



§ 319

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pihlajamäen Rapakivenkuja 2, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12722)

HEL 2019-008969 T 10 03 03

Hankennumero 0742_58

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.5.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12722 hyväksymistä liitteen numero 3 mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38024 tonttia 1.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - As. Oy Rapakivenkuja 2: 7 000 euroa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Johanna Mutanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



24.05.2022

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12722 kartta, päivätty 24.5.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12722 selostus, päivätty 24.5.2022, päivitetty Kylk:n 24.5.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 7.4.2021
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 24.5.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp Ostolaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos koskee yhtä suurikokoista asuinkäyttöön kaavoitettua tonttia Pihlajamäen pohjoisosassa osoitteessa Rapakivenkuja 2. Suojelualueen tontille suunnitellaan kahta uutta kerrostaloa. Tavoitteena on täydentää asuintonttia sen arvokkaaseen kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Kaavassa on pyritty ratkaisemaan, miten alueen elinvoimaisuuden kannalta merkittävää täydennysrakentamista voitaisiin sijoittaa alueelle ja hyväksyä myös jonkinasteinen kerroksellisuus. Samalla on voitu parantaa piha-alueen olosuhteita. Hankkeessa on hyödynnetty myös ajankohtaisia rakentamisen teemoja, kuten puurakentamista sekä viher- ja maisemarakentamisen keinoja.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 980 k-m² ja asukasmäärän lisäys on arviolta 75 henkeä. Tontin tehokkuusluku kasvaa arvosta n. e = 0,38 tasolle n. e = 0,58.

Kaavaratkaisu vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle saadaan uudenlaista esteetöntä asuntotarjontaa. Alueen väljyys vähenee pieneltä osin.

Helsingin kaupunki omistaa maan. Kaavaratkaisu on tehty tontin vuokranneen yhtiön hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien avulla, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pihlajamäen lähiö on Suomen ensimmäisiä aluerakennuskohteita, joka on kaavoitettu 1960-luvun alussa jylhään metsämaisemaan. Alueen asemakaavallinen ratkaisu on arkkitehti Olli Kivisen suunnittelema. Pihlajamäki on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli RKY-alue ja se on valittu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään suomalaisen modernismin merkkiteosvalikoimaan.

Pihlajamäki on Helsingin ensimmäinen 1960-luvun asuntoalue, jonka muodostama kokonaisuus on suojeltu asemakaavalla vuonna 2008.

Helsingin kaupunki omistaa maan. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 1,5 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Pihlajamäen suojelutavoiteisiin, liikennemeluun ja liikenteen tuottamiin hiukkaspäästöihin sekä Rapakivenkujan liikenteen järjestelyihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakentamisen sijoittelua ja rakennusten muotokieltä on pyritty sovittamaan alueen arvokkaaseen ympäristöön. Liikenteen haittoja on pyritty vähentämään nykytilanteesta mm. järjestelemällä uudet rakennukset ja rakennelmat pihatilaa suojaaviksi.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin samoihin näkökohtiin kuin viranomaisten kannanotot eli toisaalta alueen liikenneympäristöön ja sen ympäristövaikutuksiin ja toisaalta alueen suojelutavoitteisiin. Osassa mielipiteissä täydennysrakentamiseen suhtauduttiin varsin suopeasti ja pidettiin sitä perusteltuna pääradan vaikutusalueella. Sen katsottiin tuovan mahdollisuuksia paitsi alueen yleiselle kehittämiselle, kuin myös alueen palvelutason säilymiselle tai parantumiselle. Kriittiset mielipiteet kohdistuivat mm. suhteeseen alueelle laadittuun suojelukaavaan sekä rakentamisen



vaikutuksesta asuinympäristöön ja liikenteeseen. Myös taloyhtiöiden tasapuolinen kohtelu nostettiin esiin osassa kannanotoissa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä viranomaisten kannanottojen kanssa samansuuntaisina rakentamisen sovittamisella alueen arvokkaaseen ympäristöön ja liikenteen haittojen vähentämisellä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl, joista yksi oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 91).

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.1.–11.2.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat mm. kaavamuutoksen suhteeseen alueelle laadittuun suojelukaavaan sekä rakentamisen vaikutuksesta asuinympäristöön ja liikenteeseen. Myös taloyhtiöiden tasapuolinen kohtelu ja suhtautuminen täydennysrakentamisen oikeutukseen yleisesti nostettiin esiin osassa muistutuksista.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Pihlajamäen rakennustaiteellisiin ja maisemallisiin suojeluarvoihin ja toisaalta liikenteen aiheuttamiin meluhaittoihin. Esiin nousivat myös julkisen liikenteen toimintamahdollisuudet ja nykyisen teknisen huollon verkostojen vaatimukset.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelut ilmoittivat, että lausuttavaa ei ole.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.



24.05.2022

Asia/8

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12722 kartta, päivätty 24.5.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12722 selostus, päivätty 24.5.2022
- 5 Havainnekuva, 7.4.2021
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 24.5.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



24.05.2022

Asia/8

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp Ostolaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.2.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 27.1.2020

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 23.11.2021 § 55