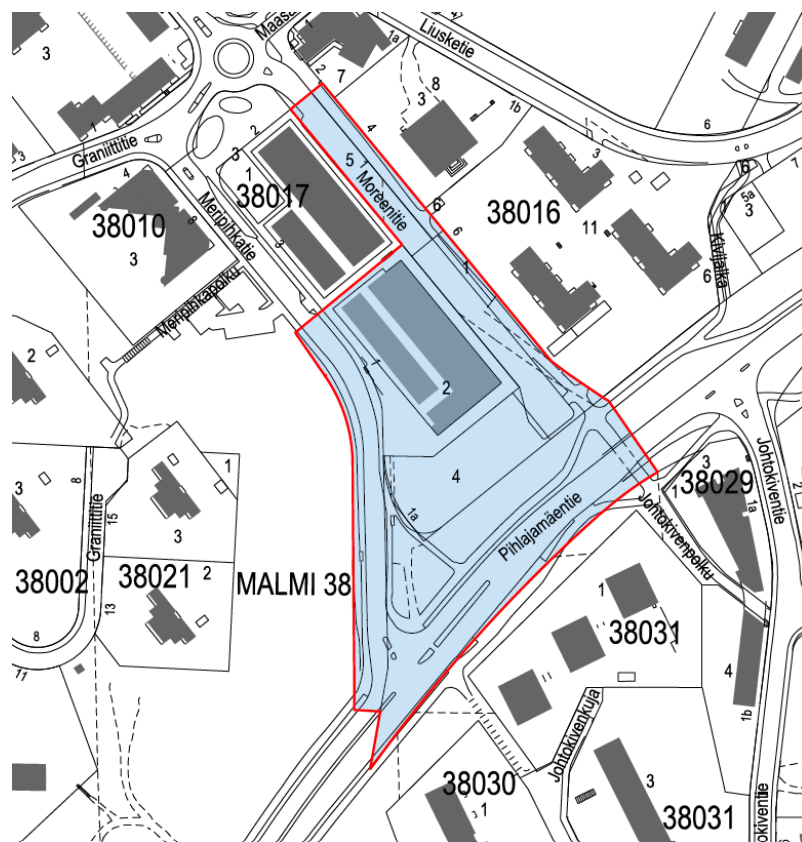


Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus

## Vuorovaikutusraportti

### Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen (Meripihkatie 1) asemakaavan muutos

Päiväty 4.7.2022  
Diaarinumero HEL 2011-005332  
Hankenumero 0600\_1  
Asemakaavakartta nro 12318



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus.

## Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Tämä vuorovaikutusraportti on jatkoa edelliselle 25.5.2015 päivytylle vuorovaikutusraportille. Vuonna 2015 päivytyssä raportissa käsitellään edellisistä suunnitteluvaiheista saatua palautetta vuosilta 2008–2014.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- suunnittelualueen kaavoitusta on käsitelty jo aiemmin siten, että edellinen kaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2015, jolloin kaavahanke ei kuitenkaan edennyt päätöksentekoon.
- kaavoitus nyt esitetyssä muodossa on tullut vireille vuonna 2021 tontin haltijan hakemuksesta.
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2021 Uutta Koillis-Helsinkiä –verkkotilaisuuksissa.



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 31.1.– 18.2.2022, asukastilaisuus pidetään 2.2.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) ja Koillis-Helsingin Lähtitieto -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä.
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.



### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville.
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>.
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- kaavaehdotus jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta.



### Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen.
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

## **Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 31.1.–18.2.2022**

#### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ensisijaisesti Pihlajamäen suojelutavoiteisiin ja teknisen huollon järjestelmien huomioimiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakentamisen kokoa ja rakennusten muotokieltä on pyritty sovittamaan alueen arvokkaaseen ympäristöön ja teknisen huollon merkinnät on merkitty kaavakarttaan.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Pelastuslaitos

#### **Vastineet viranomaisten kannanottoihin**

##### **Pelastuslaitos**

Pelastuslaitos ilmoittaa, että huomautettavaa ei ole ja että mahdolliset palotekniset kysymykset ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

##### **Museovirasto**

Museovirasto toteaa, että Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti kaava-asiassa lausunnon Helsingin kaupungin museo.

##### **Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala**

Kasko ilmoittaa, että lausuttavaa ei ole, mutta jatkossa tulee arvioida uuden asuntorakentamisen vaikutuksia toimialan palveluiden tarpeeseen.

##### **HSL**

HSL viittaa alueesta v. 2014 antamaansa lausuntoon.

---

## **Vastine**

HSL:n lausunnossaan esittämät asiat on otettu huomioon kaavamuu-  
tosta valmisteltaessa. Rapakiventien ja Graniittitien yhdistävä kiertoliit-  
tymä ei ole kaavamuu-  
tosalueella. HSL:n näkökulmat pysäkkien ja kier-  
toliittymän järjestelyihin liittyen on saatettu liikenne- ja katusuunnittelun  
tietoon.

## **HSY**

HSY toteaa lausunnossaan alueella olevat vesihuoltolinjat, jotka sijoit-  
tuvat pääosin LPA-tonteille. HSY:n mukaan kaavamääräyksenä tulee  
lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä ras-  
kaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Mikäli kaavamuu-  
tosta aiheuttaa johtosiirtoja, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen  
yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat tulee hyväksyt-  
tää 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.

## **Vastine**

Alustava vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu edellisessä kaavavai-  
heessa vuonna 2014. Suunnittelun tilanne tai kaavan sisältö siltä osin,  
kun se vaikuttaa vesihuoltoon, ei ole sen jälkeen oleellisesti muuttunut.

Johtokujan merkintä sisältää ehdon, että johtokuja-alueelle ei saa sijoit-  
taa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita, jo-  
ten lisämäärettä ei ole lisätty kaavan merkintöihin.

## **Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala**

Kaupunginmuseo esittää lausunnossaan Pihlajamäen suojelukaavan  
perusteita ja tavoitteita erityisesti alueen matalan yleisilmeen säilyttämi-  
sistä sekä alueen ja luonnonympäristön suhteesta.

Kaupunginmuseon kannanotossa hanketta on verrattu kaavamuu-  
tosprosessin aiemmassa vaiheessa kortteliin laadittuun suunnitelmaan,  
jossa liiketila oli pienempi ja asutokerrosalaa sama määrä matalam-  
missa rakennuksissa. Suunnitelma ei kuitenkaan ole osoittautunut ta-  
loudellisesti toteuttamiskelpoiseksi eikä vielä seitsemän vuotta sen lau-  
takuntakäsittelyjen jälkeen kaava ole vahvistunut.

Kaupunginmuseo pitää kaavaluonnoksen julkisivuja ja kaupunkikuvaa  
koskevia määräyksiä arvokkaan ja arvotetun lähiympäristön kannalta  
riittävän sopeuttavina. Kaupunginmuseo katsoo kuitenkin, että sekä os-  
toskeskus että asuinrakennukset ovat liian korkeita. Liikerakennus on  
merkitty kaksikerrokseksi vain ilmanvaihtokonehuoneen sijoittamisen  
takia. Konehuone ei sijoitu sisäänkäynnin puolelle eikä siten ole nähtä-  
vissä päälähestymissuunnassa. 1960-luvun rakentamisen korkeuksien

noudattaminen ei esim. ilmanvaihtoa ja lämmöneristyksiä koskevien vaatimusten takia ole mahdollista. Viherkaton rakennetta korottavaa vaikutusta voidaan pitää hyväksyttävänä sillä perusteella, että rakenne helpottaa hulevesien hallintaa ja vaadittavan viherkertoimen saavuttamista. Liikerakennuksen kattopinta muodostaa myös osan monen asuinhuoneiston ikkunanäkymästä, jonka viherkattona on katsottu olevan perinteistä tasakattoa miellyttävämpi. Kaavan vaatima viereisen liiketalon lipan korkeuksien ja mittasuhteiden mukaan suunniteltavan katoksen uskotaan olevan riittävän vahva elementti, jotta eri-ikäiset rakennukset voidaan sitoa visuaalisesti yhteen.

Asuinrakentamiseen suunniteltu kerrosala on pidetty samana kuin kortteliin suunnitellussa edellisessä versiossa, vaikka liiketila onkin kasvanut. Asunrakennusten korkeudet on sovitettu viereisten korttelien eli Moreenitien pohjoispuolisten ja Pihlajamäentien itäpuolisten korttelien mukaisiksi. Naapurikortteleissa rakennusten korkeudet vaihtelevat ja kaavaan lisätty merkintä uudisrakennusten enimmäiskorkeusasemasta +44,00, mikä on lähimpänä olevia Moreenitien pohjoispuolisia asuinrakennuksia alempana. Uudisrakennukset ovat hahmoltaan myös selkeästi horisontaalisia eikä Pihlajamäen tornien kanssa synny kilpailuasetelmaa. Runkosyvyyden vaikutelman pienentämiseksi on kaavaan merkitty rakennusalan porrastus rakennusten Pihlajamäentien puoleisiin päätyihin. Ostoskeskukselle päin taas päätynäkymän on arvioitu olevan rauhallisempi ilman porrastuksia. Rakennusten koon ja korkeuden määrittelyyn vaikuttaa myös se, että rakennushankkeesta saadaan taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja että se tuottaa esteettömiä asuntoja. Hankekoko on merkittävä toteutuskelpoisuuden edellytys ja sidoksissa alueen hintatasoon. On pidetty tärkeänä, että Pihlajamäen alueelle saadaan uutta asuntorakentamista, sillä asumisväljyyden kasvessa ja väestön ikääntyessä alueen asukasmäärä on jo pitkään ollut laskeva, mikä heijastuu alueen elinvoimaisuuteen.

Tontin rajalla oleva kallio on merkitty suojeltavaksi ja tonttia on laajennettu Meripihkatien katualueeseen päin siten, että talon ja kadun väliin on saatu sovitetuksi myös istutuskaista.

Moreenitien jalankulun- ja pyöräilyn yhteys on säilytetty suhteellisen kaapena ja sovitettu alueelle siten, että viereisiin kallioihin ei ole tarpeen koskea ja pysäköinnin määrä on saatu riittäväksi alueella. Pysäköintitilannetta helpottaa myös uudisrakennusten alle rakennettava pysäköintikellari, joten liiketilöiden toimintaedellytysten ei siltä osin uskota vaarantuvan.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ensisijaisesti Pihlajamäen suojelutavoiteisiin, liiketilöiden huollon sekä jalankulun ja pyöräilyn järjestelyihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakentamisen kooka ja rakennusten muotokieltä on pyritty sovittamaan alueen arvokkaaseen ympäristöön. Liiketilojen huoltoon ja liikennejärjestelyihin on

kiinnitetty erityistä huomiota ja niiden vaatimat merkinnät on merkitty kaavakarttaan

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

## **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

### **Pihlajamäen suojeluarvot ja kaupunkikuva**

Pihlajamäki-Seuran kannanotossa sekä osassa yksityishenkilöiden mielipiteissä esitettiin samankaltaisia näkökohtia kuin kaupunginmuuseon kannanotossa mm. rakennusten koosta ja muotokielestä. Mielipiteissä on myös arvioita yksityiskohtaisemman suunnittelun ratkaisujen soveltuvuudesta alueelle. Mm. ulokeparvekkeita on pidetty alueelle vieraina, kuten myös julkisivun päätyjen porrastusta. Asuintontin ulkotilojen järjestelyt ovat aiheuttaneet huolta.

### **Vastine**

Asemakaavoitus viittaa edellä kaupunginmuseolle annettuun vastineeseen Pihlajamäen suojelukaavasta ja täydennysrakentamisesta. Ostoskeskuskorttelin suunnittelussa on katsottu, että uudisrakennusten tulee sopeutua Pihlajamäen arvoympäristöön kuitenkin niin, että uudisrakennuksilla ei suoraan pyritä kopioimaan vanhaa. Siksi parvekkeiden suunnittelua on ohjeistettu niin, että kadun puolen ratkaisut tulee olla horisontaalisia ja yhtenäistä julkisivupintaa muodostavia, kun taas sisäpihan puolella suunnittelussa voidaan käyttää enemmän myös nykypäivän muotokieltä. Asuintontin Pihlajamäentien puoleiseen reunaan tulee rakentaa melumuuri, joka samalla estää epäsiistien oikopolkujen muodostumisen. Eteläisemmän talon ja kadun väliin on saatu jäämään istutuskaisla, joka pehmentää rakentamisen ja katualueen välistä rajaa. Katualueella tontin eteläpuolella olevia jalopuita on saatu myös säästämään suunnitelmassa ja merkitty asemakaavaan säilytettäviksi.

### **Liikenne**

Mielipidekirjeessä on esitetty jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamista siten, että Pihlajamäen tien alikulun kohdalla kevyt liikenne hoidettaisiin ajoväylän viereen rakennettavalla sillalla.

### **Vastine**

Ehdotus liikennejärjestelyiden muuttamisesta Pihlajamäentien suuntaisen jalankulku- ja pyöräliikenteen sujuvoittamiseksi on varteenotettava, se lisäksi parantaisi alikulun näkemiä ja vähentäisi risteävän liikenteen konflikteja. Sillan mahdollinen levitys tai uuden sillan rakentaminen olisi kannattavaa tehdä sillan peruskorjauksen yhteydessä. Silta on mitoitettu oman aikansa periaatteilla, ja mahdollisen levityksen kannattavuus tulee varmistaa teettämällä laskelmat kantavuudesta sekä käytävissä olevan riittävydestä nyky suunnitteluperiaatteiden mukaisesti tarpeisiin. Kohde ei ole kuitenkaan noussut pyöräväylien priorisointi- ja toteuttamisohjelmassa (2021) esille, eikä alikäytävä ole vielä lähivuosien

---

korjausohjelmassa, joten järjestelyn toteuttaminen ei olisi vielä lähitulevaisuuden prioriteettilistalla. Nykyinen kaavaratkaisu mahdollistaa mielipiteessä esitetyn liikennejärjestelyn, ja sen toteuttamisedellytykset pyritään huomioimaan suunnittelussa.

### **Huolto**

Kannanotoissa on haluttu varmistaa liiketilojen huollon toimivuus.

### **Vastine**

LPA-tonteille, joiden kautta huolto on järjestetty, on merkitty tarpeelliset ajorasitteet ja itäisempi LPA-alue on mitoitettu siten, että sen päässä on riittävä kääntöpaikka. Kaavamääräyksissä on lisäksi merkintä, että huolto tulee järjestää siten, että läpiajo tonteilla ei esty. Huollon järjestelyjen suunnittelussa on tehty yhteistyötä liiketilojen omistajien ja käyttäjien kanssa.

### **Muuta**

Kannanotoissa esitettiin, että koska Pihlajamäkeen ei ole valmistunut uusia myytäviä asuntoja useaan vuosikymmeneen, vähintään puolet asunnoista tulisi olla omistusasuntoja.

Mielipidekirjeessä tuotiin esiin myös julkisivujen lasiosien linnustolle aiheuttamaa vaaraa.

### **Vastine**

Tonttien hallintamuotoa ei määritellä asemakaavassa, mutta maankäytösopimuksessa hallintamuodot on tarkoitus jakaa puoliksi vuokra- ja omistusasumisen kesken.

Asemakaavassa annetaan suhteellisen yksityiskohtaisia määräyksiä rakennusten lasipintojen tai ikkuna-aukotusten suunnittelusta, koska niillä tavoitellaan vanhan rakennuskannan kanssa yhteensopivaa nauhamaista julkisivunkäsittelyä. Parvekkeet tulee lasittaa myös meluteknistä syistä. Ikkunapinnoilta ei asuinrakentamisessa voida välttyä ja helsinkiläisessä kerrostalorakentamisessa parvekkeet on nykyisin yleensäkin tapana lasittaa. Viitesuunnitelmassa esitetyt rakennukset eivät ole kuitenkaan nykyiseen asuinrakentamisen normaalkäytäntöihin nähden erityisen lasisia. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa. Asemakaavan muutosalueelle ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu merkittäviä lintualueita, mutta lähiympäristössä Savelanniittyä ja Taka-Viikin peltoja pidetään tärkeinä linnustokohteina. Suunnittelualueen pienuuden ja puuston vähäisyyden takia ei kolopesijöiden pesäpaikkoja liene löydetävissä kaavamuutosalueelta.