



helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Viite: Kymp/HEL 2011-005332

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Helsinki, Pihlajamäen ostoskeskuksen alue, nro 12318

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12318). Uudenmaan ELY-keskus on antanut asemakaavasta lausunnon edellisen kerran 28.1.2014.

Asemakaavaa varten on laadittu edellistä lausuntokierrosta tarkempi meluselvitys. Lisäksi asuinkerrostalojen massoitusta on avattu enemmän Pihlajamäentien suuntaan. Ratkaisulla on pystytty suojelemaan alueella oleva avokallio.

Kaava-alue sijaitsee voimakkaan tieliikennemelun alueella. Kaava-aineistoon liitetyn meluselvityksen mukaan asuinrakennusten julkisivuilla melun päiväajan keskiäänitasot ovat enimmillään 67 dB. Meluselvityksen perusteella melutasot ylittävät käytännössä kaikilla rakennusten julkisivuilla päiväajan ohjearvot. Melun ohjearvot täyttyvät vain pieneltä osin Moreenitien puoleisen rakennuksen luoteispäädyssä. Julkisivuille kohdistuvia keskiäänitasoja ei tosin ole esitetty jokaiseen asuinkerrokseen. Kaavaselostuksessa on todettu: "*Suurimmalla osaa sisäpihan suuntaan avautuvista julkisivuista alitetaan päiväajan ohjearvotaso ulkona.*" Meluselvityksen perusteella asiasta saa toisenlaisen käsityksen. Kaava-aineistossa tulee esittää julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot kaikkiin asuinkerrokseen, jotta voidaan arvioida, kuinka moni asunnoista avautuu myös ohjearvot täyttävään suuntaan.

Julkisivuille kohdistuu myös voimakkaita melun enimmäisäänitasoja, korkeimmillaan 80 dB.

Meluselvityksen perusteella ohjearvot täyttävä oleskelualue jää melko pieneksi. Kaavassa määrätyn meluidan vaikutukset piha-alueen melusuojaukseen (melun leviämiseen piha-alueella) tulisi joka tapauksessa mallintaa. Meluidan merkitys voi jäädä vähäiseksi, koska piha-alue on suurelta osin muuta maastoa korkeampaa kalliota, ellei meluestettä sijoiteta kallion päälle.

Kaavaan merkityt ääneneristävyysvaatimukset ovat osittain virheellisiä. Meluselvityksen perusteella Meripihkantiin puoleisella asuinrakennuksella julkisivun ääneneristävyys tulisi julkisivulle

kohdistuvan enimmäisäänitason perusteella olla kohdasta riippuen 30-36 dB.

Ilmanlaatua ei ole juuri käsitelty vaikkakin ilmanotosta on annettu määräys. Tältä osin kaava-aineistoa tulee täydentää.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY: Anna Mikkola, Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/5686/2014 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/5686/2014 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 26.08.2022 11:04

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 26.08.2022 10:55

Investointien hallinta / Risto Seppänen

19.8.2022

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Kymp/ HEL 2011 - 005332

PIHLAJAMÄEN OSTOSKESKUS ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12318)

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen selostukseen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Aki Hämäläinen
suunnittelupäällikkö

JAKELU

Hinkkanen Mika	Kp
Hämäläinen Aki	Kp
Seppänen Risto	Kp
Salomaa Kristiina	St
Helsingin Kaupungin kirjaamo	

Electronic signature

Signed by

AKI HÄMÄLÄINEN

(Identity verified with Finnish eID)



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

19.08.2022 14.27.34

Signature method

Finnish eID



Kaupunkiympäristölautakunta
Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lausunto
06.09.2022
26/00.02.022.0220/2022

Kymp/HEL 2011-005332
Hankenumero 0600_1

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta Pihlajamäen ostoskeskuksen alue (nro 12318)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12318, Malmi, Pihlajamäen ostoskeskuksen alue. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38017 tontteja 2, 4 ja 5 sekä katualueita.

Asemakaavaselostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos koskee nykyistä liiketonttia ja kahta pysäköintitonttia, joista toinen on rakentamaton. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Pihlajamäentien, Meripihkatien ja Moreenitien katualueita sekä yleistä pysäköintialuetta. Tavoitteena on uudistaa keskustakorttelia nykyaikaisella liikerakentamisella ja saada alueelle uutta asuntotuotantoa Pihlajamäen arvokkaaseen kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Katualueiden osalta tarkistetaan mm. jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toimivuus.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntoon seuraavaa:

Ohjeellista tonttia 38017/10 varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa ja jätevesiviemäriä noin 55 metriä sekä hulevesiviemäriä noin 35 metriä Pihlajamäentien pohjoisosaan. Vesihuollon järjestämisen kustannukset tulee selvittää jatkosuunnittelun yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Uuden vesihuollon suunnittelu ja toteutus on tarkoituksenmukaisinta tehdä katumuutosten yhteydessä kaupungin toimiessa päätilaajana.

Meripihkatien eteläosan katukuivatuksen ritiläkaivot on yhdistetty ns. viiksiviemäriputkella Pihlajamäentien hulevesiviemäriin. Asemakaavan mukaisen tontin 38017/10 toteuttaminen edellyttää kyseisen viiksiviemäriin siirtämistä. Kaupungin tulee vastata siirron suunnittelusta ja toteutuksesta kustannuksellaan.

Asemakaavan johtokuja-alueille ei saa sijoittaa ilman HSY:n suostumusta kiinteitä tai muutoin raskaita rakenteita eikä suuria puita tai pensaita, jotka voivat vaikeuttaa vesihuoltolinjojen käyttöä tai kunnossapitoa.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Juha Palviainen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Pääkaupunkiseudun jätehuollossa noudatetaan pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiä. Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset koskevat kaikkia Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan sekä Kirkkonummen asukkaita sekä HSY:n järjestämän jätehuollon piiriin kuuluvia

muita toimijoita. HSY:n järjestämä jätteiden kiinteistökohtainen keräys perustuu jätehuoltomääräyksille. Jätehuoltomääräyksiä päivitetään parhaillaan ja uudet määräykset astuvat voimaan syksyllä 2022. Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiin voi tutustua tarkemmin HSY:n verkkosivuilla. Tarvittaessa lisätietoja jätehuoltomääräyksistä ja opastusta jätehuollon suunnittelussa voi kysyä HSY:n asiantuntijoilta.

Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen suunnittelussa pyydämme erityisesti huomioitavan, että kaikki asumisessa syntyvä jäte on kuntavastuullista jätettä ja sen keräys kuuluu HSY:lle. Kiinteistön haltijan vastuulla on jätteiden keräyspaikan järjestäminen. Keräyspaikkaan tulee voida sijoittaa jätehuoltomääräysten mukainen riittävä määrä jäteastioita tai muuta keräyskalustoa. Riittävällä määrällä jäteastioita tarkoitetaan kiinteistöllä syntyvään jätemäärään, sekä erilliskeräysvelvoitteeseen ja tyhjennysväliin suhteutettua kapasiteettia. Keräysvälineiden ja niiden tyhjennystarpeen tulee sopia HSY:n alueella järjestämään jätteenkeräykseen. Jätehuolto suunniteltaessa on hyvä selvittää etukäteen, miten HSY:n jätehuolto on alueella organisoitu, jotta vältetään tilanteelta, että yksittäisien keräyshuoneiden jäteastioiden tyhjennystarpeet olisivat epäsuhdassa alueella järjestettävän jätehuollon kanssa.

Mikäli asumisesta syntyvä jäte kerätään yhteiseen keräysvälineeseen liikekiinteistöjen jätteiden kanssa, jätehuolto kuuluu HSY:lle. Liikekiinteiden jätehuollon tarpeet eivät kuitenkaan aina ole yhtenevät asuinkiinteistöjen tarpeiden kanssa. Suurta pahvia ja erilaisia jättejakeita tulee päivittäistavarakaupoilta paljon ja ajallisissa piikeissä (kuormien saapumisaikataulun mukaan), mikä kuormittaa kierrätyspisteitä. Joissain tapauksissa yritysten jätehuolto on viisainta eriyttää kokonaan tai tiettyjen jättejakeiden osalta asuinkiinteistöjen jätehuollosta. Tällöin liikkeet järjestävät omatoimisesti oman jätehuoltonsa.

Kiinteistöjen kierrätyspisteiden käyttöä tulisi rajata siten, että käyttäjämäärät vastaisivat pisteille suunniteltua käyttäjämäärää. HSY: kokemuksen mukaan osa kierrätyspisteistä ylikuormittuu, jos asukkailla on mahdollisuus valita itse kulloinkin käyttämänsä kierrätyspiste.

Toiveena on myös, että jäteautojen ajoreitit keräyspisteeltä toiselle olisi suunniteltu siten, että tarpeetonta peruuttamista voisi välttää ja pääsääntöisesti jäteautot voisivat liikkua alueella keula menosuuntaan päin. Teiden tulisi olla myös tarpeeksi leveät, että niiden varsille mahtuu jäteautolla pysähtymään ilman, että muu liikenne häiriintyy tai kuljettajan työ on ohikulkijoiden takia työturvaton.

Jätteiden keräys alueella suoritetaan 6–22 välisenä ajanjaksona. Tämä on hyvä huomioida asuntojen äänierityksiä suunniteltaessa, sekä alueen liikennettä tarkasteltaessa.

Lisätietoja antaa palvelupäällikkö Kati Siekkinen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Tommi Fred
toimitusjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi

17.08.2022

8/10.02.03/2022
[Pihlajamäen
ostoskeskuksen alueen
asemakaavan muutos]

Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite
Lausuntopyyntönnö 22.6.2022
HEL 2011-005332 T 10 03 03
Hankenumero 0600_1

Pihlajamäen ostoksen alueen asemakaavan muutos

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12318.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Miska Peura
joukkoliikennesuunnittelija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 17.8.2022. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.



26.8.2022

**Helsingin kaupunginmuseon lausunto Pihlajamäen ostoskeskuksen
asemakaavan muutoksen ehdotuksesta**

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Pihlajamäen ostoskeskusta koskevasta, 4.7.2022 päivätystä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Pihlajamäessä osoitteessa Meripihkatie 1 sijaitsevan Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläistä osaa eli korttelin 38017 tonttia 2, viereistä autopaikkojen korttelialuetta ja yleistä pysäköintialuetta sekä Meripihkatien, Pihlajamäentien ja Moreenitien katualueita. Voimassa olevassa, 21.2.1992 voimaan tulleessa asemakaavan muutoksessa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), sen eteläpuolelta autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Moreenitien luoteispäähän osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) kuuluu 11.6.2010 lainvoiman saaneeseen asemakaavaan. Lisäksi alueella on voimassa muita asemakaava- ja vuosilta 1960-1989. Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) suunnittelualue kuluu lähikeskustaan (C3). Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009 Pihlajamäen lähiö). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uudistaa keskustakorttelia nykyaikaisella liikerakentamisella ja saada alueelle uutta asuntotuotantoa Pihlajamäen arvokkaaseen kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Katualueiden osalta tarkistetaan mm. jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toimivuus.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo totesi asuinkerrostalojen olevan suuri muutos alkuperäiseen kaavaratkaisuun, jossa Meripihkatien ja Moreenitien välissä laaksomaiseen painanteeseen oli sijoitettu vain matala ostoskeskus-rakennus. Koska kaupunginmuseo oli puoltanut jo vuonna 2014 asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistavaa asemakaavallista ratkaisua, ei kaupunginmuseo nähnyt estettä asuinkerrostalojen sijoittamiselle suunnittelualueen etelä- ja kaakkoisosaan. Kaupunginmuseo katsoi, että erityisesti uusille rakentamisen alueille eli luonnoksessa esitetyille liike- ja toimistorakennusten (K) ja asuinkerrostalojen korttelialueelle



26.8.2022

(AK) tulee asettaa sellaiset määräykset esimerkiksi korkeuden ja kerroslukumäärien suhteen niin, etteivät uudisrakennukset suojellun rakennuksen vierellä ja suojellussa ja monin tavoin arvotetussa ympäristössään nouse hallitsevimpaan asemaan. Myös suunnittelualueen luonnonympäristöön ja -muotoihin sekä kasvillisuuteen liittyvät arvot tulee turvata riittävin määräyksin. Kaupunginmuseo esitti myös joitakin tarkennuksia ja tiukennuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleen luonnoksen määräyksiin, jotta uudisrakentamisen sopeuttaminen saataisiin varmistettua paremmin.

Esillä olevassa asemakaavan muutoksen ehdotuksessa suunnittelualueella sijainneen ja kesällä 2021 puretun arkkitehti Eino Tuompon suunnitteleman ostoskeskuksen 1970-luvun laajennuksen paikalle on osoitettu liikerakennusten korttelialue KL. Tällä osalla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on yksi-kaksi. Tämän kaakkoispuolelle on osoitettu asuin kerrosteloiden korttelialue AK, jolle osoitetuilla pitkänomaisilla rakennusaloilla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kuusi ja näitä toisiinsa kytkevällä lyhyehköllä nivelosalla yksi. Rakennusalojen välinen alue on merkitty suojeltavaksi avokallioksi ja korttelialueen Meripihkatien reunaan on merkitty istutettava alueen osa. Pihlajamäentien kulmaukseen määritetyllä istutettavalla alueen osalla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Moreenitie on koillisreunaan merkityn, jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetun kadun lisäksi merkitty autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Rakentamiseen ja kaupunkikuvaan liittyen on määräykseksi esitetty: ”Rakennusten ensimmäinen kerros ei Meripihkatien puolella saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinrakennusten julkisivujen tulee katujen puolella olla jäsenneityjä vaakasuuntaisin aihein. Parvekkeet tulee Meripihkatien ja Moreenitien puoleisilla julkisivuilla rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina. Rakennusten julkisivujen tulee olla vaaleasävyisiä, sileitä ja kiiviaineisia. Rappaus on tehtävä muuratun pinnan päälle. Asuinrakennusten parvekkeilla taustaseinät voidaan verhoilla myös puulla. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loivasti vinot lappeet, jolloin katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Enintään kaksikerroksisissa rakennuksissa tai rakennuksen osissa katot on rakennettava ensisijaisesti viherkattoina. Jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräysastioihin tai jätekatoksiin. Ilmanvaihtokonehuoneiden ja muiden teknisten tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennusten arkkitehtuuria. Meripihkatien puoleiset tontin osat on rakennettava katualueen kanssa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.” Lisäksi KL-korttelialuetta koskien määrätään: ”Liikerakennuksen sisäänkäyntijulkisivun ja Meripihkatien puoleisen julkisivun on oltava pääosin lasia. Liikerakennuksen Meripihkatien puolelle on rakennettava katos. Katoksen



26.8.2022

korkeus ja mittasuhteet on sovitettava viereisen suojellun liikerakennuksen mukaiseksi." Asemakaavassa on myös säilytetty alueen kautta kulkevan opastetun 1960-luvun arkkitehtuurin kulttuuripolun merkintä.

Asemakaavan luonnosvaiheeseen verrattuna muutoksia on hyvin vähän. Meripihkatien varren ja Pihlajamäentien kulmauksen istutettavan alueen merkinnät ja määräykset sekä asuinrakennusten vesikattojen korkeusaseman ylimmän kohdan merkitseminen ovat suurimmat muutokset ja lisäykset luonnosvaiheeseen nähden. Asuinrakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeus on määrätty +44,00, mikä on lähimpänä olevia Moreenitien pohjoispuolisia asuinrakennuksia alempana. Asemakaavaselostuksen ja vuorovaikutusraportin mukaan asuinrakennusten runkosyvyyden vaikutelman pienentämiseksi on kaavaan merkitty rakennusalan porrastus rakennusten Pihlajamäentien puoleisiin päätyihin. Ostoskeskukselle päin taas päätyäkymän on arvioitu olevan rauhallisempi ilman porrastuksia. Asemakaavakartassa ei tätä muutosta rakennusalan rajauksessa kuitenkaan näy. Lisäksi kaupunginmuseo nostaa edelleen esiin, että uuden asemakaavan ratkaisulla ei saa vaikeuttaa suojellun ostoskeskuksen toimintaa ja toimintaedellytyksiä. Tämä tulee ottaa huomioon vuorovaikutusraportissa esiin tuodussa pysäköintitilan myös vanhan ostoskeskuksen huoltoliikenteen mahdollistavien tilojen riittävydessä ja liikenteellisissä ratkaisuisa. Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen asemakaavan muutoksella ollaan luomassa uutta sisäänkäyntialuetta Pihlajamäkeen Pihlajamäentietä saavuttaessa. Muutoksessa tulee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti edelleen lähtökohtana olla uuden rakentamisen ja toimintojen sovittaminen olevaan suojeltuun ympäristöön, alueen arvoja ja ominaisuuksia vaalien.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Pihlajamäen ostoskeskuksen asemakaavan muutoksen ehdotukseen.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501
anne.salminen(a)hel.fi

Johanna Björkman
ts. kulttuuriympäristöpäällikkö



Asian siirto

12.01.2022

MV/5/05.02.00/2022 1 (1)

Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10
00099 Helsingin kaupunki

Viite HEL 2011-005332

Asia **HELSINKI, Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen asemakaavan muutos**

Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

Intendentti

Elisa El Harouny

Jakelu Helsingin kaupunki / Helsingin kaupunginmuseo

Tiedoksi Johanna Björkman, Helsingin kaupunginmuseo



18.2.2022

Helsingin kaupunginmuseon lausunto koskien Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Pihlajamäen Rapakivenkuja 2 koskevasta, 10.1.2022 päivätystä asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Mukana on myös asemakaavan muutoksen päiväämätön luonnos ja viitesuunnitelma (Huttunen – Lipasti Arkkitehdit 7.7.2021). Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Pihlajamäessä osoitteessa Meripihkatie 1 sijaitsevan Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläistä osaa eli korttelin 38017 tonttia 2, viereistä autopaikkojen korttelialuetta ja yleistä pysäköintialuetta sekä Meripihkatien, Pihlajamäentien ja Moreenitien katualueita. Voimassa olevassa, 21.2.1991 voimaan tulleessa asemakaavassa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), sen eteläpuolelta autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Lisäksi Moreenitien luoteispäähän osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) kuuluu 11.6.2010 lainvoiman saaneeseen asemakaavaan. Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) suunnittelualue kuluu lähikeskustaan (C3). Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu keskustakorttelin täydentäminen ja saada alueelle uutta asuntotuotantoa Pihlajamäen arvokkaaseen kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Liikerakennuksen osalta asemakaava on tarkoitus päivittää nykykäytäntöjä vastaavaksi. Katualueiden osalta tarkistetaan mm. jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toimivuus.

Nyt esillä oleva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemman, 22.8.2014 päivätyt suunnitelman. Suunnittelualan rajausta on muutettu ja hankkeen sisältö on muuttunut uusien toimijoiden myötä. Tuolloin esillä olleen asemakaavamuutoksen tavoitteena oli mahdollistaa Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläisen osan tilalle hieman pienempi liikerakennus ja sen yhteyteen Pihlajamäen miljöökokonaisuuteen sopivaa asuinrakentamista. Kaavamuutos olisi mahdollistanut kahden nelikerroksisen asuinrakennuksen ja matalan liikerakennuksen rakentamisen tontille. Paikalla oleva kallio oli



18.2.2022

tarkoitus säilyttää merkinnällä sak (suojeltava avokallio). Suunnittelualueella sijainnut, arkkitehti Eino Tuompon suunnittelema alkuperäisen ostoskeskuksen laajennus vuodelta 1970 on purettu kesällä 2021.

Voimassa olevaan asemakaavan verrattuna esillä olevan kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala muuttuisi siten, että liiketilan kerrosala pienenee 1 950 k-m²:llä 3 800 k-m²:sta 1 850 k-m²:iin. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle ei ole osoitettu lainkaan asumista ja nyt luonnostellun mukaisesti uutta asuntokerrosalaa muodostuu 9 200 k-m². Kokonaiskerrosala siis kasvaa 11 050 k-m² :ksi. Vuonna 2014 esillä olleen ja kaupunginmuseon puoltaman asemakaavamuutoksen tavoitteena oli muodostaa liiketilaa 1000 k-m² ja asumista 9000 k-m². Tuolloin asuinkerrostalot oli suunniteltu enimmillään nelikerroksisiksi ja pelkästään myymälätilaa käsittävä osa vain Meripihkatien puolelle ja yksikerroksiseksi. Alueen kaakkoiskulmassa sijaitseva avokallio oli merkitty suojeltavaksi. Nyt esillä olevassa asemakaavan muutoksen luonnoksessa suunnittelualue on jaettu selvästi liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K, asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on liike- ja toimistorakennusten korttelialueella yksi – kaksi ja asuinkerrostalojen korttelialueella lounaan puoleisella rakennusalalla viisi, koillisen puoleisella rakennusalalla kuusi ja niitä yhdistävän siiven kohdalla yksi. Myös rakennusalojen sijoittuminen, muoto ja koko ovat hieman erilaiset vuoden 2014 suunnitelmaan verrattuna.

Esillä oleva asemakaavan muutoksen luonnos noudattaa liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusalan osalta pitkälti paikalla sijainneen ostoskeskuksen 1970-luvulla rakennetun osan alaa. Kaakkoispäädystä rakennusala on kuitenkin lyhennetty ja muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Liike- ja toimistorakennusten rakennusallalle sijoitettavan rakennuksen tulisi kuitenkin kaupunginmuseon näkemysten mukaan olla ainoastaan yksikerroksinen, naapurin suojellun ostoskeskuksen mukaisesti. Ilmanvaihtokonehuone on mahdollista sijoittaa myös rakennuksen kellariin. Enintään kaksikerroksisille rakennuksille esitetty vaatimus viherkaton rakentamisesta johtaa väistämättä paksuihin rakenteisiin. Asemakaavaluonnoksen määräys: ”Liikerakennuksen Meripihkatien puoleiselle tontinosalle on rakennettava katos. Katoksen korkeus ja mittasuhteet on sovitettava viereisen suojellun liikerakennuksen mukaiseksi.” osaltaan edistää uudisrakennuksen sopeutumista olevaan ostoskeskusrakennukseen. Kuitenkin myös uudisrakennuksen muiden julkisivujen sopeuttamisen varmistamiseksi liikerakennusta kiertämään tulisi asemakaavassa määrätä koroiltaan ja korkeudeltaan viereisen ostoskeskusrakennuksen katoksen mukainen katos tai muu vesikaton osa niin, ettei uudisrakennus ainakaan reuna-
vyöhykkeiltään nouse olevaa, suojeltua rakennusta korkeammaksi.



18.2.2022

Asuinkerrostalot ovat suuri muutos alkuperäiseen kaavaratkaisuun, jossa Meripihkatien ja Moreenitien välissä laaksomaiseen painanteeseen oli sijoitettu vain matala ostoskeskusrakennus. Koska kaupunginmuseo on puoltanut jo vuonna 2014 asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistavaa asemakaavallista ratkaisua, ei kaupunginmuseo näe estettä asuinkerrostalojen sijoittamiselle suunnittelualueen etelä- ja kaakkoisosaan. Kaupunginmuseo pitää myös kaavaluonnoksen julkisivuja ja kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä arvokkaan ja arvotetun lähiympäristön kannalta riittävän sopeuttavina: ”Julkisivumateriaalin tulee olla kiviaineinen ja vaaleasävyinen. Haluttaessa rapattua pintaa, se pitää tehdä tiilen päälle. Asuinrakennusten parvekkeiden taustaseinissä voidaan käyttää myös puuta. Rakennusten julkisivujen tulee olla jäseneltyjä vaakasuuntaisin aihein. Asuinrakennusten parvekkeet tulee Meripihkatien ja Moreenitien puoleisilla julkisivuilla rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina ja ne tulee lasittaa niillä julkisivuilla, joille on merkitty ääneneristävyysvaatimus. Rakennusten ensimmäinen kerros ei kadun puolella saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loivasti vinot lappeet, jolloin katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Enintään kaksikerroksisissa rakennuksissa tai rakennuksen osissa katot on rakennettava ensisijaisesti viherkattoina.” Kaupunginmuseo esittää kuitenkin huolensa rakennusalan mahdollistamasta runkosyvyydestä, joka johtaa ilmeeltään hyvin raskaisiin rakennuksiin erittäin näkyvällä paikalla, kohdassa jota voidaan pitää porttina Pihlajamäen sydänalueelle. Rakennusten runkosyvyyttä tulee rajoittaa alueen ominaisuuteen sopivaksi. Lisäksi kaupunginmuseo pitää ehdottoman tärkeänä, että uudet asuinkerrostalot eivät nouse Meripihkatien tai Moreenitien reunamien asuinkerrostaloja korkeammiksi tällä laaksomaisen alueen ja alkuperäisessä asemakaavaratkaisussa hyvin matalalle rakentamiselle osoitetun vyöhykkeen reunalla. Kaupunginmuseo pitää näin ollen aiemmin esillä olleita nelikerroksisia asuinrakennuksia paremmin paikkaan soveltuvina kuin viisi- tai kuusikerroksisia. Uudisrakennusten korkeuden rajoittuminen tulee kuitenkin varmistaa määrittelemällä ylin mahdollinen rakennusten vesikattojen korkeusasema edellä mainitun kaltaiseksi.

Aivan suunnittelualueen tuntumassa on lähivirkistysalueita ja tonteilla sijaitsevia kalliometsiä ja kalliorinteitä koskien annettu erilaisia suojelumääräyksiä, joilla on haluttu turvata maisemallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät luonnonympäristöt ja –elementit. Suunnittelualueelle sijoittuva kallio tulee siten merkitä asemakaavaan suojeltavaksi ja varmistaa siten tämän kallioalueen säilyminen Pihlajamäen alkuperäiselle asemakaavalle ominaiseen tapaan. Myös asuinkerrostalojen väliin jäävällä piha-alueella tulisi säilyttää mahdollisimman paljon luonnonmuotoja ja –elementtejä. Lisäksi kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että



18.2.2022

asuinkerrostalojen ja katutilan väliin jää jonkinlainen pehmentävä viheralue. Pihlajamäen asuinkortteleille on ominaista, että asuinkerrostalot eivät nouse suoraan rajaamaan katutilaa, vaan välittävän tai vierelle kiertyvän viherkaistan kautta. Kaupunginmuseo esittää, että asemakaavaan merkitään tällainen istutettava tai vehreänä säilytettävä kaistale kadun puoleisille tontin osille.

Autopaikkojen korttelialue on merkitty asemakaavan muutoksen luonnokseen nykytilannetta laajempaan, sillä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen viereinen yleinen pysäköintialue LP on muutettu autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Tämän vieressä kulkee leveydeltään hieman vaihtelevana jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Tästä näkökulmasta Moreenitien luonteeseen ei ole asemakaavan muutoksen myötä tulossa merkittäviä muutoksia. Kaupunginmuseo korostaa autopaikkojen korttelialueen säilyttämistä riittävän leveänä Pihlajamäen vuonna 1963 valmistuneen ja sr-1-merkinnällä suojellun ostoskeskusrakennuksen vierellä niin, ettei vaaranneta alkuperäisen ostoskeskusten toimintaedellytyksiä muuttuvassa kokonaisuudessa.

Kaupunginmuseo katsoo, että esillä olevan Pihlajamäen ostoskeskusten ympäristön asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat pitkälti samat kuin aiemmassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa, joskin rakentamisen määrää ja kerrosalaa ollaan edelleen lisäämässä. Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että erityisesti niin liike- ja toimistorakennusten kuin asuinkerrostalojen korttelialueelle tulee asettaa sellaiset määräykset esimerkiksi korkeuden ja kerroslukumäärien suhteen niin, etteivät uudisrakennukset suojellun rakennuksen vierellä ja suojellussa ja monin tavoin arvoitetussa ympäristössään nouse hallitsevimpaan asemaan. Myös suunnittelualueen luonnonympäristöön ja –muotoihin sekä kasvillisuuteen liittyvät arvot tulee turvata riittävin määräyksin. Uuden asemakaavan ratkaisulla ei saa vaikeuttaa suojellun ostoskeskusten toimintaa ja toimintaedellytyksiä, mikä tulee ottaa huomioon myös liikenteellisissä ratkaisussa. Pihlajamäen ostoskeskusten alueen asemakaavan muutoksella ollaan luomassa uutta sisäänkäyntialuetta Pihlajamäkeen Pihlajamäentietä saavuttaessa. Muutoksessa tulee ensisijaisena lähtökohtana olla uuden rakentamisen ja toimintojen sovittaminen olevaan suojeltuun ympäristöön, sen arvoja ja ominaisuuksia vaalien.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501

anne.salminen(a)hel.fi

**Helsingin kaupunki**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kulttuuripalvelukokonaisuus
Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö
Kulttuuriympäristötiimi,
kulttuuriympäristöpäällikkö

Lausunto

5 (5)

18.2.2022

Johanna Björkman
ts. kulttuuriympäristöpäällikkö

Postiosoite

PL 17401
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

Käyntiosoite

Aleksanterinkatu 16
Helsinki 17

Puhelin

+358 9 310 1060

Faksi

+358 9 310 36664

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

fi0680001200062637

Alv.nro

fi02012566

15.02.2022

8/10.02.03/2022
[Pihlajamäen
ostoskeskuksen alueen
asemakaavan muutos]

Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.1.2022
Diaarinumero HEL 2011-005332
Hankenumero 0600_1
Oas 828-02/2

Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen asemakaava

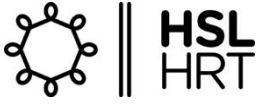
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lisättävää Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen kaavahankkeesta aiemmassa vaiheessa 30.1.2015 annettuun lausuntoon nähden.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Miska Peura
joukkoliikennesuunnittelija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 15.2.2022. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.

TIEDOKSI
HSL:n kirjaamo
Tuomas Autere Uudenmaan ELY
Eeva Kopposela Uudenmaan ELY
Johanna Mutanen Helsinki
Noora Lahtela Helsinki
Markku Granholm Helsinki
Aleksi Manninen HSL
Aarno Kononen HSL
Janne Markkula HSL
Veera Laiterä HSL



Teija Visa HSL
Miska Peura HSL



Helsingin kaupungin kirjaamo
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kannanotto
17.02.2022

26/00.02.022.0220/2022

HEL 2011-005332
Hankenumero 0600_1

Pihlajamäen ostoskeskus, asemakaavan muutos, HSY:n kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Asemakaavan muutos koskee nykyistä liiketonttia ja kahta pysäköintitonttia, joista toinen on rakentamaton. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Pihlajamäentien, Meripihkatien ja Moreenitien katualueita sekä yleistä pysäköintialuetta. Tavoitteena on täydentää keskustakorttelia ja saada alueelle uutta asuntotuotantoa Pihlajamäen arvokkaaseen kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Liikerakennuksen osalta asemakaava on tarkoitus päivittää nykykäytäntöjä vastaavaksi. Katualueiden osalta tarkistetaan mm. jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toimivuus.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan asiasta seuraavaa:

Alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa. Meripihkatieltä Moreenitielle kulkevat tontin 38017/2 eteläosan kautta DN 300 jätevesiviemäri sekä DN 300 hulevesiviemäri. Lisäksi Moreenitellä sijaitsevat HSY:n DN 300 vesijohto, DN 300 jätevesiviemäri ja DN 300 hulevesiviemäri. Yleisille vesihuoltolinjoille kaavaan merkitty johtokuja-alue Moreenitien viereisellä LPA-alueella tulee säilyttää. Lisäksi uudelle muodostuvalle LPA-alueelle 38017/11 tulee merkitä kullekin vesihuollon putkilinjalle n. 6m johtokujat. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Mikäli kaavamuutos aiheuttaa johtosiirtoja, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä. Lisäksi kaava-alueen eteläosaan muodostuvien uusien asuinkerrostalojen liittäminen olemassa oleviin vesihuoltolinjoihin tulee selvittää jatkosuunnittelussa. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana.

Yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Roosa Silaste, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Jukka Saarijärvi
yksikön päällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi