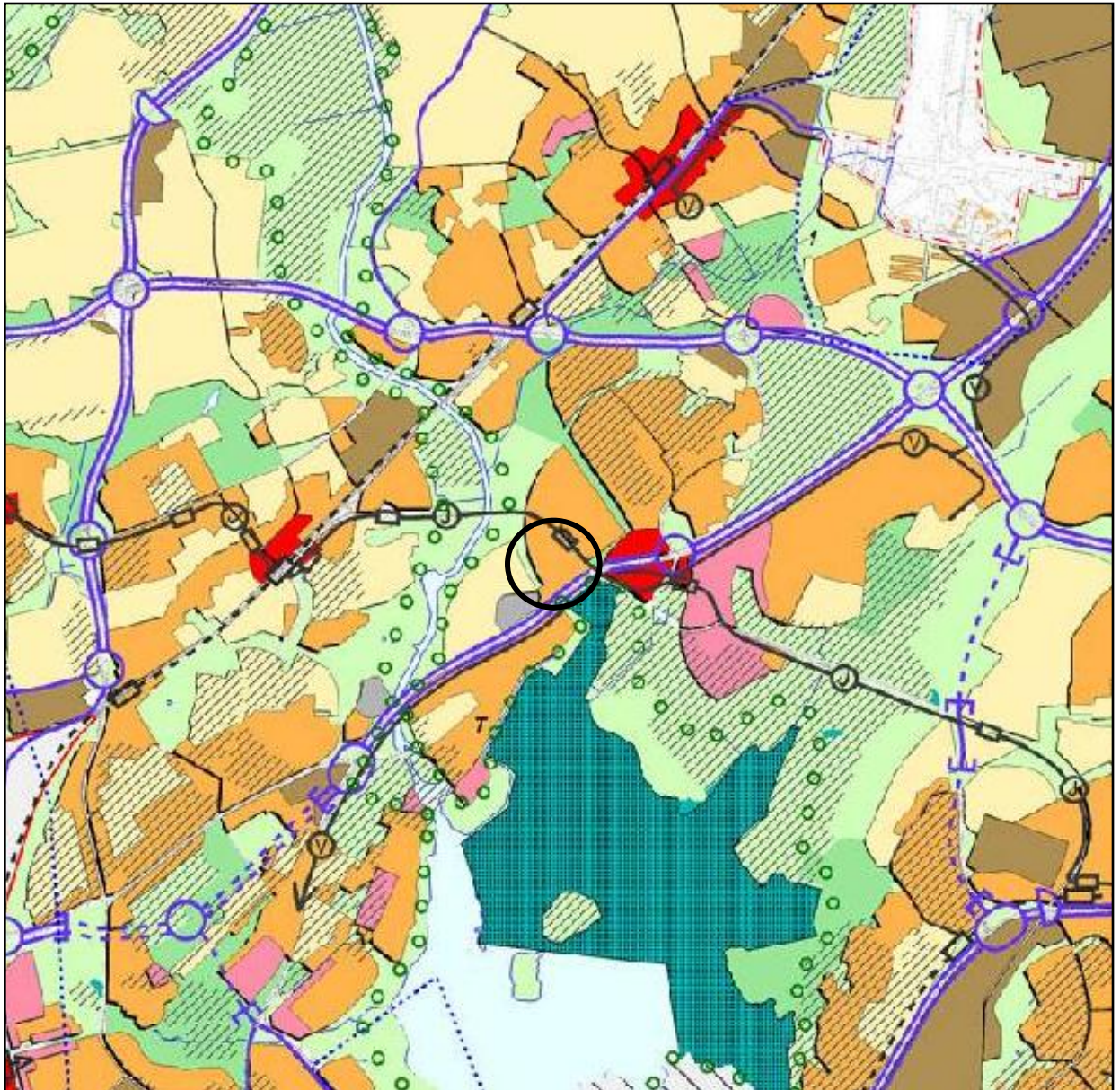




























 Taajamatoimintojen alue	 EP/u	 Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttö-tarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 EN/EJ	 Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
 Virkistysalue	 ET	 Satama	 Liikennetunneli	 UNESCO:n maailmanperintökohde
 Viheryhteystarve	 Moottoriväylä	 Valtatie / kantatie	 Laivaväylä	 Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
 Luonnonsuojelualue	 Eritasoliittymä	 Eritasoliittymä	 Veneväylä	 Kunnan raja
 Puolustusvoimien alue			 400 kV voimalinja	
			 Maakaasun runkoputki	
			 Raakavesitunneli	
			 Jätevesitunneli	
			 Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	

**Ote maakuntakaavasta
Pihlajistontie 1**

Liite kaavaan nro 12135 /13.11.2012



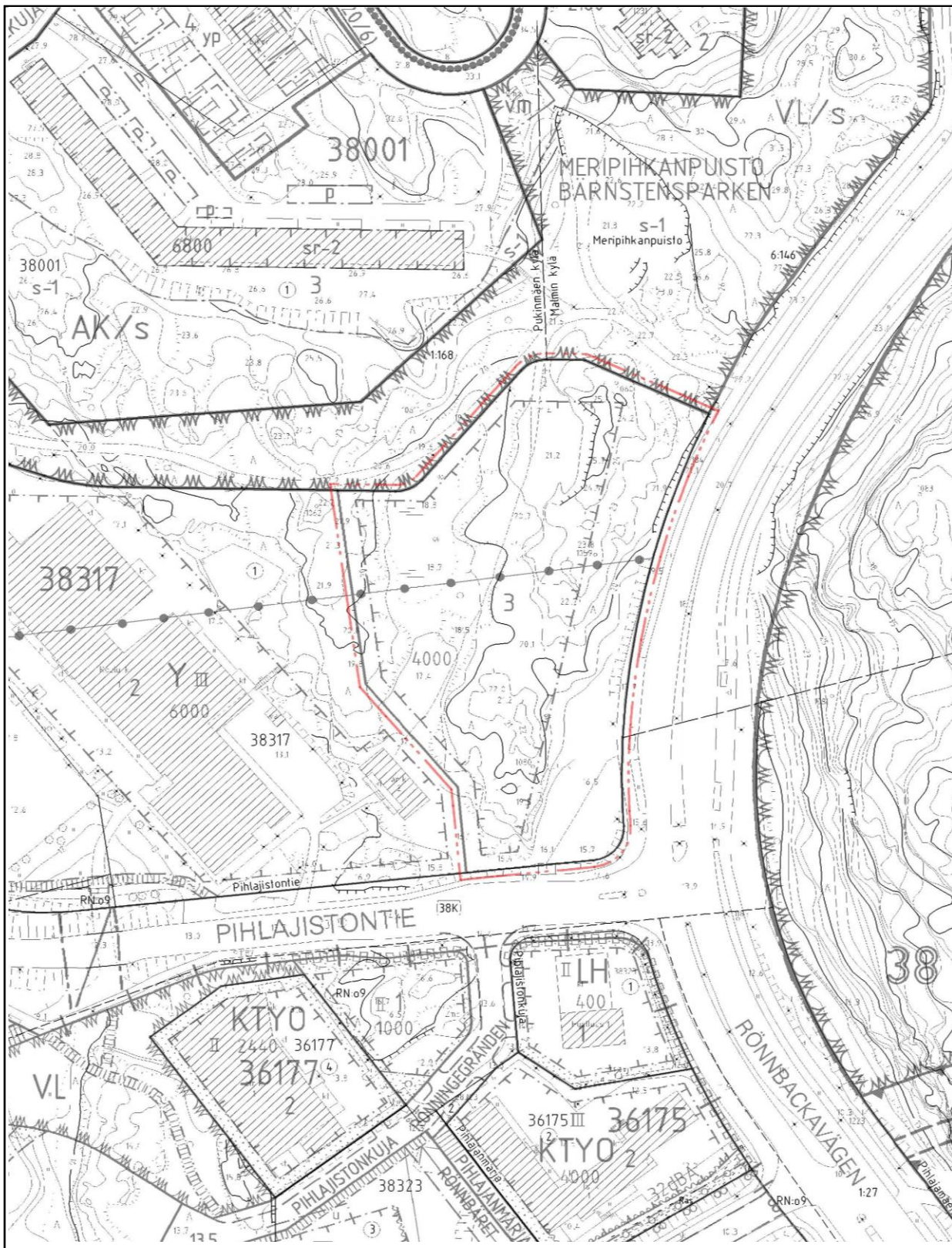


	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIRKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
<i>T</i>	Toimitilavälteisena kehitettävä alue.		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMITISO/SATAMA	<i>(A)</i>	Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		PÄÄKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		LUONNONSUOJELUALUE		METRO TAI RAUTATIE ASEMINEN
	KAUPUNKIPUISTO		KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMINEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
<i>HUV</i> <i>EA</i>	Ympäristöolosuhteiden vuoksi kehitettävä alue. Ekosuojelun kohteita.		MAAILMANPERINTÖKOHDE		PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
					VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
					KÄVELYKESKUSTA

**Ote Yleiskaava 2002:sta
Pihlajistontie 1**

Liite kaavaan nro 12135/13.11.2012





Ote ajantasa-asemakaavasta
Pihlajistontie 1
 Liite kaavaan nro 12135/13.11.2012



Pihlajamäki 38317/3
ALUSTAVA MELUSELVITYS

Katuliikenteen melu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m,

1



KSV/TEK/MNe 12.10.2012



0 10 20 30 40 50 m

- Liikenteen lähtötaso
- ▨ Nykyinen rakennus
- ▭ Tuleva rakennus
- Vesialue

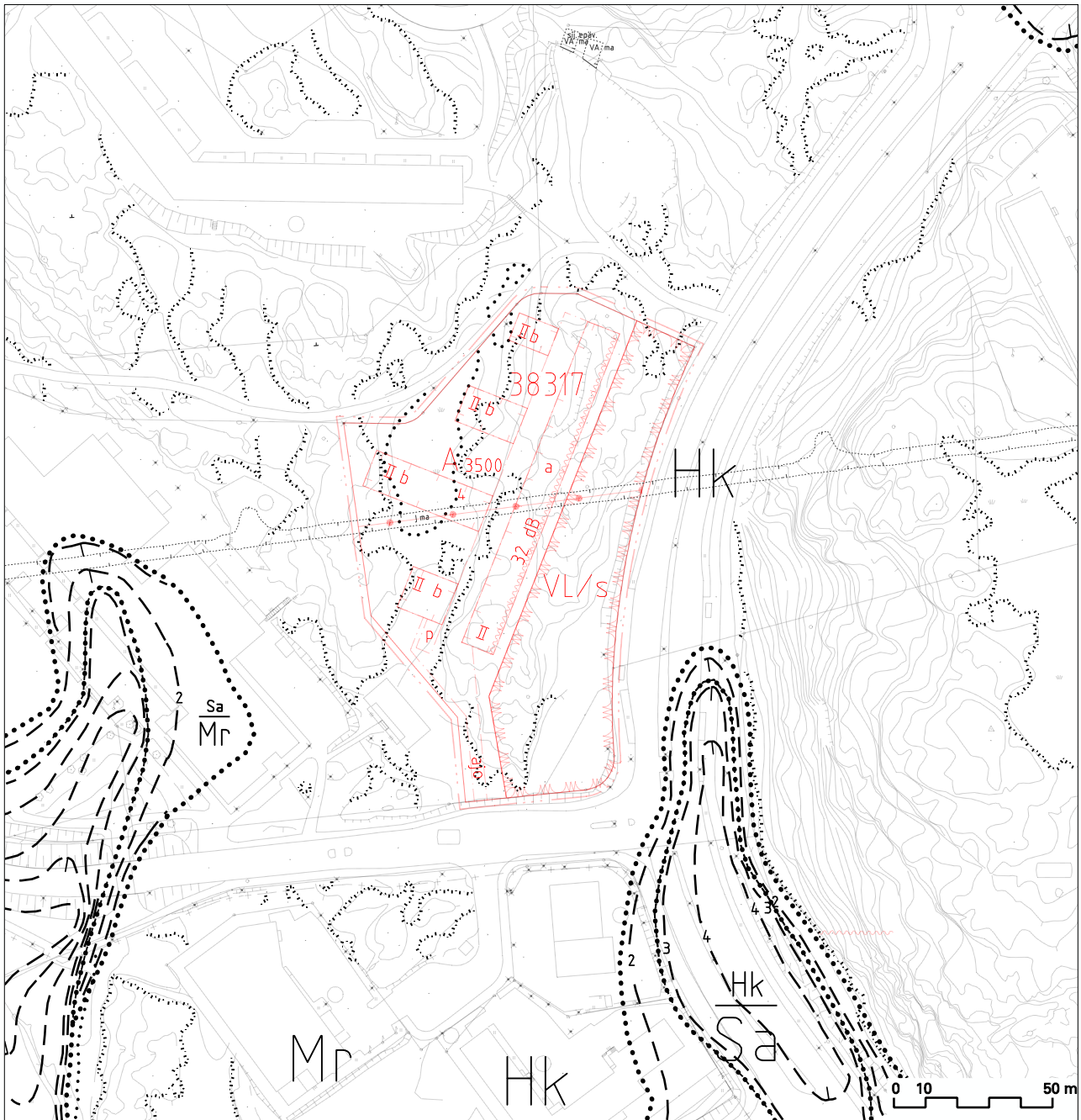
Melutaso, dB(A)	
<= 45	White
45 < <= 50	Light Green
50 < <= 55	Green
55 < <= 60	Yellow-Green
60 < <= 65	Yellow
65 < <= 70	Orange
70 < <= 75	Red-Orange
75 < <= 80	Red
80 <	Dark Red

Käytetty ennusteliikenne:

Pihlajamäentie: 25 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 10 %
Nopeusrajoitus: 50 km/h

Pihlajistontie: 9 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 10 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h

Lahdenväylä: 77 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 8 %
Nopeusrajoitus: 100 km/h



Pihlajamäki, kortteli 38317, tontti 3 Maaperä

1 : 2000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA

Hk

HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m

Mr

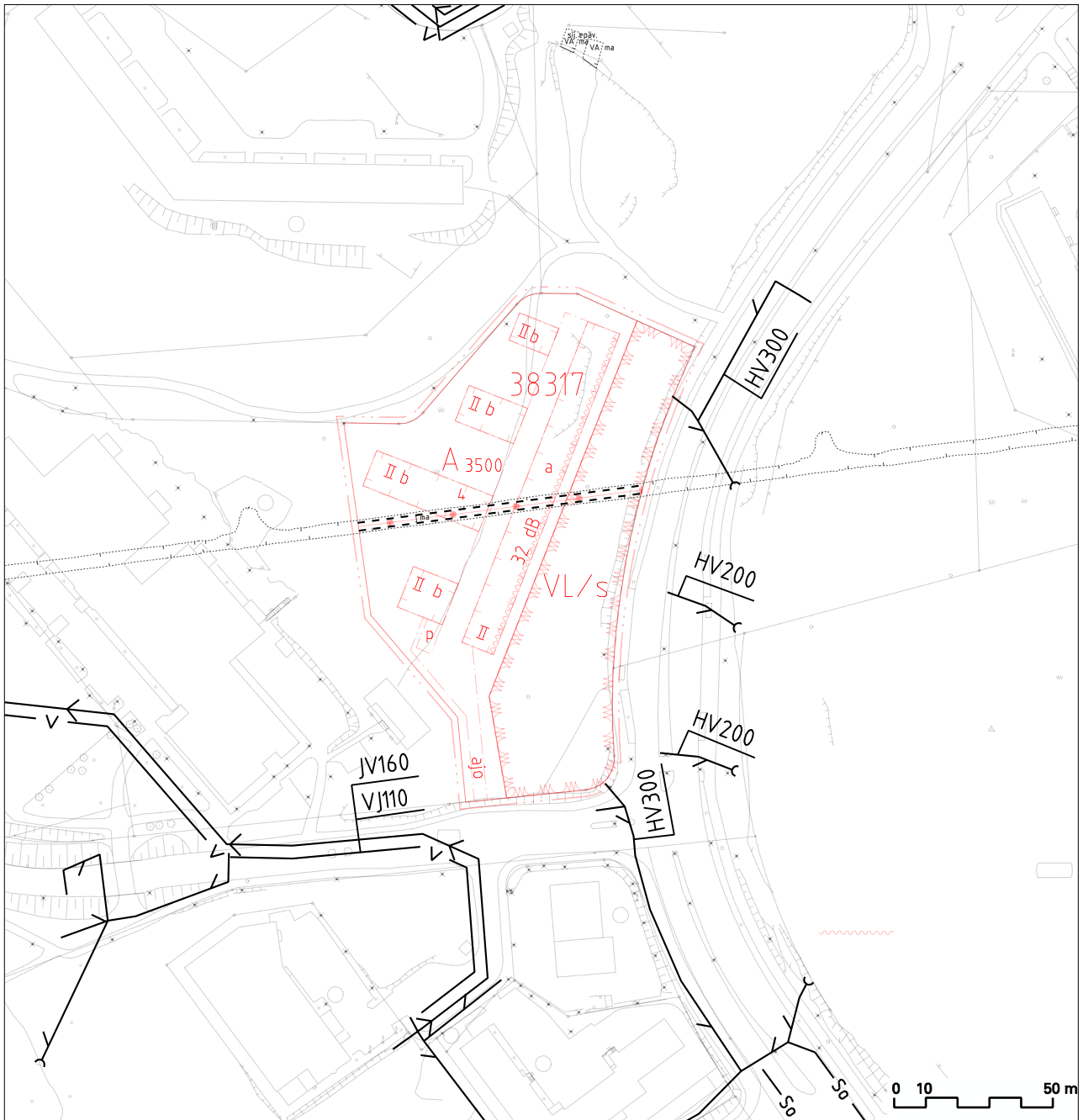
MOREENIALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 1m

$\frac{Sa}{Mr}$

SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m

$\frac{Hk}{Sa}$

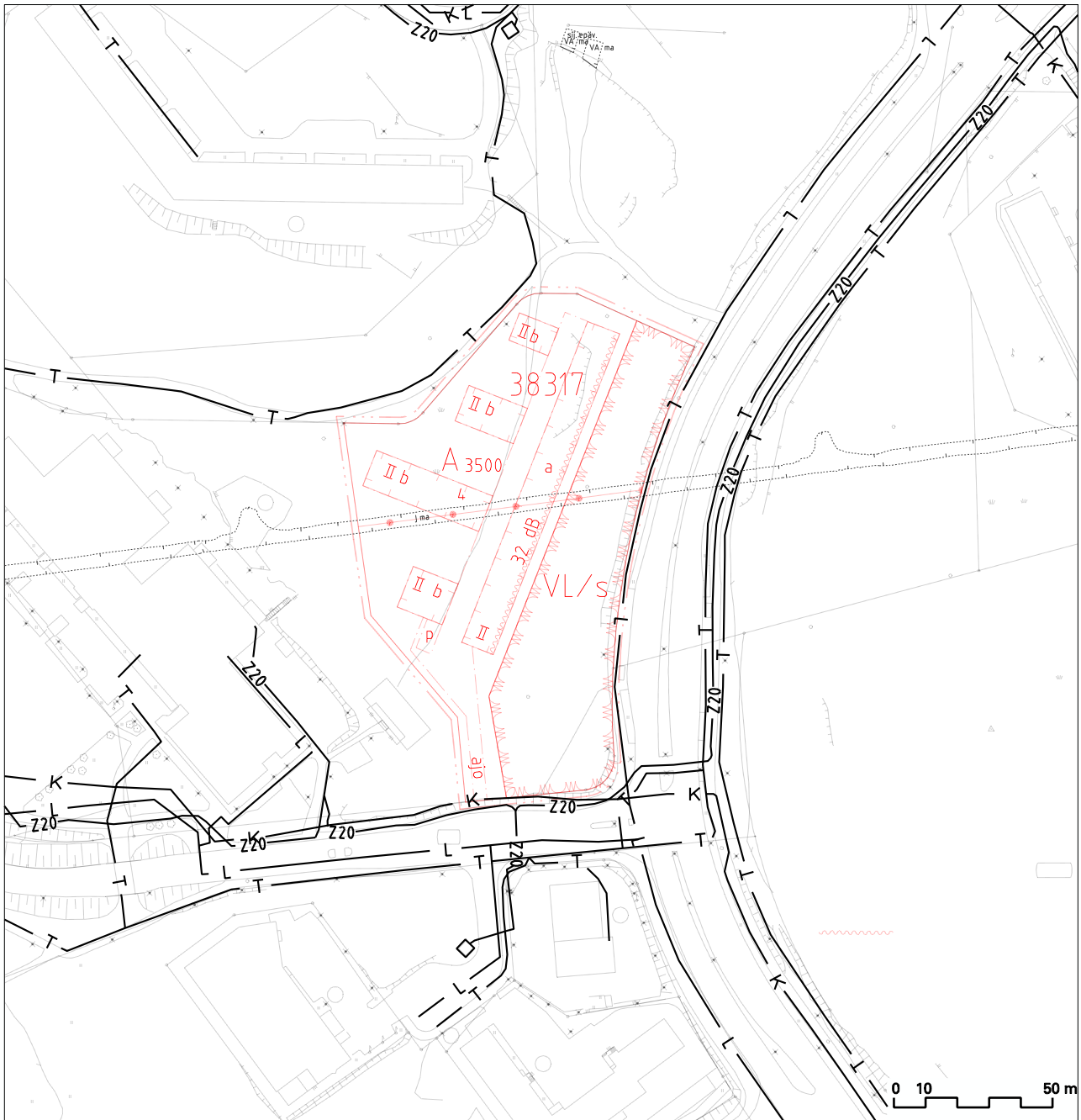
LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ
OLEVAN HIEKKAKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m



Pihlajamäki, kortteli 38317, tontti 3
Vesihuolto

1 : 2000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- \ NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- S₀ — SALAOJA
- ===== TUNNELI



Pihlajamäki, kortteli 38317, tontti 3 Energiahuolto ja tietoliikenne

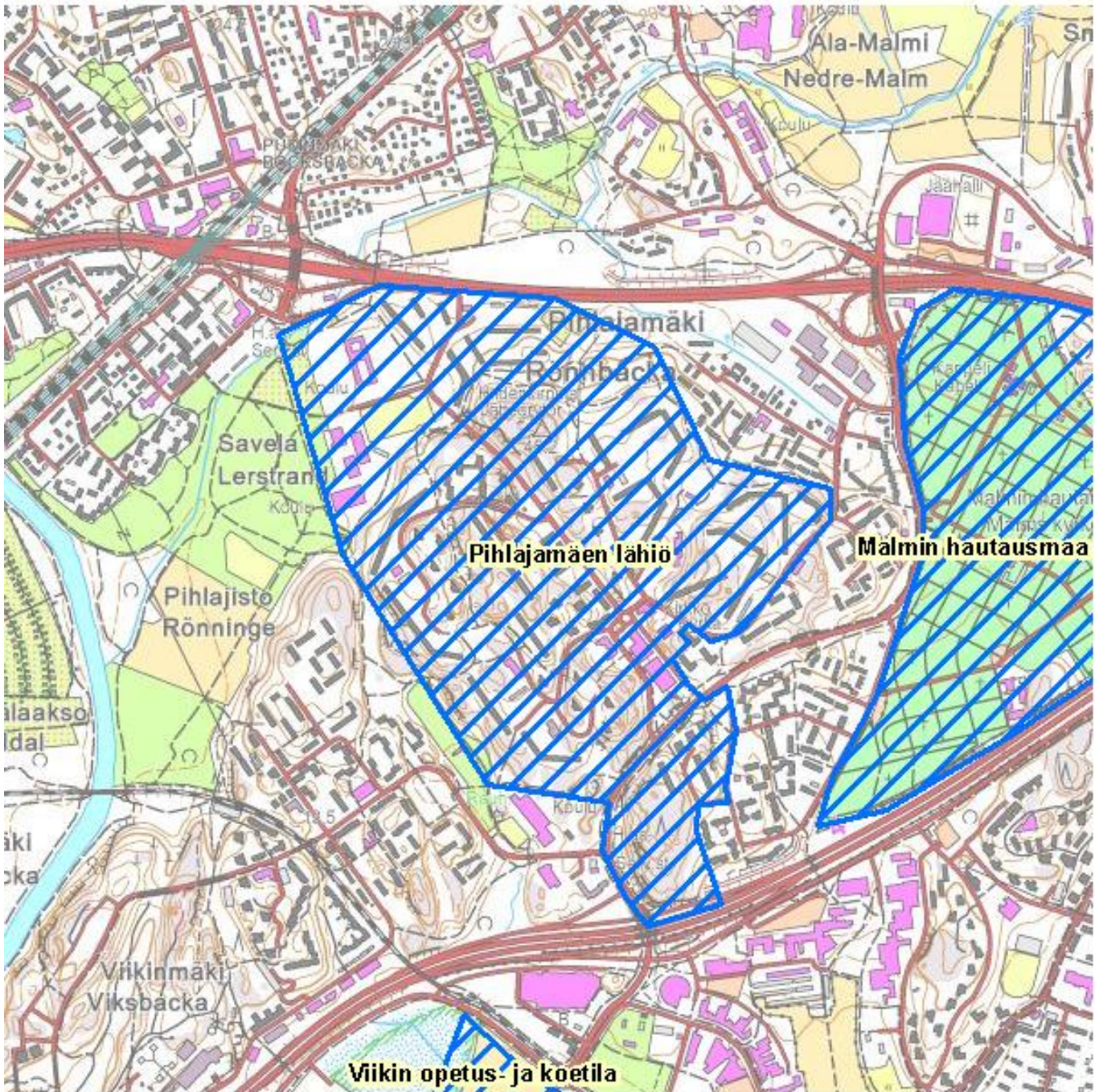
1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO



MUSEOVIRASTO

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY



pohjakartta © Maanmittauslaitos lupanro MML/VIR/MYY/258/08

Kunta: Helsinki

Nimi: Pihlajamäen lähiö

julkaisupäivämäärä 22.12.2009

Ote Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY) -luettelosta