

PIHLAJAMÄEN OSTOSKESKUKSEN ALUE

38. MALMI, PIHLAJAMÄKI
KORTTELI 38017 TONTTI 2, 4 JA 5

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Pihlajamäen ostoskeskus - Näkymä kulmalta

Huttunen-Lipasti Arkkitehdit
24.11.2020



Asemakaavan selostus

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

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki)
korttelin 38017 tontteja 2,4 ja 5 sekä katualueita

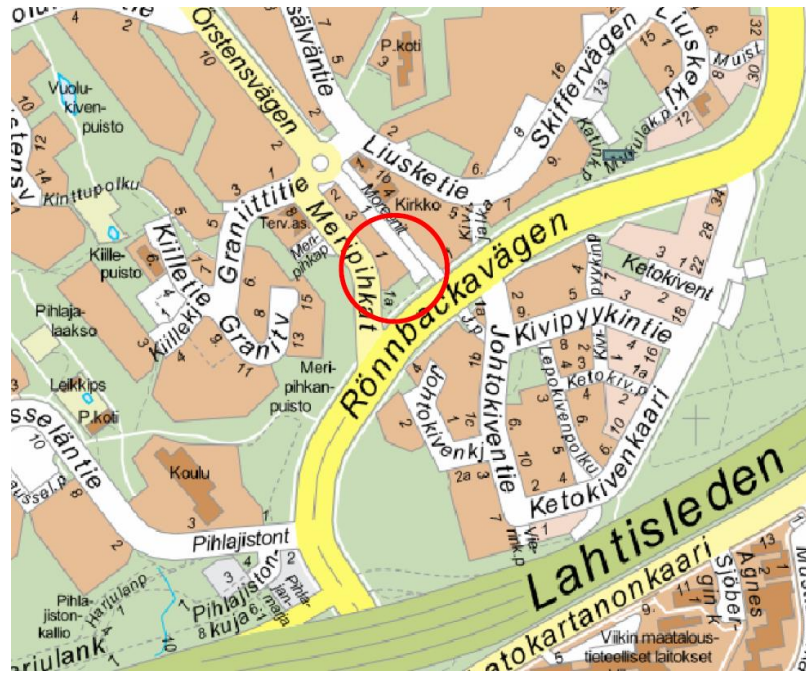
Kaavan nimi:
Pihlajamäen ostoskeskuksen alue

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 31.1.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 4.7.–16.8.2022
Kaupunkiympäristölautakunta
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee keskeisesti Malmin Pihlajamäessä Pihlajamäentien läheisyydessä osoitteessa Meripihkatie 1.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa**Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**

Asemakaavoitus: Johanna Mutanen, arkkitehti
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö
Kaavapiirtäminen: Outi Hänninen, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu:
Noora Lahtela, liikenneinsinööri,
Hang Tran, liikenneinsinööri,
Inga Valjakka, tiimipäällikkö
Jere Saarikko, projektinjohtaja
Anni Tirri, tiimipäällikkö
Teknistaloudelliset asiat: Kaarina Laakso, tiimipäällikkö
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:
Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies
Rakennusvalvontapalvelut:
Hannu Litovuo, arkkitehti
Kaupunkimittauspalvelut: Timo Tutti, toimitusinsinööri

Hakijataho

Meripihkatie 1:n hakija

Hankesuunnittelu

Huttunen-Lipasti Arkkitehdit:

Risto Huttunen, arkkitehti

Emilia Åman, arkkitehti

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	11
Palvelut	11
Esteettömyys	12
Luonnonympäristö	12
Ekologinen kestävyys	13
Suojelukohteet	13
Yhdyskuntatekninen huolto	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	15
Ympäristöhäiriöt	16
Pelastusturvallisuus	17
Vaikutukset	17
Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet	19
Suunnittelun lähtökohdat	20
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	23

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Liikennemeluserveys: Promethor Oy
- 4 Viitesuunnitelma: Huttunen- Lipasti Arkkitehdit

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Pihlajamäen arvot ja aatteet, toim. Riitta Salastie, kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2003:5
 - Pihlajamäen inventoinnit osa I. Pihlajamäen rakennusinventointi 2000, Aedes/Hilkka Högström
 - Pihlajamäen inventoinnit, osa II. Pihlajamäen maisemaselvitys, Molino Oy, Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2003:6
 - Pihlajamäen inventoinnit, osa III. Lähiön sydän ostari, toim. Sari Saresto, Anne Salminen, Mira Vierto, Helsingin kaupungin museon tutkimuksia ja raportteja 2/2004
 - Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt/ RKY, 2009
 - Modernismin merkkiteoksia Suomen arkkitehtuurissa / DOCOMOMO 2002
 - Selvitys Helsingin ostoskeskuksista 2004 (Helsingin kaupunki, Talous- ja suunnittelukeskus, Elinkeinopalvelu, Erkki Eisto)
-

Tiivistelmä

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.

Uutta asuntokerrosalaa on 9 200 k-m² ja asukasmäärän lisäys on arviolta 230 henkeä. Liiketilän määrä vähenee 3 800 k-m²:sta 1 850 k-m²:iin.

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

Helsingin kaupunki ja yksityinen taho omistavat maan. Kaavaratkaisu on tehty yksityisen maanomistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen kaavamuutosprosessi on alkanut jo vuonna 2008 ja sen jälkeen alueelle on laadittu useita eri kaavaluonnoksia ja -ehdotuksia vuosina 2008–2015.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisussa Pihlajamäen nykyiselle liikerakennuksen tontille 38017/2 ja siihen liitetyle pysäköintitontille 38017/4 on sijoitettu uusi liiketila ja kaksi uutta kerrostaloa. Uusi liikerakennus rakennetaan Pihlajamäen ostoskeskuksen puretun laajennusosan paikalle. Uusille kerrostaloille muodostetaan omat tontit kuitenkin niin, että pihatoiminnot, pysäköinti sekä yhteis- ja aputilat voidaan järjestää tonteilla yhteisin järjestelyin. Suunnitelmalla halutaan saada tonteille viihtyisä, terveellinen ja turvallinen pihatila.

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

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

Tärkeänä tavoitteena on alueen tärkeiden lähipalveluiden säilyminen. Liiketalon tontin uudistamisella pyritään parantamaan ostoskeskuskokonaisuutta kaupallisena ja toiminnallisena lähipalvelukeskuksena ja siten myös ostoskeskuksen vanhemman asemakaavalla suojellun osan asemaa. Ostoskeskus sijaitsee kävelyetäisyydellä alueen asuinrakennuksista.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 20 090 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala muuttuu siten, että uutta asuntokerrosalaa muodostuu 9 200 k-m² ja liiketilan kerrosala pienenee 1 950 k-m²:llä 3 800 k-m²:sta 1 850 k-m²:iin. Kokonaiskerrosala siis kasvaa 11 050 k-m²:ksi. Kaavaratkaisu tuo alueelle uusia asukkaita noin 230. Tonttitehokkuudet asuintonteilla vastaavat likimäärin tonttitehokkuuslukuja $e = 1,7$ ja $e = 2,4$ ja liiketontilla $e = 0,7$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pihlajamäen lähiö on Suomen ensimmäisiä aluerakennuskohteita, joka on kaavoitettu 1960-luvun alussa jylhään metsämaisemaan 10 kilometrin päähän Helsingin keskustasta. Aluerakentamisella haettiin ratkaisua kaupungistuvan maan suurten ikäluokkien asutukseen. Pihlajamäen asemakaava on arkkitehti Olli Kivisen suunnittelema.

Pihlajamäki on Helsingin ensimmäinen 1960-luvun asuntoalue, jonka muodostama kokonaisuus on suojeltu asemakaavalla. Alueelle laadittu varsin kattava suojelukaava, joka sisältää sekä alueellisia suojelumerkintöjä että rakennuksia, puistoja ja piha-alueita

koskevat suojelumääräykset. Pihlajamäki on myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli RKY-alue ja se on valittu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään suomalaisen modernismin merkkiteosvalikoimaan.

Pihlajamäen alkuperäisen asemakaavallisen idean mukaisesti alueen ostoskeskus sijaitsee keskeisellä paikalla aluetta jakavan laakson eteläpäässä. Ostoskeskus muodostuu kahdesta rakennusosasta. Pohjoisempi osa on v.1963 valmistunut Heikki ja Kaija Sirenin suunnittelema ostoskeskus sekä etelänpuoleinen alkupe-
räistä osaa hieman suurempi laajennusosa v:lta 1970, jonka on suunnitellut Eino Tuompo. Vanhempi osa ostoskeskuksesta, joka on suojeltu sr-1 –merkinnällä, on yksinkertaisen tyylikäs lasilaa-
tikko, joka leveine räystäslistoineen ja suurine ikkunapintoineen edustaa 60-luvun esikaupunkien ostoskeskustyyppiä puhdaspiir-
teisimmillään. Yksikerroksisten rakennusten alla olevassa pysä-
köintikellarissa on n. 20 autopaikkaa, joiden laatutaso ei vastaa
nykyaikaisia vaatimuksia.

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

Ostoskeskuksen laajennusosa on purettu kesällä 2021.

Kaavaratkaisu

Korttelia 38017 laajennetaan etelään päin nykyiselle leveälle katu-
alueelle. Kaavan liiketonttia pienennetään, yleinen pysäköintialue
muutetaan pysäköintitontiksi ja alueen kaakkoisosaan muodoste-
taan uusi asuinkerrostalotontti, joka muodostuu osin entisestä lii-
ketontista, pysäköintitontista ja katualueesta.

Maanalaiset tilat ja niiden liikenne vaativat tonttien yhteisiä järjes-
telyjä. Korttelin keskelle on osoitettu maanalainen pysäköintitila,
jonka saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.
Tilaan saa sijoittaa myös teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asu-
mista palvelevia varastotiloja. Ajojärjestelyjä varten merkitään py-
säköintitonteille ajorasitteet.

Pihakannen alaisten pysäköintilaitosten poistoilmahormit tulee
johtaa katon ylimmän tason yläpuolelle. Ma-merkityissä tiloissa ei
tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta,
tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsillä alueita yh-
tenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saa-
vuttamiseksi.

Jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräys-
astioihin tai jätekatoksiin. Meripihkatien puoleiset tontin osat on

rakennettava katualueen kanssa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

Tiiviisti rakennettavassa korttelissa on tarpeen osoittaa yhteisiä järjestelyitä myös hulevesiratkaisujen suhteen. Myös viherkerroin voidaan laskea tonttien muodostamasta kokonaisuudesta. Tonteilla ja pysäköintialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä materiaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Hulevesien viivytys voidaan järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuin. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Viherkerroin voidaan laskea tonttien muodostamasta kokonaisuudesta, mikäli tonttien pihalueet suunnitellaan yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Uusille tonteille, jotka muodostuvat entisestä pysäköintitontista ja osasta entistä liiketonttia sekä osittain katualueesta, on suunniteltu kaksi uutta kerrostaloa. Uudisrakennukset on sijoitettu kadun ja pysäköintialueen varteen siten, että rakennusten väliin jäävästä avokalliosta mahdollisimman suuri osa voidaan säilyttää yhteisellä pihalueella Pihlajamäen alueelle tyypillisenä luonnonelementtinä.

Kaavan määräyksillä tavoitellaan uudisrakennusten sopivuutta kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja 1960-luvun rakennusten muotokieleen. Rakennusten ilmeen tulee siis olla hiltty, mutta ensimmäisen kerroksen ei kadun puolella kuitenkaan saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Kaavassa määrätään, että julkisivumateriaalin tulee olla kiviaineinen, sileä ja vaaleasävyinen. Haluttaessa rapattua pintaa, se pitää tehdä tiilen päälle. Asuinrakennusten parvekkeiden taustaseinissä voidaan käyttää myös puuta. Asuinrakennusten julkisivujen tulee Meripihkatien ja Moreenitien puolella olla jäsenneltyjä vaakasuuntaisin aihein ja parvekkeet tulee rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina. Ne tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Päätyjen enimmäisleveyttä on ohjattu rakennusalamerkinnöin ja se saa olla 12 m.

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loivasti vinot lappeet, jolloin katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Enintään kaksikerroksissa rakennuksissa tai rakennuksen osissa katot on rakennettava ensisijaisesti viherkattoina. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat,

yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Yhteiskäyttöiset tilat ja tekniset tilat saa sijoittaa keskitetysti kortteleittain.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta. Porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon. Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa kadulle ja siksi esteetön sisäänkäynti asuntoon ja porrashuoneeseen on mahdollista järjestää pihan puolelta. Ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja saa käyttää sosiaalipalvelun ja päivähoidon tiloina.

Asuinkerrostalojen väliin sijoittuvaa oleskelupihaa leimaa suojeluksi merkitty kallio, joka myös osaltaan suojaa pihaa Pihlajamäntien liikennemelulta. Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Asuntopihat tulee rajata pensasaidalla tai matalla muurilla. Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Ympäristötekniikan vaatimuksena kaavaan on merkitty määräys tuloilman sisäänotosta, joka tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Liikerakennusten korttelialueella kaupunkikuvallisten määräysten tavoitteena on sovittaa uudisrakennettava liikerakennus sopimaan yhteen suojellun 1960-ostoskeusrakennuksen kanssa. Erityisen voimakas yhdistävä tekijä on koko julkisivun mittainen sisäänkäyntikatos. Uuden liikerakennuksen Meripihkantien puoleiselle tontinosalle on rakennettava katos, jonka korkeus ja mittasuhteet on sovittava viereisen suojellun liikerakennuksen mukaiseksi. Liikerakennusta koskevat samat määräykset kuin asuintontteja julkisivumateriaalien, julkisivun käsittelyn, kattorakenteiden ja teknisten tilojen suhteen. Meripihkantien puoleinen julkisivu ja liiketilojen sisäänkäyntijulkisivu on oltava pääosin lasia. Ainakin yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Asemakaavassa on osoitettu tontit tai korttelit, jonka autopaikkoja voidaan alueille sijoittaa. Ajasite Maasälväntien suunnasta on merkitty kaavamääräyksellä. Autopaikkojen lisäksi LPA-korttelialueelle voidaan sijoittaa liiketilojen huollolle välttämättömiä rakenteita. Rakenteiden tulee olla katettuja ja seinällisiä. Huoltoajo tulee suunnitella toimivaksi siten, että läpiajo tontilla ei esty.

Liikenne

Liikennemäärä Pihlajamäentiellä on noin 16 000 ajoneuvoa/vrk ja Meripihkatiellä noin 8 700 ajoneuvoa/vrk. Liikennemäärien ei odoteta kasvavan tulevaisuudessa niin paljon, että liikenteen välityskapasiteetti ylittyisi. Moreenitiellä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan selkeyttämällä nykyistä reittiä. Reitin suunnittelussa on otettu huomioon sen koillispuoleinen kalliomuodostelma, joka on haluttu säilyttää.

Pihlajamäen ostarialue on hyvin saavutettavissa julkisilla kulkuyhteyksillä. Pihlajamäentietä ja Meripihkatietä pitkin kulkee runsaasti bussiyhteyksiä, joiden pysäkit palvelevat hyvin ostoskeskuksen korttelia. Tulevat Raide-Jokerin pysäkit ovat kävelyetäisyydellä, sillä Viikissä pysäkki on noin 750 m ja Pihlajistossa n. 850 m päässä. Suunnitelmassa olevan Viima-ratikan kaavaillut lähimmät pysäkit sijaitsevat 600 ja 700 päässä ostoskeskuksen tontista. Autolla liikkuesssa liittymät Pihlajamäentieltä Kehä I:lle ja sitä kautta Lahdenväylälle ovat aivan lähialueella. Tontilta on myös hyvät yhteydet jalankulun ja pyöräilyn verkostoihin, mm. Pihlajamäentien alikulku on aivan asuintontin kulmalla.

Pihlajamäentien nykyiselle tilavaraukselle ei ole näin leveänä tarvetta. Osa katualueesta liitetään asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Moreenitien puoleinen yleinen pysäköintialue (LP) on nykyisin vajaassa pysäköinti- ja lastauskäytössä ja se muutetaan LPA-tontiksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärä asuinkerrostalojen AK- korttelialueilla on 1 ap/ 110 k-m². Rakennettaessa alueelle erityisasumista sovelletaan erityisasumisen autopaikkamäärää ja rakennettaessa alueelle kaupungin tai ARA-rahoitettuja vuokra-asuntoja, autopaikkoja voidaan vähentää 20 %.

Tonttien vieraspaikat voidaan sijoittaa katualueelle, sillä esimerkiksi tonttien läheisyydessä osoitteessa Meripihkatie 6 on yleinen pysäköintialue ja myös kadunvarsipaikkoja on saatavilla lähialueella.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä AK-korttelialueilla on 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa. KL-korttelialueille varattava 1 pp / 50 k-m². Ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Pihlajamäen keskustan palvelujen läheisyydessä. Julkisista palveluista terveyskeskus, kirkko, nuorisotila,

leikki puistot, koulut ja päiväkodit ovat lähietäisyydellä. Julkisia palveluja täydentää viereinen Viikin alue. Pihlajamäen liikekeskuksessa aiemmin toiminut kirjasto on siirretty Viikkiin.

Lahdenväylän toiselle puolelle Viikin liittymään rakennetun hypermarketin (Prisma) aloitettua toimintansa v. 2007, on Pihlajamäen liikekeskuksen kaupallinen asema heikentynyt. Kävelyetäisyydellä olevassa hypermarketissa on varsin kattavat kaupalliset palvelut. Tontilla 38017/1 (Meripihkatie 3) sijaitsee Pihlajamäen ostoskeskuksen vanhempi osa, jossa toimii mm. päivittäistavaramyymälä.

Ostoskeskuksen käytössä kulunut ympäristö ravintoloiheen on usein koettu alueella myös häiriötä ja turvattomuutta aiheuttavaksi. Ostoskeskuksen laajennusosa purettiin kesällä 2021.

Kaavaratkaisun mukainen uudisrakentaminen tuo alueelle uutta myymälä- ja ravintolatilaa. Kaupunkikuvallisesti keskustakorttelin ilme kohenee ja palvelujen laatu paranee. Uuden ja vanhan osan yhdistävä katosaihe parantaa kaupunkikuvaa ja toiminnallinen ulkoterassi elävöittää alueen keskeisen kadun vartta.

Esteettömyys

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

Nykytilanteessa Pihlajamäen alueella alle puolessa asuinrakennuksista on hissi eikä uusia hissejä nykyisiin taloihin ole yleensä rakennussuojelumääräysten vuoksi mahdollista tai tarkoituksenmukaista rakentaa. Kaavaratkaisun mahdollistama uudisrakentaminen tuo alueelle lisää esteetöntä asuntotarjontaa.

Luonnonympäristö

Pihlajamäki on osa pitkää lounais-koillissuuntaista harjannejaksoa, jota ympäröivät savitasangot. Pihlajamäen lähiö rakennettiin pääosin kallioiselle, havupuuvaltaiselle alueelle, jonka jyrkät rinneet hahmottuvat selkeästi maisemassa. Kalliolaet kohoavat ympäröiviä laaksoalueita jopa 35 metriä korkeammalle. Kapea muros-laakso, jossa kaavamuuotosalue sijaitsee, jakaa selänteen kahtia. Luonnonkasvillisuus on Pihlajamäessä runsasta ja puusto on havupuuvaltaista sekapuustoa. Vaikka rakentamattomia alueita leimaa luonnonläheisyys, maastoa on muokattu paikoin voimakkaasti. Istutettua kasvillisuutta on vähän ja sekin on selvästi alisteista luonnonkasvillisuudelle.

Asemakaavassa osoitettua autopaikkojen korttelialuetta (LPA)

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

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

Kaavaratkaisussa Pihlajamäentietä rajaava kallio säilytetään. Suunnitelma on myös laadittu siten, että jalopuita Pihlajamäentien ja Meripihkatien liittymässä voidaan säilyttää.

Ekologinen kestävyys

Kaava-alueen tonttitehokkuus vastaa tehokkuuslukua likimäärin $e = 0,6$.

Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa ja vastaa keskimäärin tehokkuutta n. $e = 1,6$. Alueen ekologinen kestävyys lisääntyy, kun julkisen liikenteen ja valmiiden kunnallisten palveluiden läheisyyteen saadaan lisää asukkaita.

Kaava asettaa vaatimuksia ekologiselle kestävyydelle. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja hulevesien määrää vähennetään kaava-alueella minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Ilmastomuutoksen hillintään vaikutetaan useilla kaavamääräyksillä. Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Pihlajamäki on Helsingin ensimmäinen 1960-luvun asuntoalue, jonka muodostama kokonaisuus on suojeltu asemakaavalla (2010). Alueelle laadittu varsin kattava suojelukaava, joka sisältää sekä alueellisia suojelumerkintöjä että rakennuksia, puistoja ja

piha-alueita koskevat suojelumääräykset. Pihlajamäen ostoskeskuksen laajennusosa lähialueineen rajattiin kuitenkin suojelukaavan ulkopuolelle, sillä kaavamuutostarve oli jo tuolloin tiedossa.

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

Ostoskeskuksen länsipuolella sijaitseva kalliorinne on merkitty asemakaavassa (s-1) kaupunkikuvan ja suurmaiseman kannalta tärkeäksi rinnemetsäksi, jota on hoidettava ja kehitettävä siten, että kalliorinteet säilyvät monipuolisina, moni-ilmeisinä ja elinvoimaisina luonnonympäristöinä. Ostoskeskuksen itäpuolella sijaitseva avokalliorinne on merkitty asemakaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kalliometsäksi, jota tulee hoitaa osana kortteliin 38015 liittyvää kokonaisuutta. Osa kalliorinteillä sijaitsevista korttelialueista on merkitty asemakaavassa (/s) asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäväksi aluekokonaisuudeksi.

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

Alueen kautta on merkitty reitti opastetulle 1960-luvun arkkitehtuurin kulttuuripolulle, joka tulee toteuttaa viitteellisen kevyesti vain paikoitellen rakennettuna näköalareittinä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutosalueella ei ole rakennussuojelukohteita, mutta kaavan määräyksiin on vaikuttanut mm. viereisellä tontilla sijaitseva ostoskeskuksen vanha osa, joka on suojeltu kaavassa merkinnällä sr-1. Uudisrakennuksia ja piha-alueita koskevissa suunnittelua ohjaavissa määräyksissä on alueen suojelutavoitteet huomioitu mm. rakennusten hahmoa, väritystä ja julkisivun jäsentelyä koskevin määräyksin ja pihajärjestelyjen ohjauksella, joita on kuvattu tarkemmin edellä korttelialueita kuvaavissa osiossa.

Kaava merkitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokitellun korttelikokonaisuuteen kuuluvan ostoskeskuksen osittaista purkamista. Ostoskeskuksen laajennusosan säilyttämistä on tutkittu suunnittelun alkuvaiheessa, mutta toteuttamiskelpoista eteläpäädyn säilyttävää ratkaisua ei löytynyt. Kokonaisuuden kannalta katsottiin parhaaksi uudisrakentamiskausu, jossa liiketilan määrää vähennetään nykytilanteeseen nähden ostoskeskuksen eteläpäädyn, mikä parantaa suojellun pohjoispäädyn liiketilöjen toimintaedellytyksiä. Samalla voidaan lisätä asuntojen tarjontaa keskeisessä paikassa. Kaavaratkaisussa säilytetään arkkitehtien Heikki ja Kaija Sirenin suunnitteleman korttelin kaavallinen perusidea vaakasuuntaisista liikerakennuksista, jöiden väliin sijoittuvan aukion poikki kulkee jalankulkuyhteys. Ostoskeskuksen suojellun osan massoittelua kunnioitetaan myös uudisrakennuksen korkeiden asuinkerrostalomassöjen sijoittelussa ja suuntauksessa. Pihlajamäentietä rajaava avokallio suojellaan kaavamääräyksellä (sak).

Asemakaavassa on säilytetty alueen kautta kulkevan opastetun 1960-luvun arkkitehtuurin kulttuuripolun merkintä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

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

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

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

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

Kaavaratkaisu

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

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

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

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Alueesta on laadittu liikennemeluselvitys (Promethor Oy, 26.3.2022), jossa on mallintamalla arvioitu katu- ja tieliikenteestä kaava-alueelle kohdistuvaa melua. Selvityksen perusteella on määrätty rakennusten ja parvekkeiden äänieristävyysvaatimukset.

Kaavamuutosalueella merkittävimmät ympäristöhäiriöiden aiheuttajat ovat Pihlajamäentien ja Meripihkatien ajoneuvoliikenne. Kaavassa on annettu äänierotasovaatimukset, joilla varmistetaan sisämelun ohjearvojen alittuminen.

Parvekkeet on määrätty suojattavaksi ja sijoitettavaksi liikenteen aiheuttamilta meluhaitoilta siten että niillä alitetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

Melun leviämislaskelmien mukaan uusilla asuinkerrostalojen muodostamalla sisäpihalla alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Asuinrakennusten kadun puoleisille julkisivuille kohdistuu suurimmillaan päiväaikana noin 67 dB keskiäänitaso. Suurimmalla osaa sisäpihan suuntaan avautuvista julkisivuista alitetaan päiväajan ohjearvotaso ulkona. Kaavassa on annettu määräyksiä rakennusten ääneneristävyyksistä liikennemelua vastaan siten, että ohjearvot asuinrakennusten sisällä täyttyvät. Asuinrakennusten leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä parvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä. Kaavassa on huomioitu mahdolliset pakokaasu- ja hiukkaspäästöt määräämällä tuloilman sisäänotto rakennusten katto- tasolta mahdollisimman etäältä päästölähteistä. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa piha-alueelle.

Asemakaavassa on annettu monipuoliset ja riittävät määräykset, jotka ohjaavat jatkosuunnittelua siten, että rakennusten sisätiloissa, ulkona leikkiin ja oleskeluun käytettävillä piha-alueilla sekä oleskeluparvekkeilla saavutetaan melutason ohjearvot. Ottaen huomioon kaavan tavoitteena oleva täydennysrakentamisen mahdollistaminen on asemakaavassa annettu tarvittavat määräykset, joilla luodaan edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle.

Pelastusturvallisuus

Asuinkorttelin rakennusalojen sijoittelussa ei ole varauduttu mahdollisuuteen palokunnan tikasauton tuomiseen rakennuksen sisäpihalle, joten omatoiminen pelastautuminen lienee ratkaisu pelastusturvallisuuteen ainakin sisäpihan puolella. Palotekniset järjestelyt määritellään tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja liikenteeseen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan toteuttaminen tehostaa maankäyttöä ja kohentaa kaupunkikuvaa Pihlajamäen keskeisimmällä paikalla. Kaava merkitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokitellun ostoskeskusrakennuksen osan purkamista. Kuitenkin tärkeä osa ostoskeskuksen asemakaavallisesta ideasta, kuten liiketilojen sijoittuminen keskeisen kadun varrelle, säilyy. Uudisrakentaminen on pyritty mahdollisimman hyvin sovittamaan Pihlajamäen kaupunkikuvaan ja arkkitehti Olli Kivisen suunnittelemaan alkuperäiseen aluekokonaisuuteen. Rakennukset muuttavat lähinaapureiden ikkuna- ja parvekenäkymiä.

Alueelle syntyvät uudet ulkotilat korostavat entisestään ostoskeskuksen keskeistä asemaa Pihlajamäen kaupunkirakenteessa.

Uudet asuintalot avautuvat lounaaseen Pihlajamäen kalliomaisemiin ja toisaalta suojaavat kerrostalokorttelin piha-alueita liikennemelulta. Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua ympäristöä. Rakentamisen myötä uusia asuntoja syntyy noin 230 asukkaalle.

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

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikutukset luontoon ovat vähäisiä. Kaavan toteuttaminen vähentää kasvillisuutta Pihlajamäentien varren kalliokumpareelta ja sen reunoilta. Pihlajamäentien ja Meripihkatien risteyksessä sijaitsevat hyväkuntoiset jalopuut ja Pihlajamäentietä rajaava kallio säilyvät. Laakson pohjalle sijoittuvien rakennusten räystäskorkeudet asetuvat ympäröivien naapurikortteleiden korkeustasolle eivätkä muodosta kilpailijaa suurmaisemassa näkyville länsipuolen tornitaloille.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

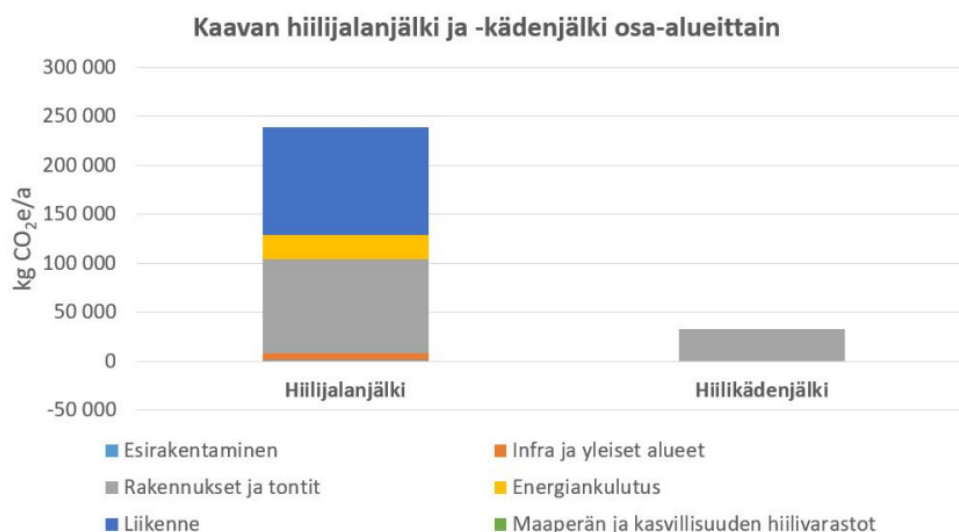
Uudisrakennuksen autoliikennemäärän arvioidaan olevan asumisen osalta noin 160 automatkaa vuorokaudessa. Liiketilojen tuottama ajoneuvoliikenne määräytyy liiketilojen toiminnan mukaan. Liikennemäärän ei odoteta kuitenkaan merkittävästi muuttuvan nykyiseen arvioituun liikennemäärään (Meripihkatiellä noin 8 700 ajoneuvoa/vrk ja Pihlajamäentiellä noin 16 000 ajoneuvoa/vrk) verrattuna, sillä tontin entisen liikerakennuksen purkamisen myötä vähentynyt liikenne kompensoi uudisrakennuksen tuottamaa liikennettä. Jalankulun ja pyöräilyn reittien linjaukset muuttuvat Pihlajamäentien ja Meripihkatien risteyksessä ja Moreenitiellä hie-
man, mutta niiden välityskyky säilyy ennallaan.

Uudisrakennettavan liiketilatontin sisäinen huoltoliikenne siirretään osin maanalaiseen tilaan. Ostoskeskuksen suojellun pohjoisosan huoltoliikennejärjestelyt jäävät Moreenitien puolelle, mutta liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä kehitetään sujuvammiksi.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamuutos vaikuttaa paikallisesti ilmastomuutoksen hillintään, kun kaupunkirakennetta tiivistetään lähellä asemanseutua ja hyviä kunnallisia palveluita. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa puusta Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman toimenpiteissä määriteltujen tavoitteiden mukaisesti. Kaavassa edellytetään, että asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan

hakemisen ajankohtana määriteltä A-energialuokkaa tai sitä vastaava. Lisäksi vettä läpäisemättömien pintojen määrä minimoidaan, mikä vaikuttaa hulevesiin.



Hava-arvio:

Alueen päästöt, elinkaarena on 50 vuotta

Lähde: Diplomityö Ville Tevajärvi
 ”Ilmastovaikutusten arvioinnin laskennalliset menetelmät asemakaavoituksessa”
 Aalto-yliopisto 2022

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

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

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnykset

Rakentamistoimet kaava-alueella on liikerakennuksen osalta jo aloitettu. Rakennuslupa liikerakennukselle on myönnetty voimassa olevan kaavan (v:ltä 1992) perusteella kuitenkin siten, että

luvan myöntämisen edellytyksenä ovat olleet laadittavan uuden kaavan mukaiset reunaehdot.

Suunnittelun lähtökohdat

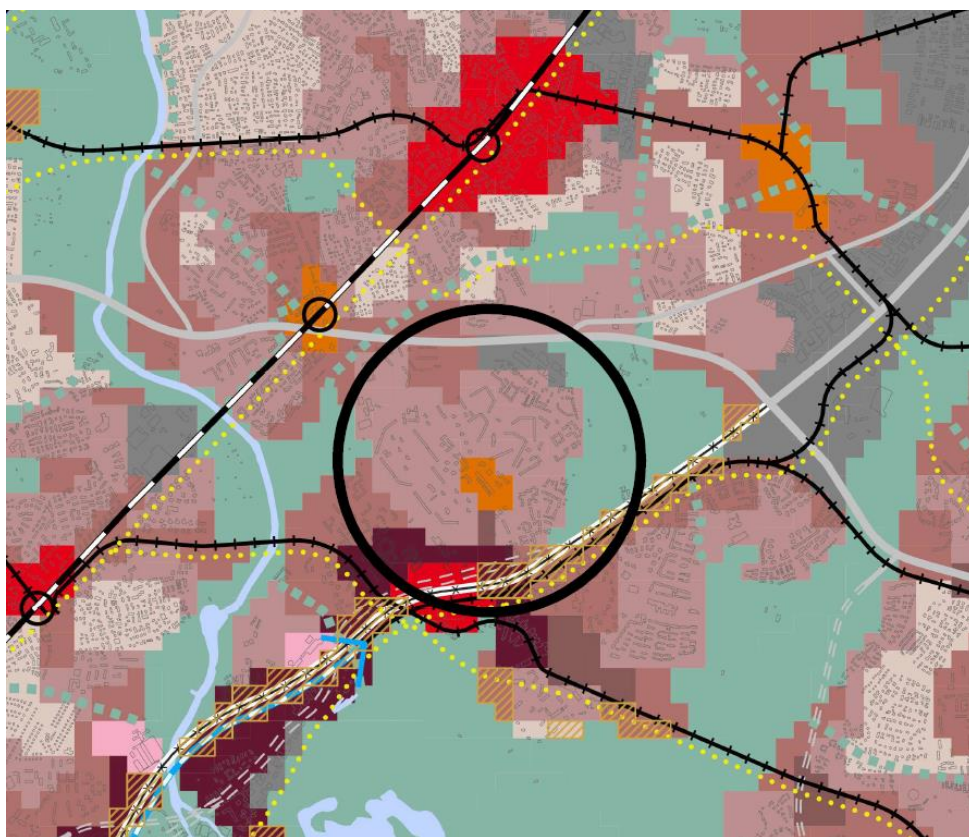
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunkiseuduilla

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

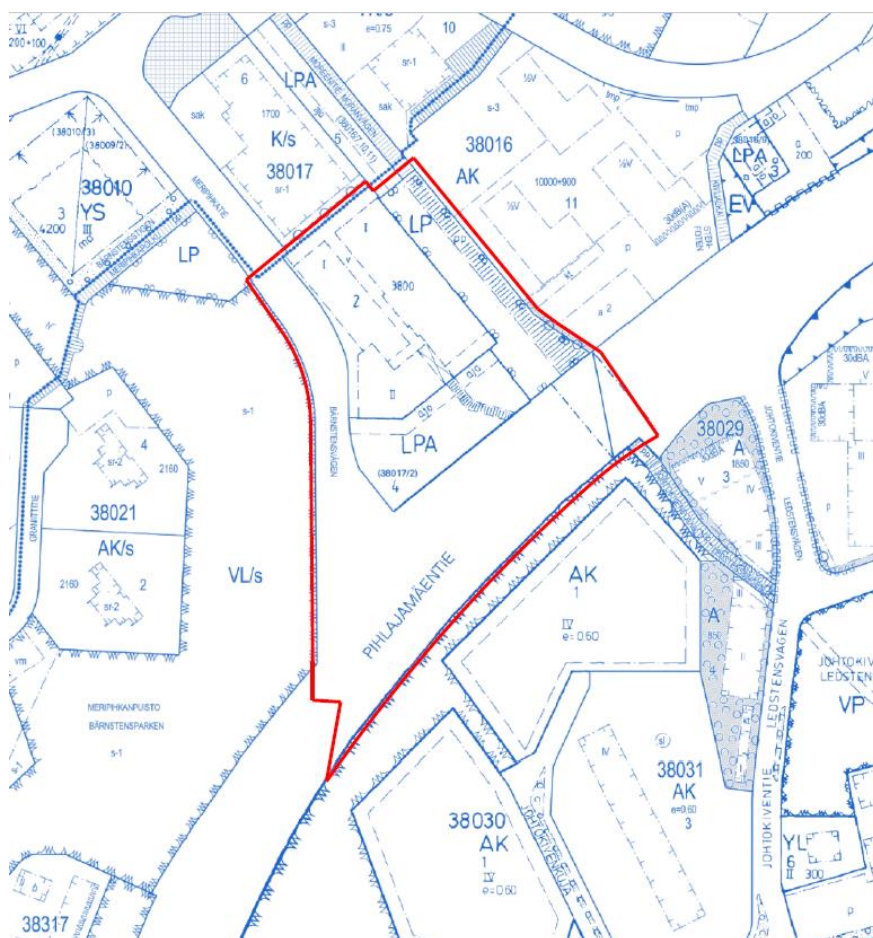


Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on mer-

kitty lähikeskustaksi C3-merkinnällä. Yleiskaavan merkintöjen mukaan aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueelle ei ole osoitettu tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Alueella on voimassa asemakaavat nro 4766 (vahvistettu 31.8.1960), 5477 (vahvistettu 7.8.1965), 6250 (vahvistettu 17.12.1969), 6711 (vahvistettu 17.5.1973), 9664 (vahvistettu 15.11.1989), 9848 (vahvistettu 6.2.1992) ja 11520 (saanut lainvoiman 11.6.2010).

Kaavan mukaan tontti 38017/2 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka rakennusoikeus on 3 800 k-m² ja kerrosluku on 1–2. Tontti 38017/4 on kaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jolle saa sijoittaa tontin 38017/2 autopaikkoja. Moreenitietä sivuaa yleinen pysäköintialue (LP), jonka kautta saadaan järjestää huoltoajo tontille.

Pihlajamäen asuntoalueen 1960-luvun osalle on laadittu alueen arvot suojeleva asemakaava 11520 (vuodelta 2010). Kaavassa suunnittelualueeseen sen luoteisreunalla rajautuva 1960-luvulla rakennettu ostoskeskusrakennus on suojeltu merkinnällä sr-1.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueen tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Ennen nyt käsillä olevaa kaavaehdotusta Pihlajamäen Liiketalo Oy:n tontille on laadittu aiemmin useita uudistamissuunnitelmia ja kaavamuutoshakemuksia v:sta 2008 alkaen. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 25.5.2015 edellisen kaavamuutosehdotuksen, joka ei kuitenkaan edennyt kaavamuutokseksi.

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 6.5.2004 merkitä tiedoksi Pihlajamäen inventointiraportit ja selvitykset.

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

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

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus nyt esillä olevassa muodossa on tullut vireille vuonna 2021 tontin 38017/2 omistajan hakemuksesta.

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
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Koillis-Helsingin Lähtietö -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin päivitettyinä suunnitelmana, joka korvasi aiemman 22.8.2014 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta oli muutettu ja hankkeen sisältö oli muuttunut uusien toimijoiden myötä. Lisäksi kaavoitusprosessia oli muutettu siten, että kaavaehdotus oli sovittu vietäväksi kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn vasta julkisen nähtävillä olon jälkeen.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 31.1.–18.2.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Hankkeesta on kerrottu v. 2021 järjestetyissä Uutta Koillis-Helsinkiä –verkkoasukastilaisuuksissa.

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.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ensisijaisesti Pihlajamäen suojelutavoiteisiin, liiketilojen huollon sekä jalankulun ja pyöräilyn järjestelyihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakentamisen kokoa 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 on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Ennen nyt esillä olevaa kaavaehdotusvaihetta Pihlajamäen Liiketalo Oy:n tontille on laadittu aiemmin myös muita uudistamissuunnitelmia. Vuonna 2015 kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa, mutta ehdotus ei kuitenkaan edennyt kaavamuutokseksi. Myös liiketalon säilyttävää vaihtoehtoa tutkittiin suunnittelun alkuvaiheessa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 44 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 4.7.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	15.06.2022
Kaavan nimi	Pihlajamäen ostoskeskuksen alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.01.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	9112318
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0132	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,6162	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0132

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	2,0132	100,0	11054	0,55	1,5848	11054
A yhteensä	0,4301	21,4	9200	2,14	0,4301	9200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2699	13,4	1854	0,69	0,2699	1854
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,3132	65,2			0,8848	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6162	30,6			6162

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0132	100,0	11054	0,55	1,5848	11054
A yhteensä	0,4301	21,4	9200	2,14	0,4301	9200
AK	0,4301	100,0	9200	2,14	0,4301	9200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2699	13,4	1854	0,69	0,2699	1854
K	0,2699	100,0	1854	0,69	0,2699	1854
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,3132	65,2			0,8848	
LPA-1	0,0000				-0,2156	
Kadut	0,9142	69,6			0,9142	
Kev.liik.kadut	0,1110	8,5			0,1110	
LP	0,0000				-0,2128	
LPA	0,2880	21,9			0,2880	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6162	30,6			6162
ma	0,6162	100,0			6162

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivitetty 10.1.2022

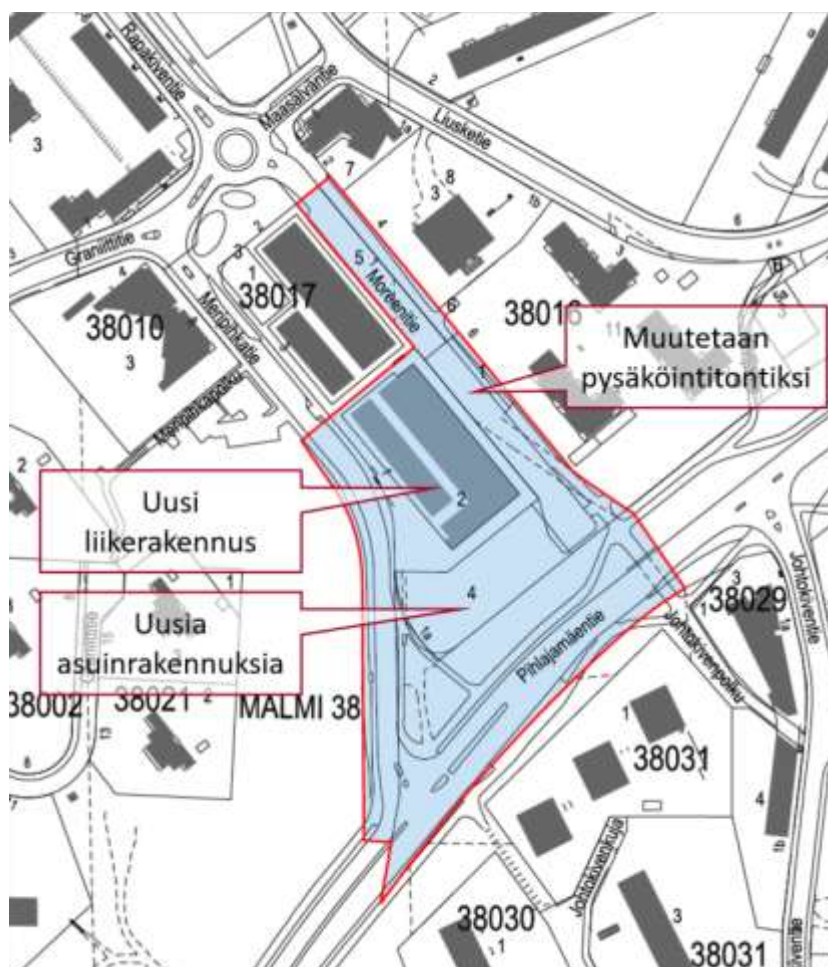
Diaarinumero HEL 2011-005332
Hankenumero 0600_1
Oas 828-02/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemman 22.8.2014 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta on muutettu ja hankkeen sisältö on muuttunut uusien toimijoiden myötä. Lisäksi kaavoitusprosessia on lyhennetty siten, että kaavaehdotus viedään kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn vasta julkisen nähtävilläolon jälkeen.



Kuva 1. Havainnekuva viitesuunnitelmasta (Kuva: Huttunen-Lipasti Arkkitehdit)



Kuva 2. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläisempi osa korvataan uudella myymälärakennuksella. Tämä uusi rakennus voidaan rakentaa alueen nykyisen asemakaavan perusteella. Pihlajamäentien puoleiselle suunnittelualueen osalle on suunnitteilla kaksi uutta asuin-kerrostaloa. Pysäköinti on tarkoitus sijoittaa laajennettavaan pysäköintikellariin ja Moreenitien varressa oleville pysäköintitontteille. Hankkeesta keskustellaan Uutta Koillis-Helsinkiä –verkkotilaisuudessa 2.2.2022.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee nykyistä liiketonttia ja kahta pysäköintitonttia, joista toinen on rakentamaton. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Pihlajamäentien, Meripihkatien ja Moreenitien katu-alueita sekä yleistä pysäköintialuetta. Tavoitteena on täydentää keskustakorttelia ja saada alueelle uutta asuntotuotantoa Pihlaja-

mäen arvokkaaseen kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Liikeraennuksen osalta asemakaava on tarkoitus päivittää nykykäytäntöjä vastaavaksi. Katualueiden osalta tarkistetaan mm. jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toimivuus.

Osallistuminen ja aineistot

Pihlajamäen ostoskeskuksen ympäristöä koskeva kaavahanke esitellään tiiviisti osana alueellista Uutta Koillis-Helsinkiä -verkkotilaisuutta ke 2.2.2022 klo 17:00–19:30.

Tilaisuuden tarkka ohjelma, liittymislinkki ja muut ohjeet löytyvät verkosta osoitteesta hel.fi/asukastilaisuudet > **Uutta Koillis-Helsinkiä 2.2.** Voit osallistua iltaan vain osaksi aikaa sinua kiinnostaviin osuuksiin.

Tilaisuuden sisältöön on mahdollisuus vaikuttaa etukäteen kyselyssä, joka löytyy osoitteesta kerrokantasi.hel.fi 10.—23.1.2022

Osallistumiskokemus on parempi, mikäli sinulla on mahdollisuus käyttää laitetta, jossa on iso näyttö, esimerkiksi tietokonetta. Osallistuaksesi sinun ei tarvitse ladata uusia sovelluksia, sillä tilaisuuteen osallistutaan verkkoselaimen välityksellä. Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida kommentointipalstalla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelma, kaavaluonnos ja selostusluonnos) voi tutustua 31.1.–18.2.2022 seuraavassa paikassa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee osoitteessa Työpajankatu 8, puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 18.2.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Pihlajamäki-seura
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin nuorisoneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki ja yksityinen taho omistavat maan. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan ja kaupungin yhteisestä hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen

tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa. Alueella on voimassa asemakaavoja vuosilta 1960–2008. Liiketalon tontti (38017/2) on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja sillä on rakennusoikeus 3 800 kerrosalaneliömetriä. Tontit 38017/4 ja 5 ovat autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja Moreenitien päässä on yleinen pysäköintialue (LP). Suunnittelualueeseen kuuluu myös Pihlajamäentien, Meripihkatien ja Moreenitien katualueita.

Pihlajamäen asuntoalueen 1960-luvun osalle on laadittu alueen arvot suojeleva asemakaava nro 11520 (vuodelta 2008). Kaavatyöhön liittyi laaja inventointi-, selvitys- ja arvottamistyö. Suunnittelualueeseen rajautuva 1960-luvulla rakennettu ostoskeskusrakennus (Meripihkatie 3) on suojeltu jo aiemmin kaavassa merkinnällä sr-1.

Helsingin yleiskaavassa (2016) suunnittelualue on merkitty lähikeskustaksi C3-merkinnällä.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Pihlajamäen lähiö kuuluu Museoviraston RKY 2009 –kohdeluettelo.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Pihlajamäen arvot ja aatteet, Riitta Salastie, 2003
- Pihlajamäen rakennusinventointi Aedes/Hilkka Högström, 2000
- Pihlajamäen maisemaselvitys, Molino Oy, 2003
- Ostari, lähiön sydän, rakennushistoriallinen selvitys, Helsingin kaupungin museo, 2004

Tontilla ollut Pihlajamäen ostoskeskuksen osa on purettu.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Johanna Mutanen, arkkitehti, p. (09) 310 37299,
johanna.mutanen@hel.fi

Liikenne

Noora Lahtela, liikenneinsinööri, p. (09) 310 34889,
noora.lahtela@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 10.1.2022

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö

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 <https://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



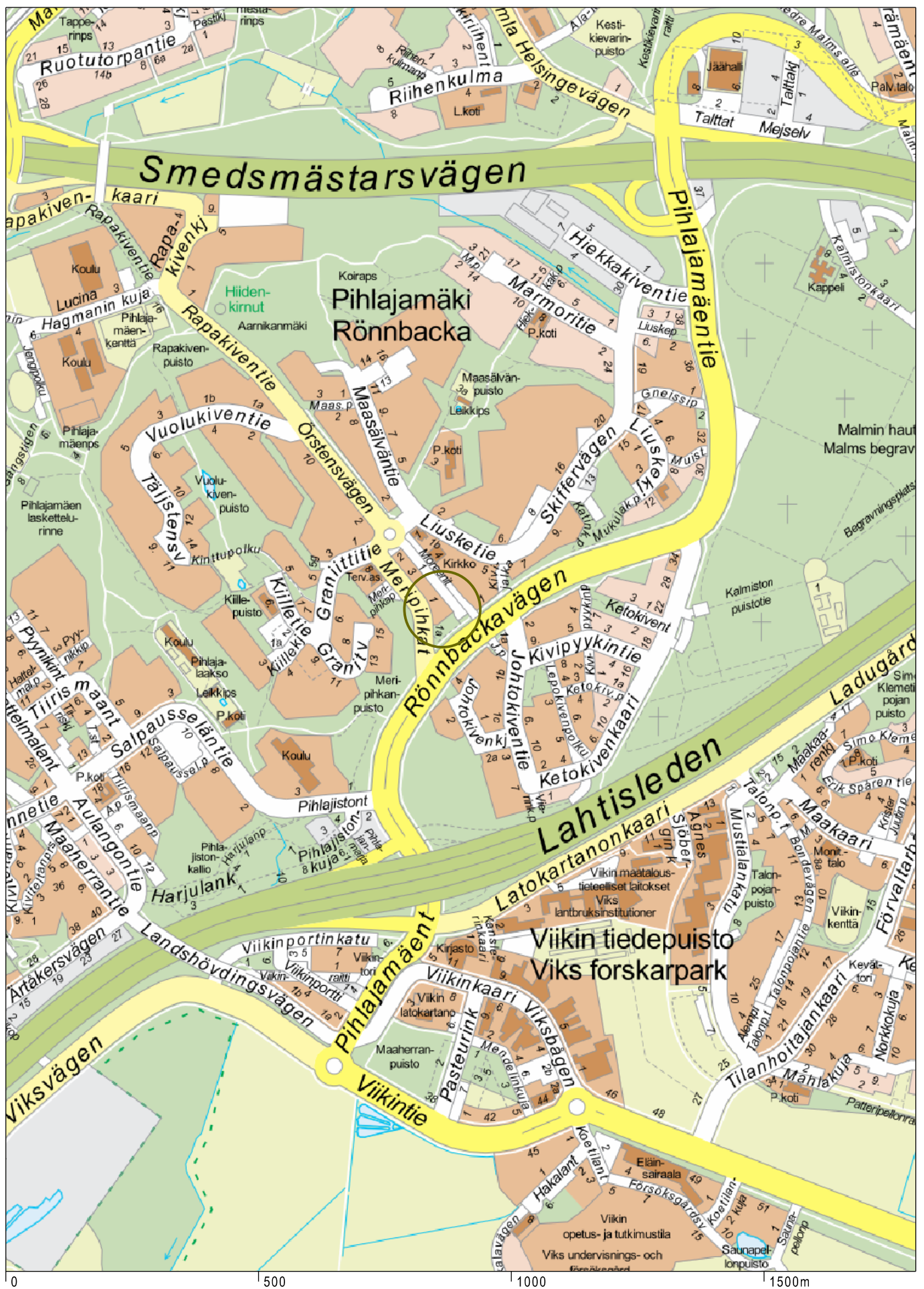
Ehdotus

- 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 kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta vuonna 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.



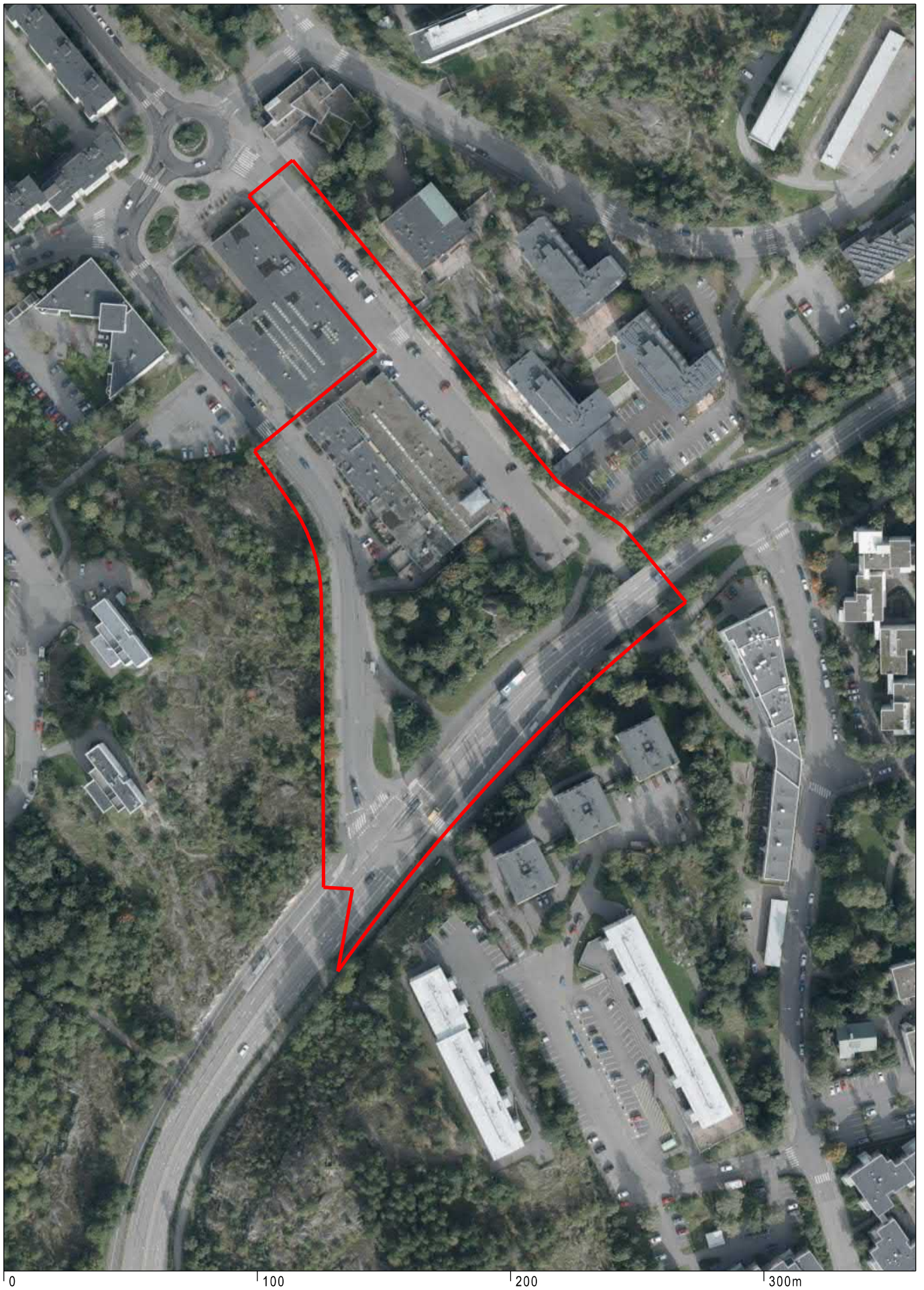
Hyväksyminen

- 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.



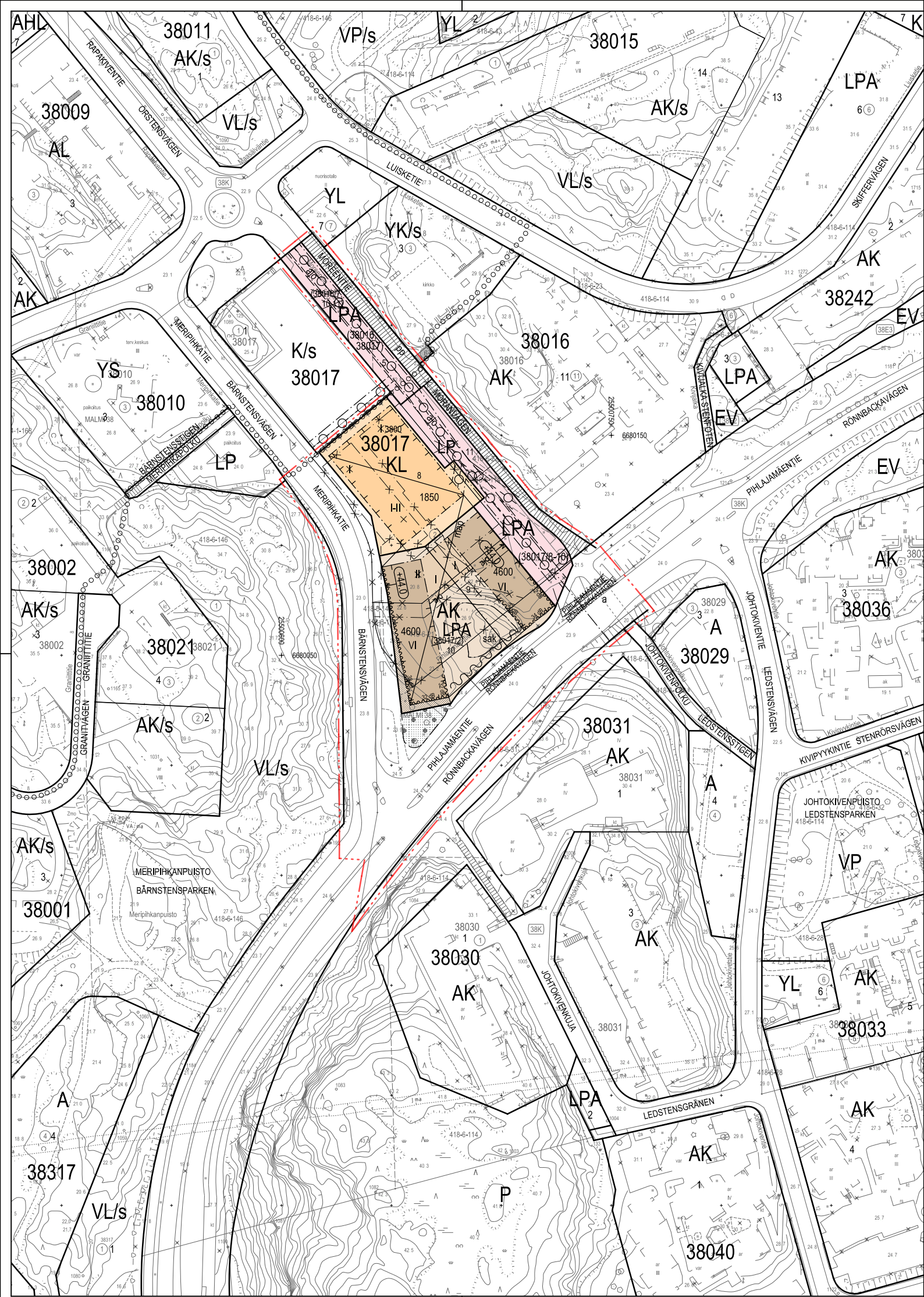
Sijaintikartta
Pihlajamäki
Pihlajamäen ostoskeskuksen alue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö, täydennysrakentaminen

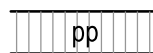


Ilmakuva
Pihlajamäki
Pihlajamäen ostoskeskuksen alue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen



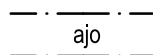
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

AK

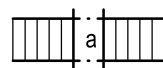
Asuinkerrostalojen korttelialue.



Ajoyhteys. Sijainti on likimääräinen.

KL

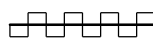
Liikerakennusten korttelialue.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.



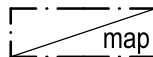
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

(38016, 38017)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

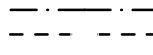
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Maanalainen pysäköintitila, jonka saa rakentaa asema-kaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Tilaan tai sen alapuolelle saa sijoittaa teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä tontteja palvelevia varastotiloja.

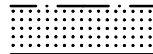
Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



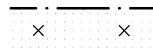
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen tontin raja.



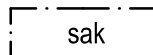
Istutettava alueen osa.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Sijainti ohjeellinen. Suojeltava avokallio.

Kaupunginosan numero.



Korttelin numero.



Opastettu 1960-luvun arkkitehtuurin kulttuuripolku, joka tulee toteuttaa viitteellisen kevyesti vain paikoitellen rakennettuna näköalareittinä.

Ohjeellisen tontin numero.

MERIPUHKATIE

Kadun, torin tai puiston nimi.

1850

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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

Rakennusala.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä. Merkinnän osoittamalla tontinosalla on oltava yhtenäinen, vähintään 2 m korkea melua estävä aita tai rakennelma, joka tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeus.

Katu.

KAIKILLA KORTTELIALUEILLA:

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Rakennusten ensimmäinen kerros ei Meripihkatien puolella saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinrakennusten julkisivujen tulee katujen puolella olla jäsenneiltyjä vaakasuuntaisin aihein. Parvekkeet tulee Meripihkatien ja Moreenitien puoleisilla julkisivuilla rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Rakennusten julkisivujen tulee olla vaaleasävyisiä, sileitä ja kiviaineisia. 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 kaksikerroksissa 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.

RAKENNETTAVUUS

Ma-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseinää ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tonteilla ja pysäköintialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä materiaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Hulevesien viivytys voidaan järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuin.

Tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

AK-KORTTELIALUEELLA:

RANNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Yhteiskäyttöiset tilat ja tekniset tilat saa sijoittaa keskitetysti kortteleittain.

PIHAT JA MAANTASOKERROS

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon. Esteettömän sisäänkäynnin asuntoon ja porrashuoneeseen saa järjestää pihan puolelta.

Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa kadulle.

Ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja saa käyttää sosiaalipalvelun ja päivähoidon tiloina.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Asuntopihat tulee rajata pensasaidalla tai matalalla muurilla.

Parvekkeiden alle ei saa muodostua rakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

KL- ja LPA-korttelialueilla:

Liikerakennuksen sisäänkäyntijulkisivun ja Meripihkanti-
en puoleisen julkisivun on oltava pääosin lasia.

Liikerakennuksen Meripihkantien puolelle on rakennet-
tava katos. Katoksen korkeus ja mittasuhteet on sovitet-
tava viereisen suojellun liikerakennuksen mukaiseksi.

Ainakin yksi liiketila on varustettava rasvanerottelu-
kaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle
johdettavalla ilmastointihormilla.

LPA-korttelialueelle voidaan sijoittaa liiketilojen huollolle
välttämättömiä rakenteita. Huollolle varattu tontin osa on
oltava katettu ja seinällinen. Huoltoajon ei saa estää
läpiajoa tontilla.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

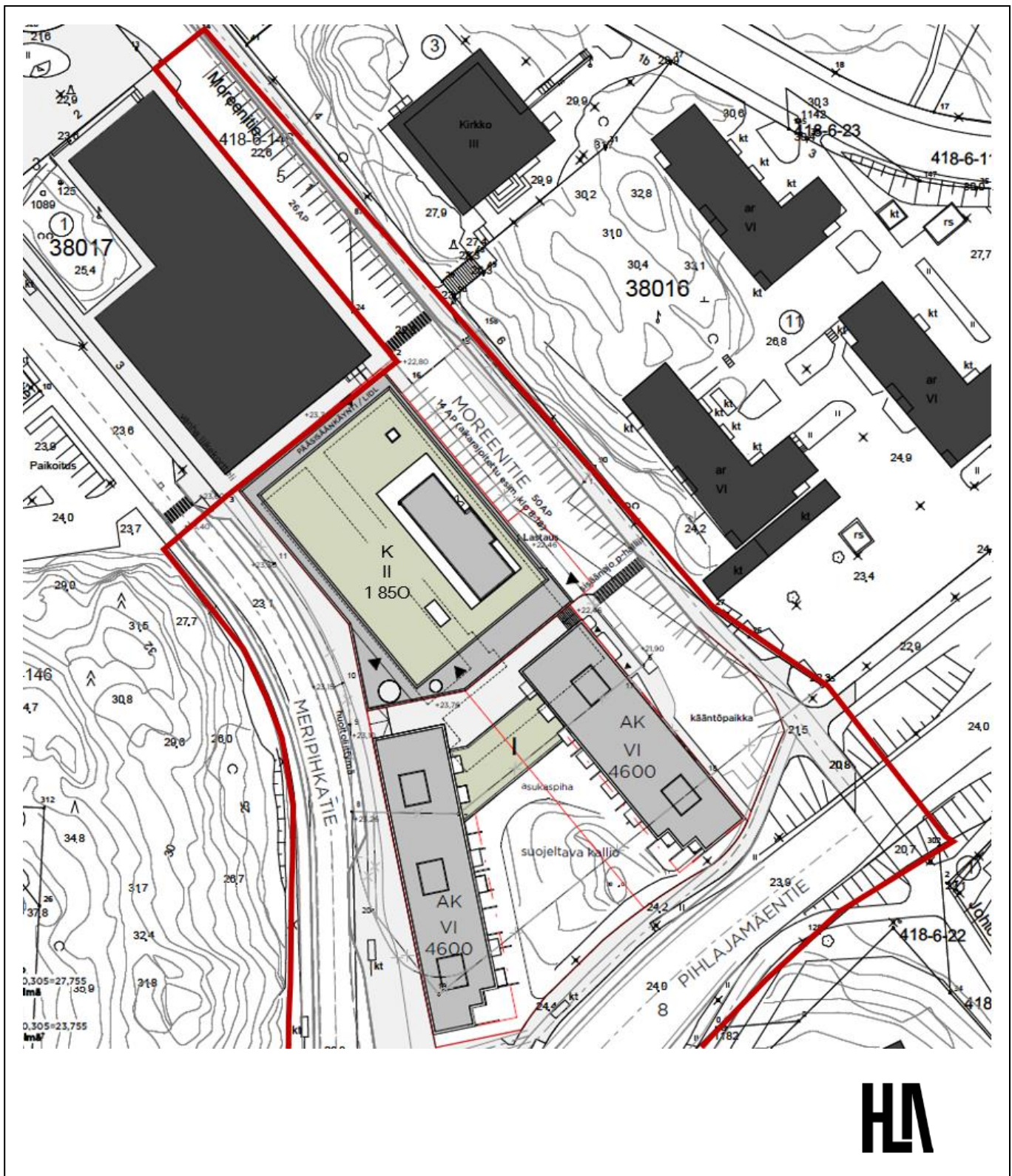
- AK- korttelialueilla 1 ap/ 110 k-m²
- Rakennettaessa alueelle erityisasumista, sovelletaan
erityisasumisen autopaikkamäärää.
- Rakennettaessa alueelle kaupungin tai ARA-rahoitettu-
ja vuokra-asuntoja, autopaikkoja voidaan vähentää 20 %.
- KL-korttelialueilla
- myymälätilat 1 ap/ 50 k-m²
- ravintolatilat 1 ap/ 100 k- k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- AK-korttelialueilla 1 pp / 30 k-m². Pyöräpaikoista vähin-
tään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten
hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.
- KL-korttelialueilla 1 pp / 50 k-m².

Ulkona sijaitsevilla pyöräpaikoissa tulee olla
runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava
erillinen tonttijako.



Havainnekuva

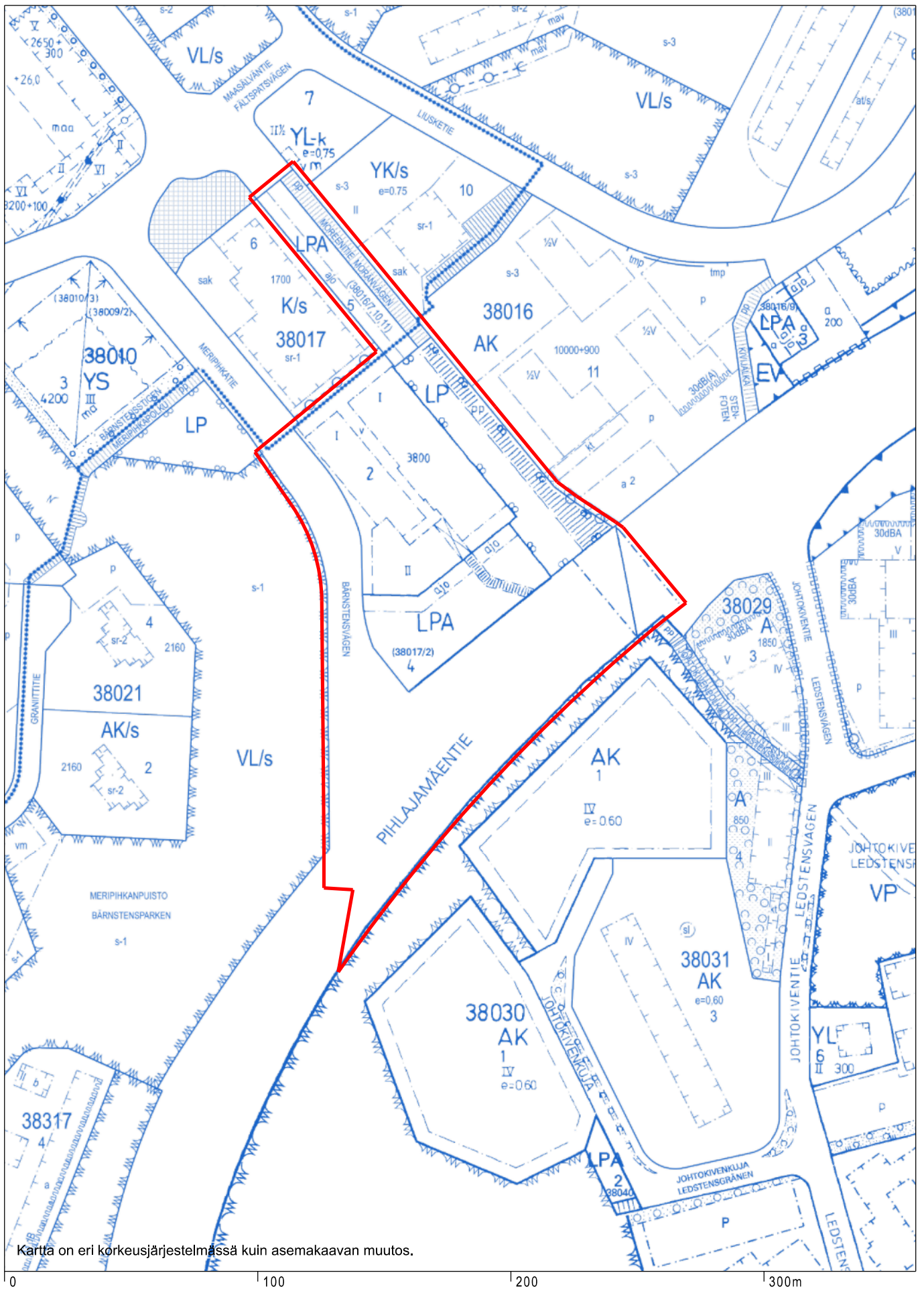
Malmi, Pihlajamäki

Pihlajamäen ostoskeskuksen alue

Helsingin kaupunki

Asemakaavoitus

Pohjoinen alueyksikkö



Ote ajantasa-asemakaavasta
Pihlajamäki
Pihlajamäen ostoskeskuksen alue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen

SSA Rakennus Oy

LIIKENNEMELUSELVITYS

Asemakaavan muutos, Pihlajamäen ostoskeskuksen alue, Helsinki

LUONNOS



Tilaaaja:
SSA Rakennus Oy
Juhamatti Himanen

Liikennemeluselvitys

Kohde:
Asemakaavan muutos, Pihlajamäen ostoskeskuksen alue, Helsinki

Raportin numero:
PR10712-Y01

Raportin päiväys:
26.3.2022

Kirjoittaja(t):
Jenna Mäensalo-Koivusaari,
insinööri (AMK)
puh. 050 341 6642
sp. jenna.maensalo-koivusaari@promethor.fi

Tarkastanut:
Jani Kankare, FM
puh. 040 574 0028
sp. jani.kankare@promethor.fi

Sisällysluettelo

1	Yleistä.....	4
2	Kohteen sijainti ja ympäristö	4
3	Melutason tavoitearvot	5
3.1	Melutason ohjearvot	5
3.2	Enimmäistaso	5
3.3	Oleskeluparvekkeen toteutettavuus	5
4	Arviointimenetelmät ja lähtötiedot	5
4.1	Laskentamenetelmät	5
4.2	Maastomalli ja rakennukset	6
4.3	Liikennetiedot	6
4.4	Laskentasuureet	6
5	Laskentatulokset	7
5.1	Oleskelupiha-alueen melutaso	7
5.2	Asuinrakennusten ulkovaippaan kohdistuva melutaso	7
5.2.1	Tieliikennemelun keskiäänitaso	7
5.2.2	Tieliikennemelun enimmäisäänitaso	7
5.3	Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset	7
5.4	Parvekkeiden äänitasoeron tavoitearvot	10
5.5	Vaikutus ympäristön melutasoon	11
6	Tulosten tarkastelu	11
7	Kirjallisuus	12

Liitteet:

Liite 1	Tieliikennemelun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ nykyisellä maankäytöllä ja ennusteliikenteellä.
Liite 2	Tieliikennemelun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä.
Liite 3	Ulkovaippaan kohdistuvan tieliikennemelun suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä.
Liite 4	Ulkovaippaan kohdistuvan yöaikaisen tieliikennemelun enimmäisäänitaso L_{AFmax} suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä.

3 MELUTASON TAVOITEARVOT

Melutason tavoitearvot perustuvat meluselvityksen laadintaohjeeseen.

3.1 Melutason ohjearvot

Melutasoja verrataan valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annettuihin melutason ohjearvoihin [3]. Ohjearvot on annettu erikseen päiväajan (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille.

Helsingin kaupungissa sovelletaan ulko-oleskelualueiden päiväajan 55 dB(A) ja pääsääntöisesti yöajan 50 dB(A) ohjearvoja, koska rakentaminen on useimmiten olemassa olevan alueen täydennysrakentamista.

Julkisivujen äänitasoerovaatimuksen ΔL määrittämiseen sovelletaan asuinhuoneiden osalta päiväajan 35 dB(A) ja yöajan 30 dB(A) ohjearvoja.

3.2 Enimmäistaso

Liikenteen¹ aiheuttaman sisämelun enimmäistason suositusarvona sovelletaan enimmäisäänitasoa $L_{Amax} \leq 45$ dB [4]. Tavoitteena on, että L_{Amax} 45 dB ei ylitä yöaikaan lepoon ja nukkumiseen käytettävissä tiloissa. Yksittäinen äänekäs tapahtuma ei vielä tarkoita suositusarvon ylitystä, vaan sallittuja ylityksiä voi olla muutamia.

¹ Ohjeessa tulisi lukea raideliikenteen (sp. 18.9.2019 Matti Neuvonen → Jani Kankare).

3.3 Oleskeluparvekkeen toteutettavuus

Meluselvityksen laatimisoheeseen [1] mukaan oleskeluparvekkeet, jotka sijoittuvat yli 52 dB(A) päivämelun tai 47 dB(A) yömelun (julkisivuun kohdistuva melutaso ilman heijastusta) julkisivuille, tulee suojata parvekelasituksen avulla. Parvekkeilla, joihin kohdistuva melutaso on välillä 52–64 dB(A), meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella.

Voimakkaan melutason julkisivuille, joihin kohdistuu 65–69 dB(A) päivämelutaso tai 60–64 dB(A) yömelutaso, ei suositella oleskeluparvekkeita. Tällä melutasolla oleskeluparvekkeiden jatkosuunnittelu vaatii yksityiskohtaisempaa akustiikkasuunnittelua ja parvekkeiden toteuttamiskelpoisuutta on suositeltavaa tarkastella jo asemakaavavaiheessa tarkemmalla alustavalla akustisella mitoituksella.

4 ARVIOINTIMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

4.1 Laskentamenetelmät

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA 2021 MR1 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutasot. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteiden aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasa. Laskentatuloksen epävarmuus on sitä suurempi, mitä kauempana tarkastelupiste sijaitsee.

Käytetyt laskenta-asetukset ovat meluselvityksen laadintaohjeen mukaiset. Melulaskentojen laskentaruudukon kokona on käytetty 2 m × 2 m ja melutasen laskentaetäisyytenä 1000 m. Rakennukset ovat heijastavia absorptiokertoimella 0,21. Ulkoalueiden melutasot on laskettu 2 m korkeudelle maanpinnasta ja ulkovaippaan kohdistuvat tasot pystysuunnassa 3 m välein. Laskennassa on otettu huomioon ensimmäisen kertaluvun heijastukset.

4.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallina laskennoissa on käytetty Maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistoa sekä 2 m x 2 m ja 10 x 10 m korkeuspisteaineistoa. Nykyisten rakennusten korkeudet on huomioitu ilmakuvista ja Helsingin kaupungin kantakartta-aineiston mukaan. Suunniteltujen rakennusten sijainnit ja korkeudet on huomioitu suunnitelmamateriaalin perusteella.

4.3 Liikennetiedot

Käytetyt tieliikennetiedot on esitetty taulukossa 1. Tiedot on saatu 17.3.2022 Helsingin kaupungin liikenesuunnittelusta. Melutasojen laskennat on tehty käyttäen ennusteliikennetietoja. Nykyliikenteen tiedot ovat pienemmät kuin ennusteliikenteen tiedot.

Raskaan ja yöaikaisen liikenteen osuudet ovat meluselvityksen laadintaohjeen [1] mukaisia. Nopeusrajoitukset on katsottu Helsingin kaupungin nopeusrajoitusjärjestelmän toteutussuunnitelmasta (2019).

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot

Tie (osuus)	Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne, ennuste v. 2050 [ajon.]	Yöajan liikenteen osuus [%]	Raskaan liikenteen osuus, päivä [%]	Raskaan liikenteen osuus, yö [%]	Nopeusrajoitus [km/h]
Meripihkatie	11000	6,0	6,7	8,3	40
Rapakiventie	11000	6,0	6,7	8,3	30
Kehä 1 (Malminkaari–Pihlajamäentie)	93000	12,0	7,4	8,7	80
Kehä 1 (Pihlajamäentie–Lahdenväylä)	97000	12,0	7,4	8,7	80
Pihlajamäentie (Kehä 1–Meripihkatie)	20000	12,0	7,3	8,7	50
Pihlajamäentie (Meripihkatie–Lahdenväylä)	25000	12,0	7,3	8,7	50
Lahdenväylä (Kehä 1–Pihlajamäentie)	68000	12,0	7,4	8,7	100
Lahdenväylä (Pihlajamäentie–Koskelantie)	73000	12,0	7,4	8,7	100

¹ Raskaan liikenteen nopeutena on käytetty 80 km/h.

4.4 Laskentasuureet

Mallinnuksella määritettiin 1) tieliikenteen aiheuttama päivä- ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja $L_{Aeq,22-7}$ ja 2) tieliikenteen aiheuttama enimmäistaso L_{AFmax} .

5 LASKENTATULOKSET

Seuraavassa on esitetty asuinrakennuksen piha-alueelle ja julkisivuille aiheutuvat melutasot ja näiden perusteella määritetyt meluntorjunta- ja ääneneristävyysvaatimukset.

Tieliikenteen melu ei arvion perusteella ole tarkastelualueella luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista. Laskentatuloksiin ei ole tarvetta lisätä 5 dB ennen vertaamista tavoitearvoihin.

5.1 Oleskelupiha-alueen melutaso

Melutaso nykyisellä maankäytöllä ja ennusteliikenteellä on vertailuksi esitetty melukarttaliitteessä 1. Laskennassa on huomioitu jo purettu ostoskeskuksen laajennusosa.

Melukarttaliitteessä 2 on esitetty ennusteliikenteen aiheuttama melutaso suunnitellulla maankäytöllä. Talojen välissä olevalla asukaspihalla päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ on 42–50 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ on 36–45 dB(A). **Asuinrakennusten lisäksi niiden välissä oleva suojeltava kallio suojaa asukaspihaa ja melutaso asukaspihalla täyttää ohjearvot $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja $L_{Aeq,22-7} \leq 50$ dB(A).** Lisämeluntorjuntaa ei tarvita melutason ohjearvojen saavuttamiseen yhteisellä asukaspihalla.

Meripihkatien puoleiselle asuinkerrostalolle Meripihkatie ja Pihlajamäentie ovat melutasojen kannalta merkittävimmät ja Moreenitien puoleiselle asuinkerrostalolle vastaavasti Pihlajamäentie ja Lahdenväylä.

5.2 Asuinrakennusten ulkovaippaan kohdistuva melutaso

5.2.1 Tieliikennemelun keskiäänitaso

Liitteessä 3 on esitetty uudisrakennusten ulkovaippaan kohdistuvat liikennemelun suurimmat päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq,7-22}$ ja $L_{Aeq,22-7}$. **Päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 67 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan 61 dB(A) Moreenitien puoleisen asuinkerrostalon Pihlajamäentien puoleisella julkisivulla.** Meluisimmilla julkisivuilla melutaso vaihtelee alimpien ja ylimpien kerrosten välillä 0–1 dB(A).

5.2.2 Tieliikennemelun enimmäisäänitaso

Liitteessä 4 on esitetty uudisrakennusten ulkovaippaan kohdistuvan yöaikaisen tieliikennemelun enimmäisäänitaso L_{AFmax} . **Suurimmillaan hetkellinen enimmäisäänitaso on Meripihkatien puoleisen asuinkerrostalon Meripihkatien myötäisellä julkisivulla 80 dB(A).**

5.3 Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

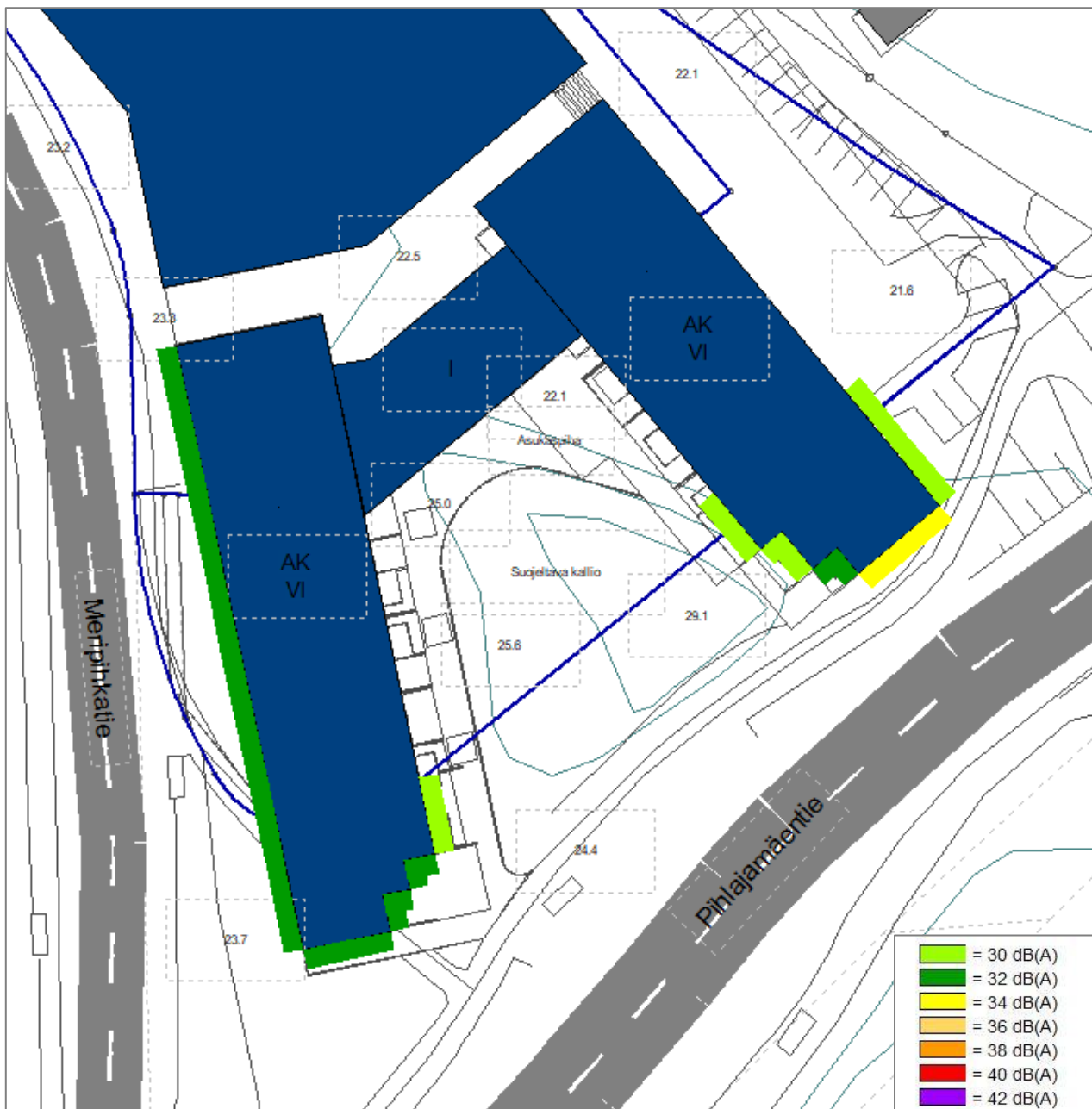
Ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL on laskettu julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sisällä sallitun äänitason erotuksena. Laskennassa on sovellettu keskiäänitasolle asuinhuoneen sisä-äänitason ohjearvoja 35 dB(A) (päivä) ja 30 dB(A) (yö). Enimmäisäänitason osalta on käytetty yöaikaista suositusarvoa 45 dB(A).

Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset keskiäänitason perusteella

Ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL on:

- Meripihkatien puoleisella asuinkerrostalolla alle 30...32 dB(A)
- Moreenitien puoleisella asuinkerrostalolla alle 30...34 dB(A).

Vähintään 30 desibeliä olevat äänitasoerovaatimukset on esitetty kuvassa 2. Keskiäänitasoerovaatimusten laskennassa on otettu huomioon varmuusvaraa 2–3 dB.



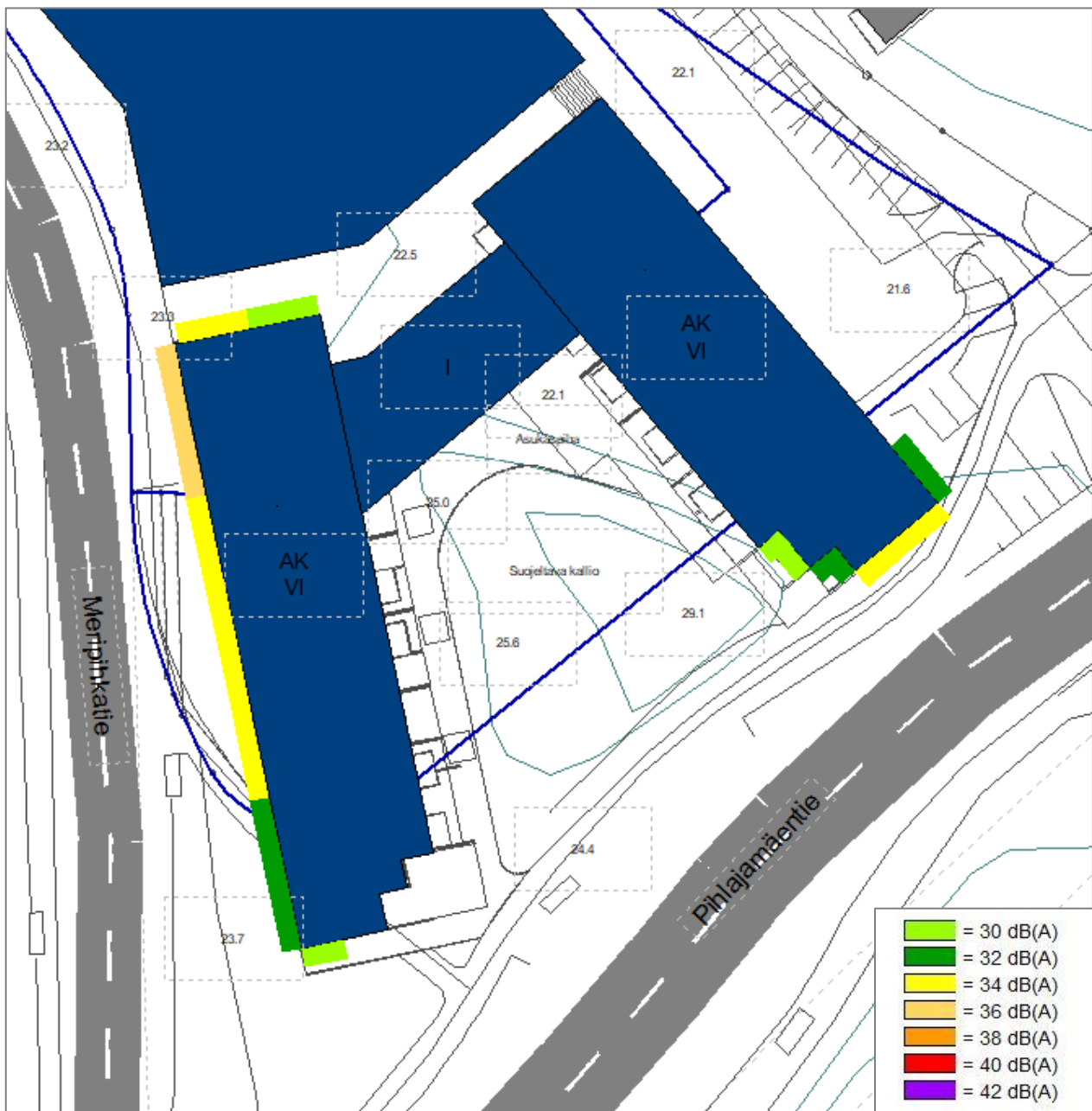
Kuva 2. Ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL tieliikennemelun keskiäänitason perusteella määritettynä.

Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset enimmäisäänitason perusteella

Ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL on:

- Meripihkatien puoleisella asuinkerrostalolla alle 30...36 dB(A)
- Moreenitien puoleisella asuinkerrostalolla alle 30 ... 34 dB(A).

Vähintään 30 desibeliä olevat äänitasoerovaatimukset on esitetty kuvassa 3.

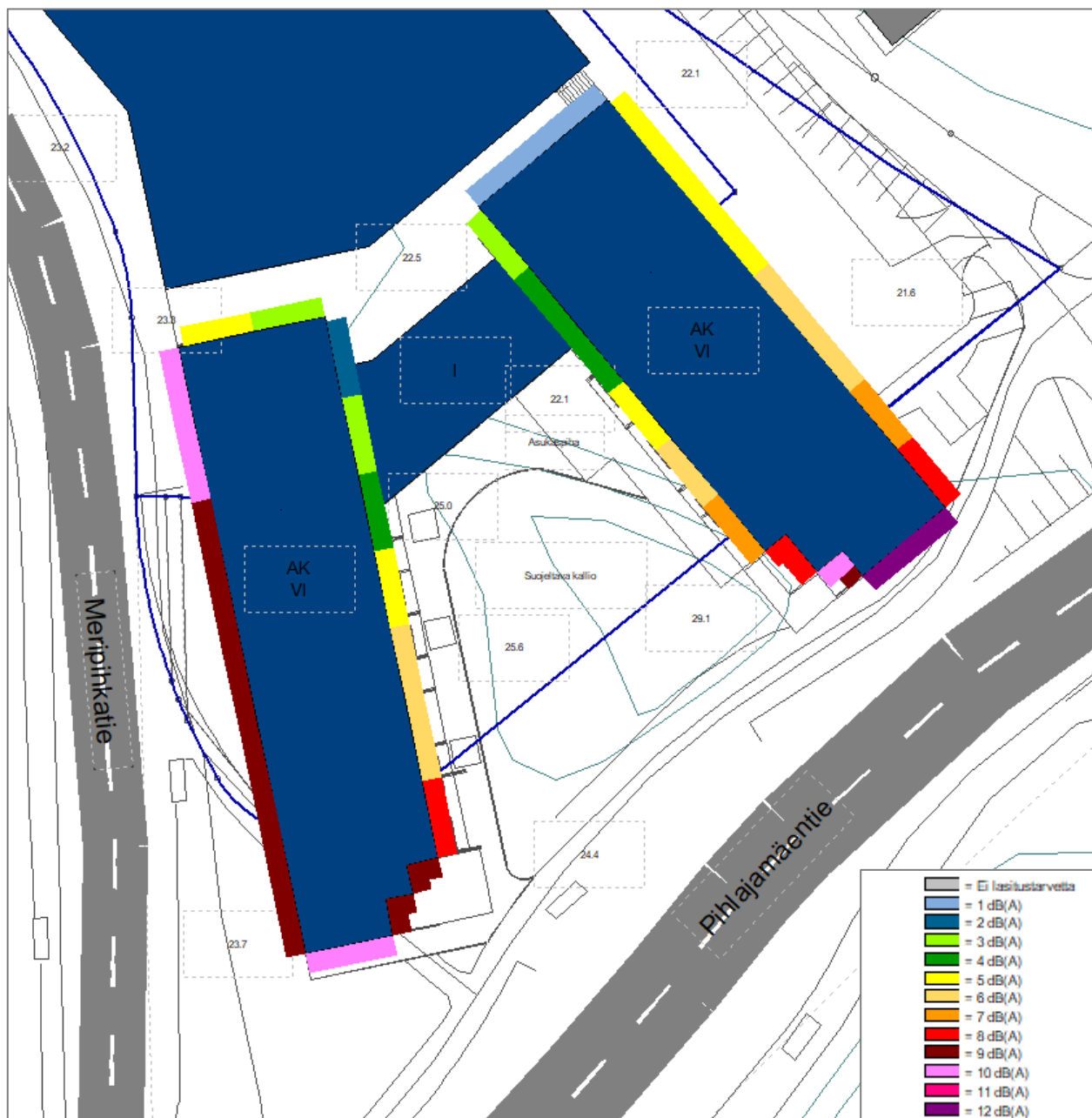


Kuva 3. Ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL tieliikennemelun enimmäisäänitason perusteella määritettynä.

5.4 Parvekkeiden äänitasoeron tavoitearvot

Parvekkeiden ääneneristävyyden tavoitearvot äänitasoerolukuna on esitetty kuvassa 4. Äänitasoeroluku on määritetty käyttäen parvekkeen päiväajan keskiäänitason $L_{Aeq,7-22}$ tavoitearvona 55 dB(A). Äänitasoerolukujen määrittämisessä on huomioitu, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

Vaatus on varmuudeksi esitetty kaikille julkisivuille, vaikka parvekkeita todennäköisesti tulee vain sisäpihan puoleisille julkisivuille.



Kuva 4. Asuinhuoneistojen parvekkeiden äänitasoeroluvun tavoitearvot liikenteen melua vastaan.

5.5 Vaikutus ympäristön melutasoon

Suunnitellut uudisrakennukset eivät aiheuta heijastusvaikutuksen seurauksena melutason nousua ympäristön olemassa olevien asuinrakennusten ulko-oleskelualueille tai julkisivuille.

6 TULOSTEN TARKASTELU

Oleskelupiha-alue

Tieliikennemelun keskiäänitaso alittaa ennustetilanteessa päiväajan ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan ohjearvon 50 dB(A) asuinrakennusten välisellä asukaspihalla. Rakennusmassa ja rakennusten välissä oleva kallio suojaavat asukaspihaa liikenteen melulta.

Ulkovaipan äänitasoerovaatimus

Asuinhuoneistojen ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL on liikennemelun keskiäänitason perusteella määritettynä Pihlajamäentien puolella suurimmillaan 34 dB(A) ja Meripihkatien puolella 32 dB(A). Sisäpihan puoleisilla julkisivuilla vaatimus on korkeintaan 30 dB(A). Yöaikaisen liikennemelun enimmäisäänitason perusteella määritettynä vaatimus on Pihlajamäentien puolella suurimmillaan 34 dB(A) ja Meripihkatien puolella 36 dB(A). Ääneneristävyysvaatimukset ovat tieliikennemelua (C_{tr}) vastaan.

Parvekkeet

Julkisivuun kohdistuva liikennemelun päiväajan keskiäänitaso on kaikilla julkisivuilla yli 52 dB(A). Parvekkeet tulee kaikilla julkisivuilla lasittaa.

Arkkitehtisuunnitelman mukaisilla parvekkeilla tavoitearvo on suurimmillaan 12 dB(A) itäpuoleisen rakennuksen Pihlajamäentien puoleisessa kulmassa. Vaatimus on saavutettavissa, mutta se edellyttää akustista suunnittelua.

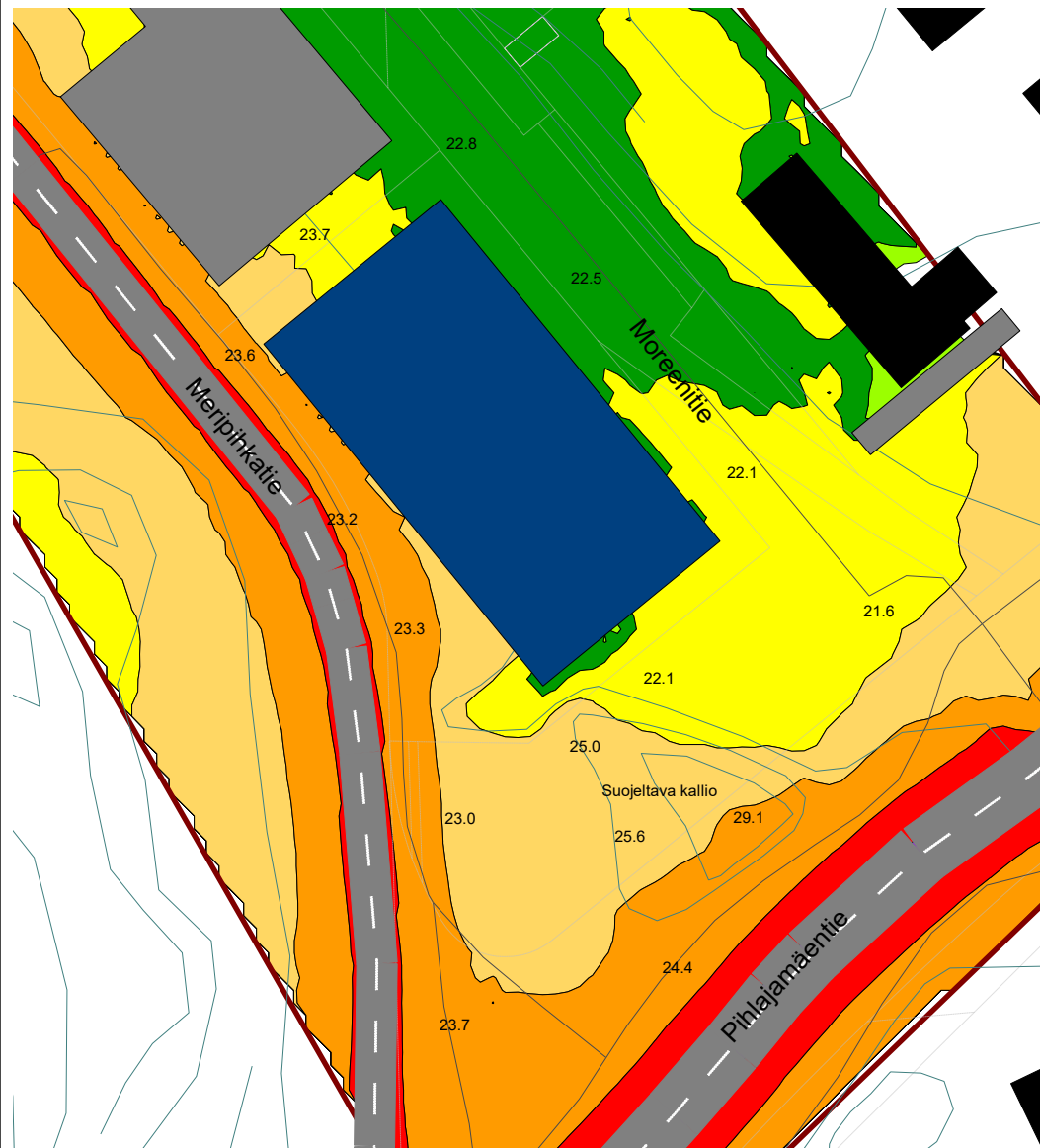
Epävarmuustarkastelu

Mallinnustuloksiin ei arvioida sisältyvän tavanomaista suurempaa epävarmuutta lähtötietojen tarkkuuden, erikoismelulähteiden tai muiden tekijöiden vaikutuksesta. Kaava-alueeseen sisältyy uusi liikerakennus, jonka toiminnasta aiheutuu jonkin verran melua parkkialueella ja -hallissa käyvistä autoista ja kauppaan tavaroita tuovista jakeluautoista. Näiden meluvaikutuksen arvioidaan kuitenkin olevan nykyinen maankäyttö ja alueen kokonaismelutilanne huomioiden vähäinen.

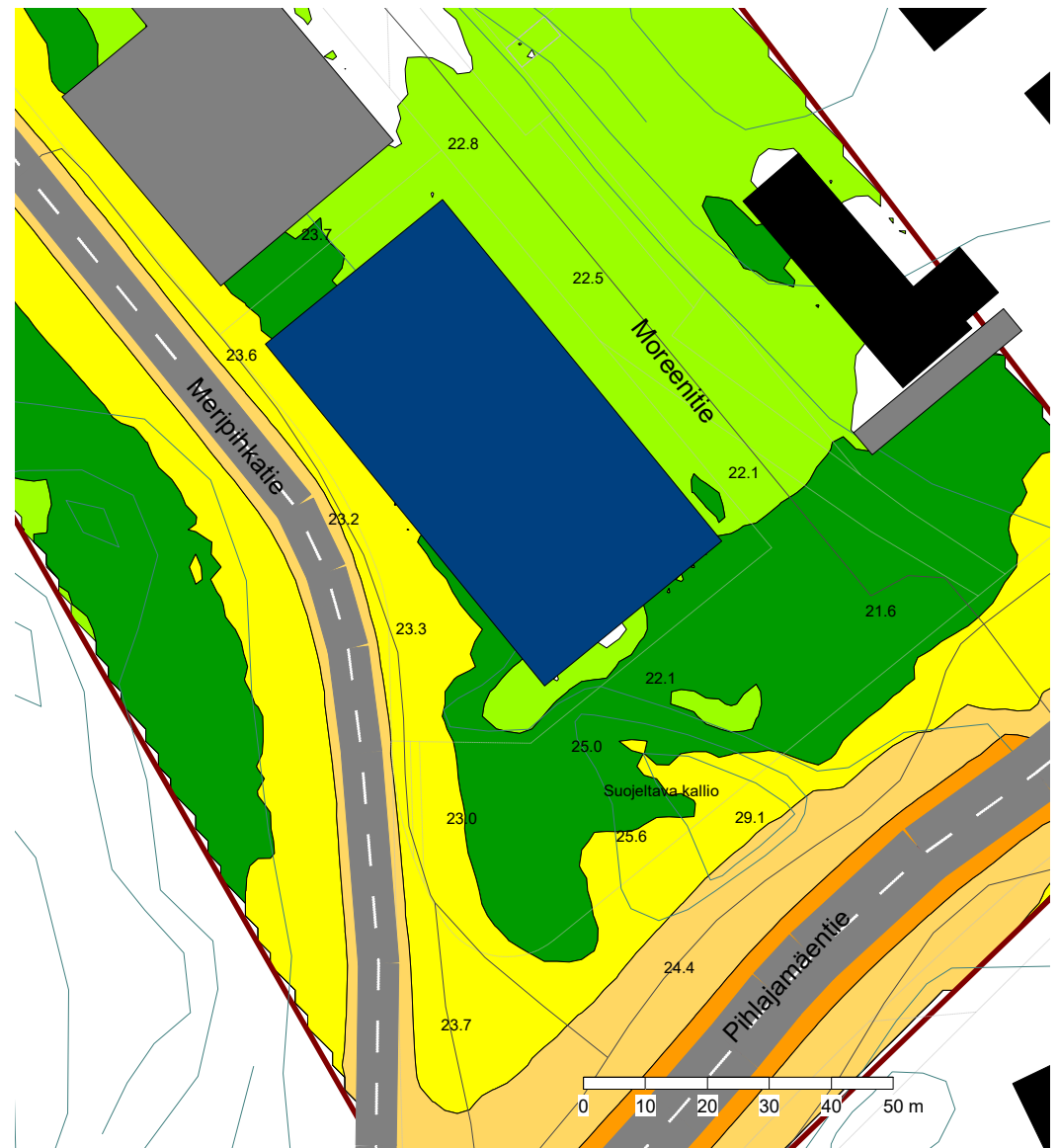
7 KIRJALLISUUS

- [1] Helsingin kaupunki. Liikennemeluselvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun, Helsingin kaupunki, Maankäytön yleissuunnittelun ohje 9.9.2019.
- [2] Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.
- [3] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.
- [4] Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen, Ympäristöopas: 108, Ympäristöministeriö 2003.

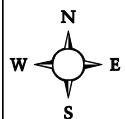
Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.



Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.



Liite
1



**Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Pihlajamäen ostoskeskuksen alue, Helsinki.**

Nykyinen maankäyttö ja ennusteliikenne (KAVL 2050).
Tiiliikennemelun päivä- ja yöajan keskiäänitaso.

Raportti nro: PR10712-Y01

26.03.2022

PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1200 (A4)
Laskentaruudun koko: 2 m x 2 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.



Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.



Liite
2

Liikennemeluselitys.
Asemakaavan muutos, Pihlajamäen ostoskeskuksen alue, Helsinki.

Suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne (KAVL 2050).
Tieliikennemelun päivä- ja yöajan keskiäänitaso.

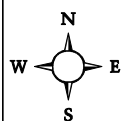
Raportti nro: PR10712-Y01

26.03.2022

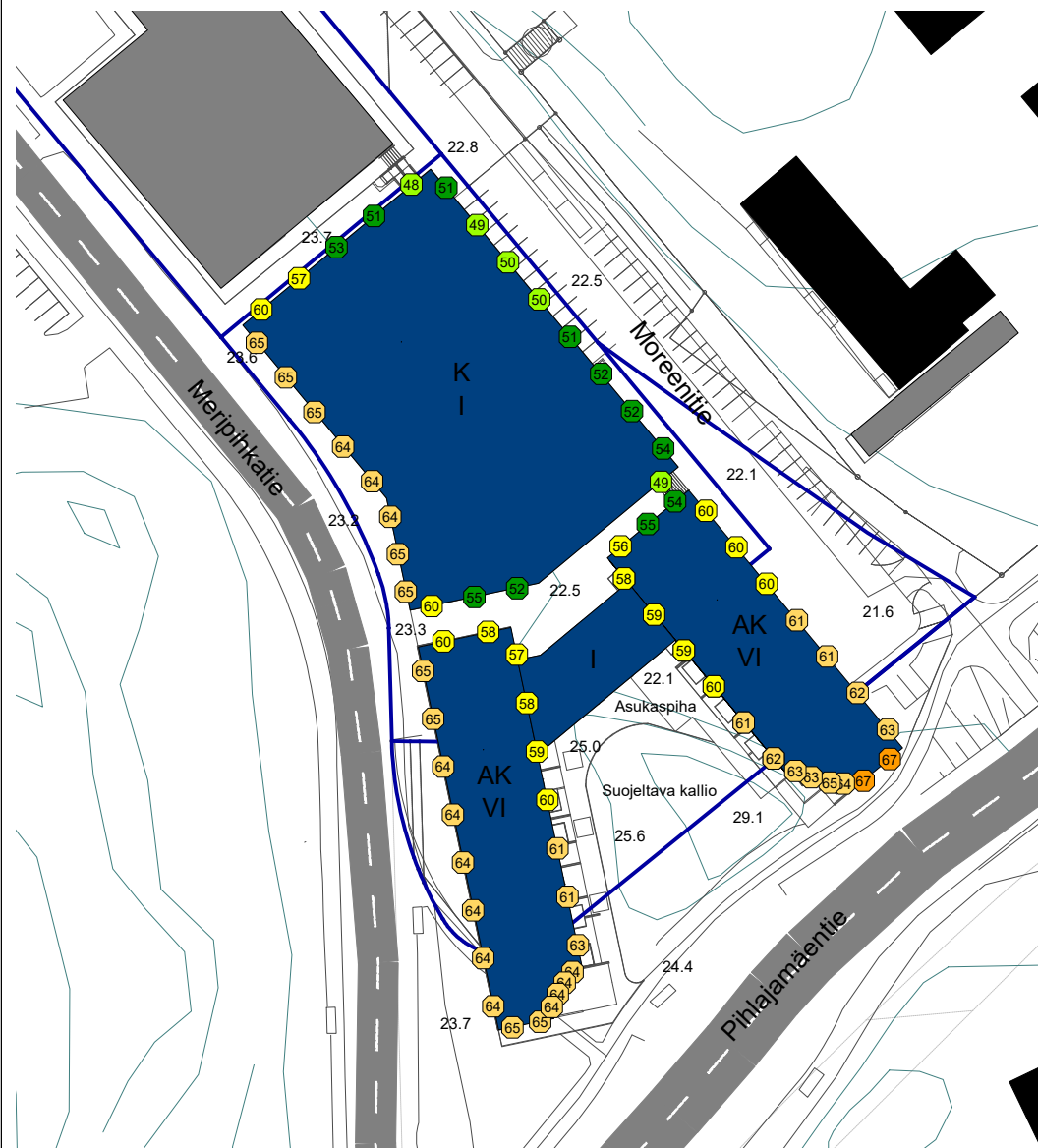
PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

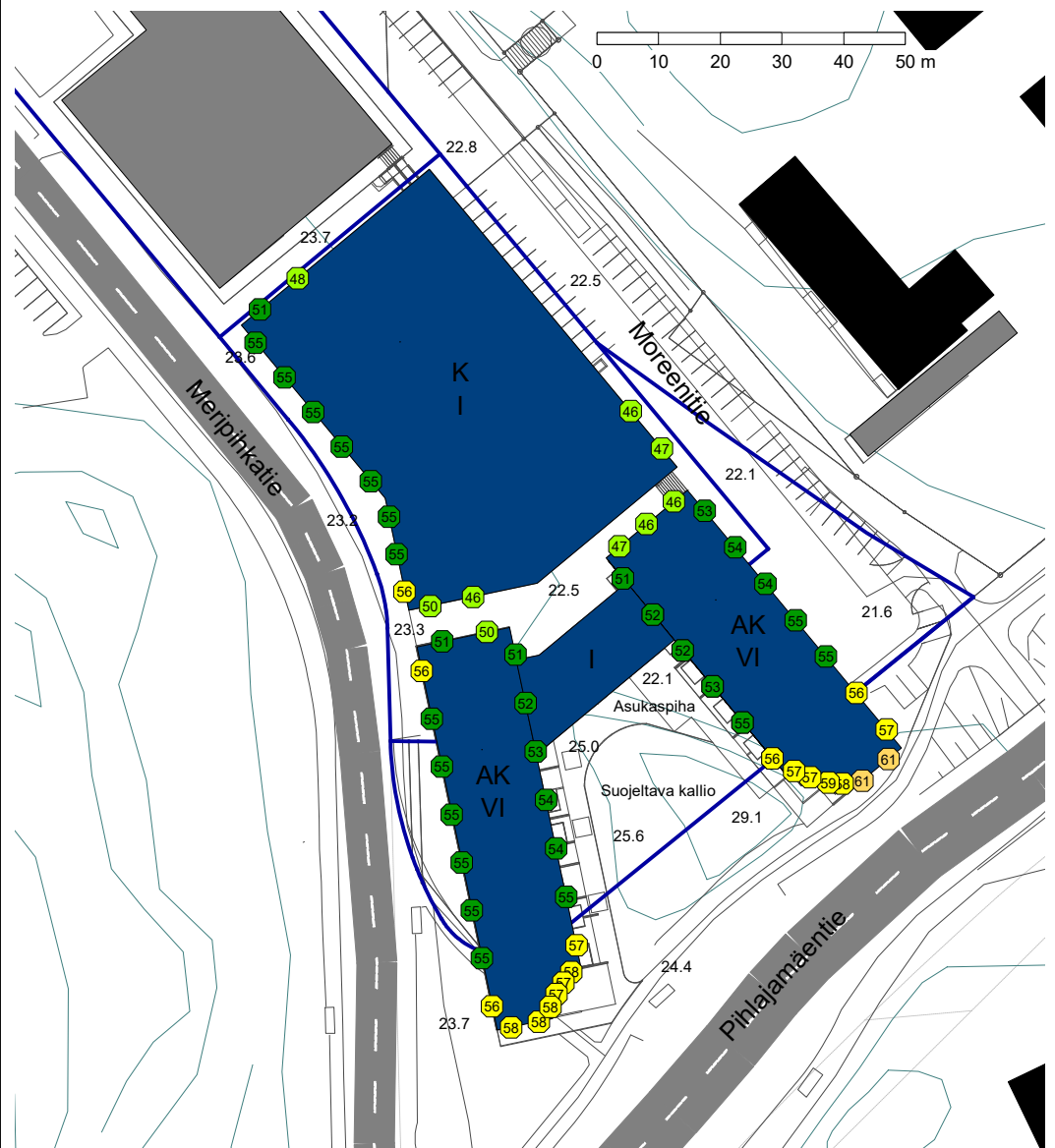
Mittakaava 1:1200 (A4)
Laskentaruudun koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



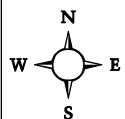
Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.



Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.



Liite
3



Liikennemeluselitys.
Asemakaavan muutos, Pihlajamäen ostoskeskuksen alue, Helsinki.
Suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne (KAVL 2050).
Ulkovaippaan kohdistuvan tieliikennemelun suurin päivä- ja yöajan keskiäänitaso.

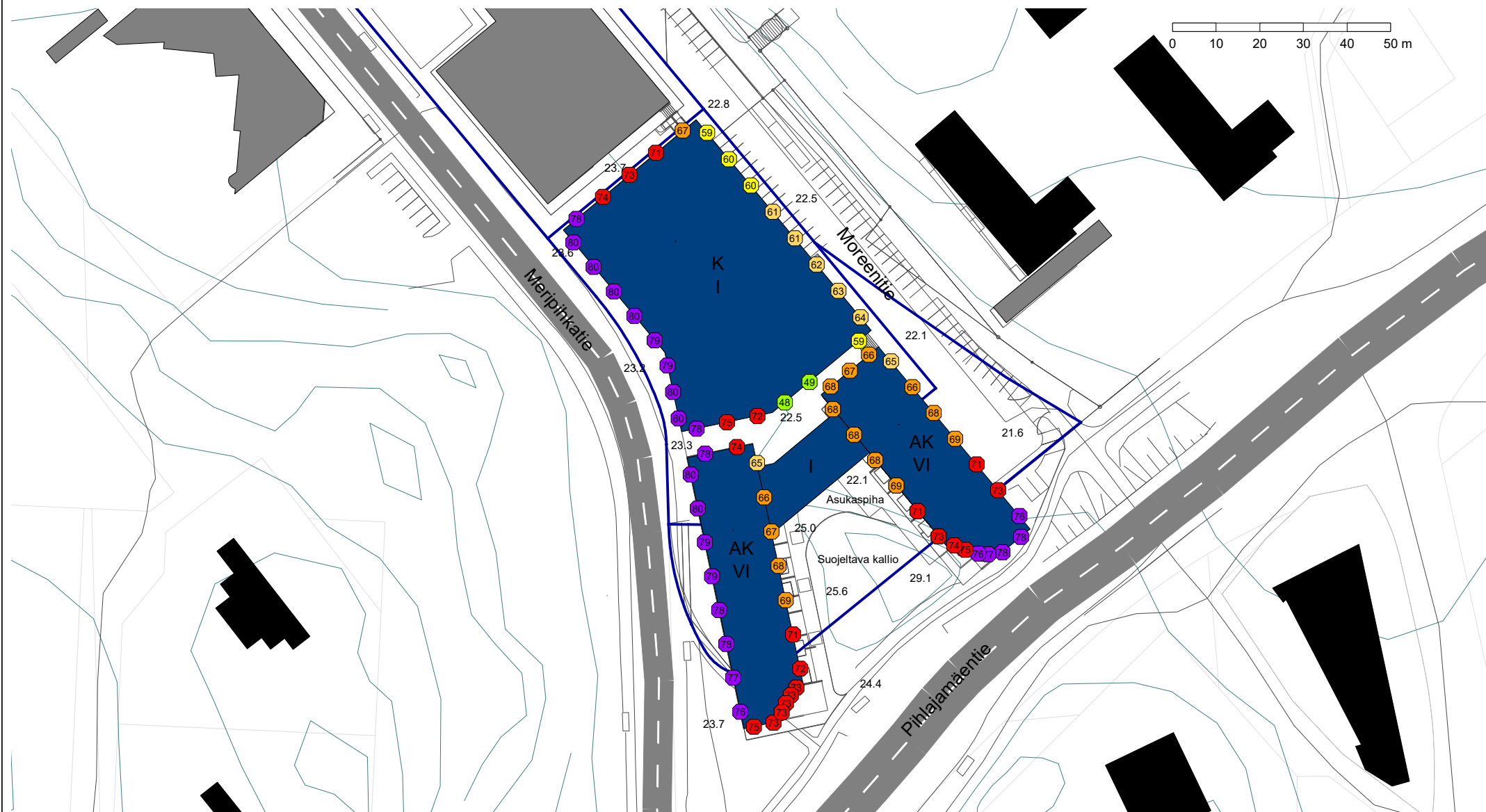
Raportti nro: PR10712-Y01

26.03.2022

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:1200 (A4)
Laskentaruudun koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite
4

**Liikennemeluselvitys.
Asemakaavamuutos, Pihlajamäen ostoskeskuksen alue, Helsinki.**

Suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne (KAVL 2050).
Ulkovaippaan kohdistuvan yöaikaisen tieliikennemelun enimmäisäänitaso L_AF_{max}.

Raportti nro: PR10712-Y01

26.03.2022

PROMETHOR

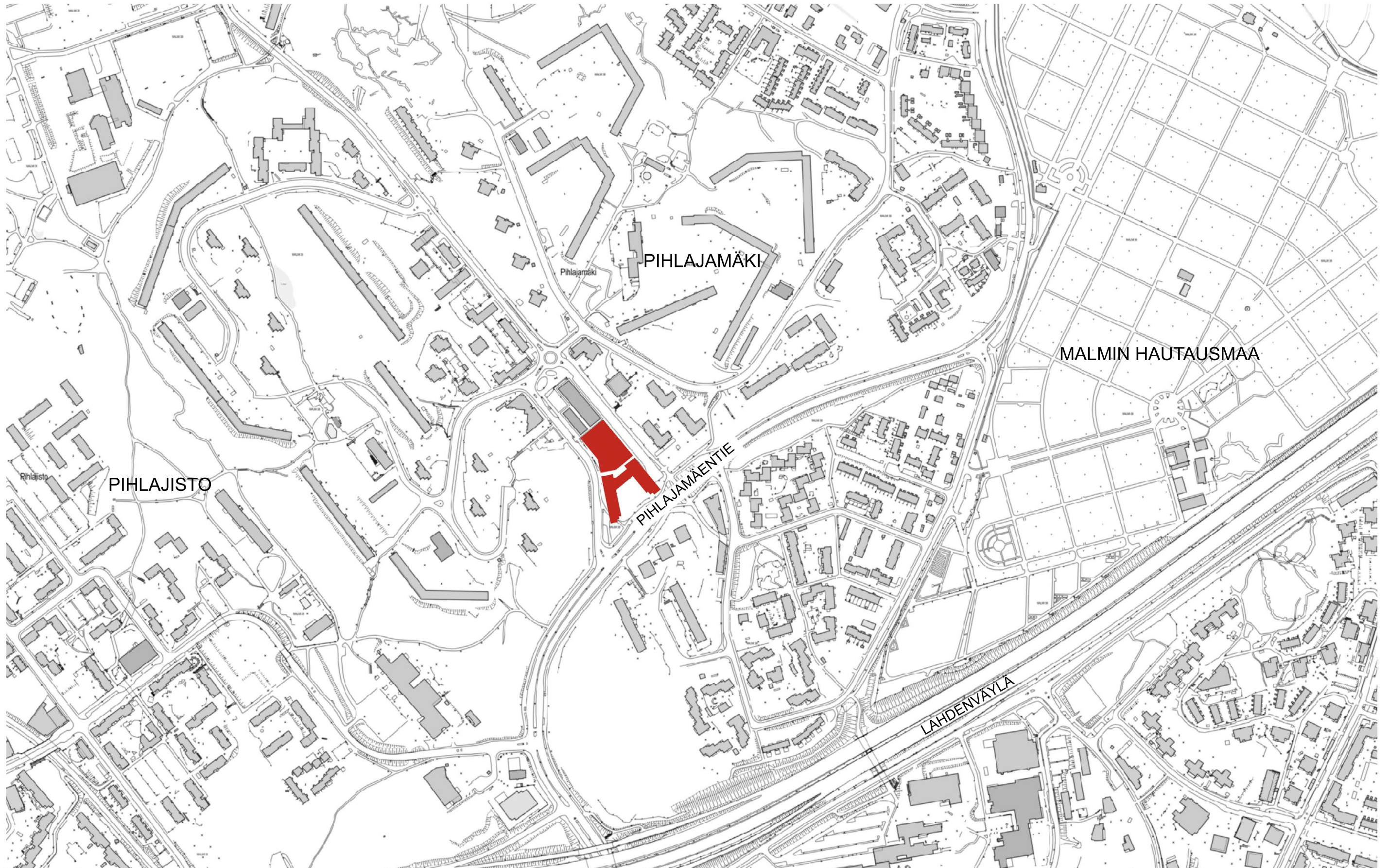
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

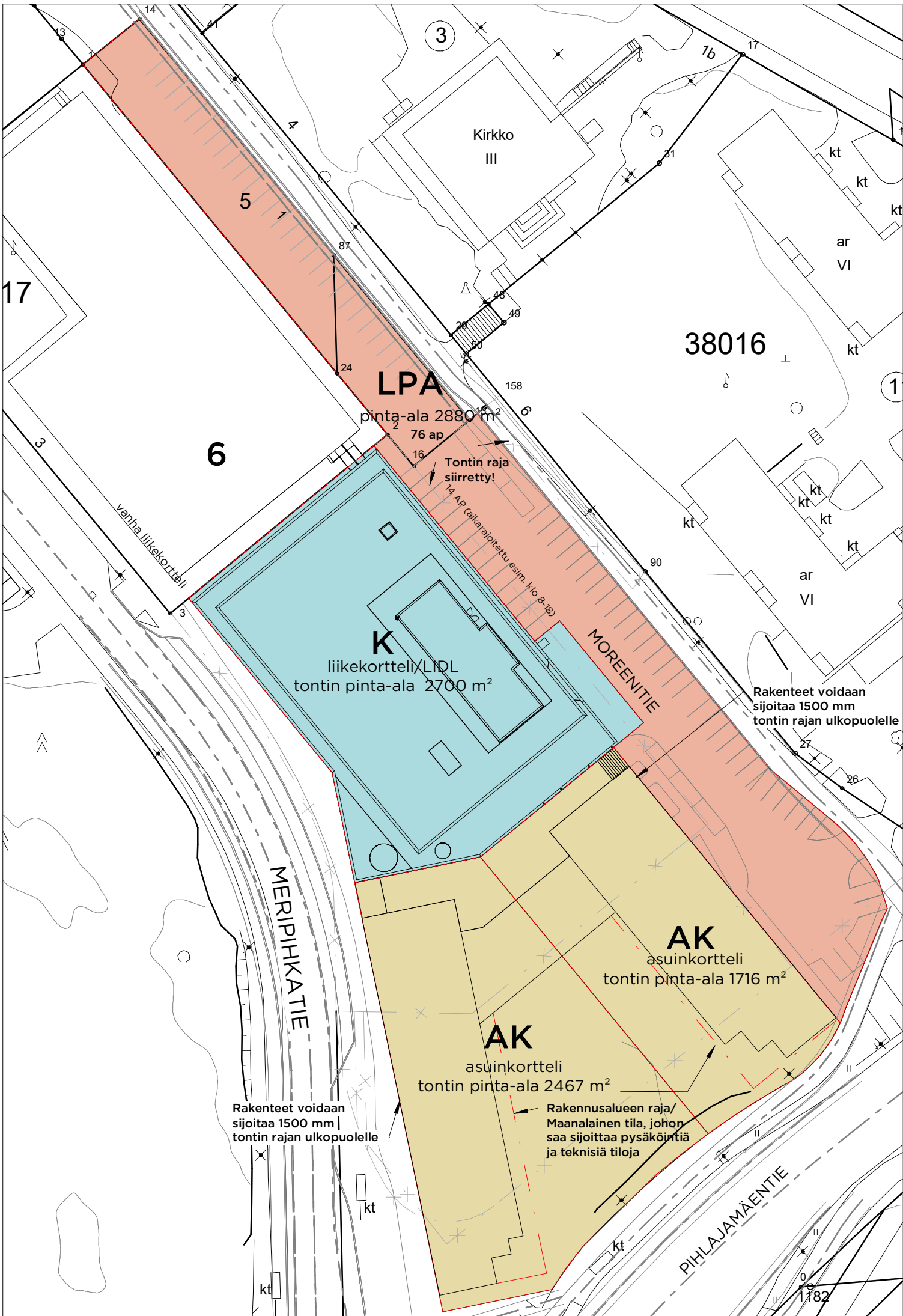
Mittakaava 1:1200 (A4)
Laskentaruudun koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

PIHLAJAMÄEN KAAVAMUUTOSHAKEMUS

KORTTELI 38017 | TONTTI 2, 4 JA 5 SEKÄ KATU- JA YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE
7.7.2021







K, LIIKETALOJEN KORTTELIALUE

KERROSALA
1866 k-m² liiketila
PT-kauppa 1609,0 k-m²
ravintola 257,0 k-m²

AUTOPAIKKALASKELMA
33 ap PT-kauppa
3 ap ravintola

laskentaohje (1 ap/xx k-m²)
50 PT-kauppa
100 ravintola

PT-kaupan ja ravintolan autopaikat
pysäköintikellarissa.

POLKUPYÖRÄPAIKKALASKELMA
asiakkaat* 39 PP
laskentaohje (1 pp/50 k-m²)
* vähittäiskaupat alle 2000 k-m²

työntekijät 10 PP
laskentaohje (1 pp/3 työntekijää)
PT-kauppa 25
ravintola 5

VÄESTÖNSUOJA
Kerrosala 1866,0 k-m²
Varsinainen suojatila 1% mukaan = 19,0 m²

Normaaliajan käyttö sosiaalitilat.

AK, ASUINKERROSTALOJEN
KORTTELIALUE

KERROSALAT
9200 k-m² asuminen

AUTOPAIKKALASKELMA
76 ap asunnot
10 ap vieraspaikat

laskentaohje (1 ap/xx k-m²)
110 asunnot
1000 vieraspaikat

Asuntojen autopaikkalaskennassa käytetty
vähennyksinä ARA-vähennystä -20%.
Puolet asunnoista ovat ARA-vuokra-
asuntoja.
Autopaikat sijoitetaan Moreenitien LPA-
alueelle.
Asuntojen autopaikkoja voidaan sijoittaa
tarvittaessa pysäköintikellariin.

Liikekorttelin rajalla olevat 14 ap toimivat
aikarajoitettuina
vuorottaispysäköintipaikkoina
liikerakennuksen asiakkaille.

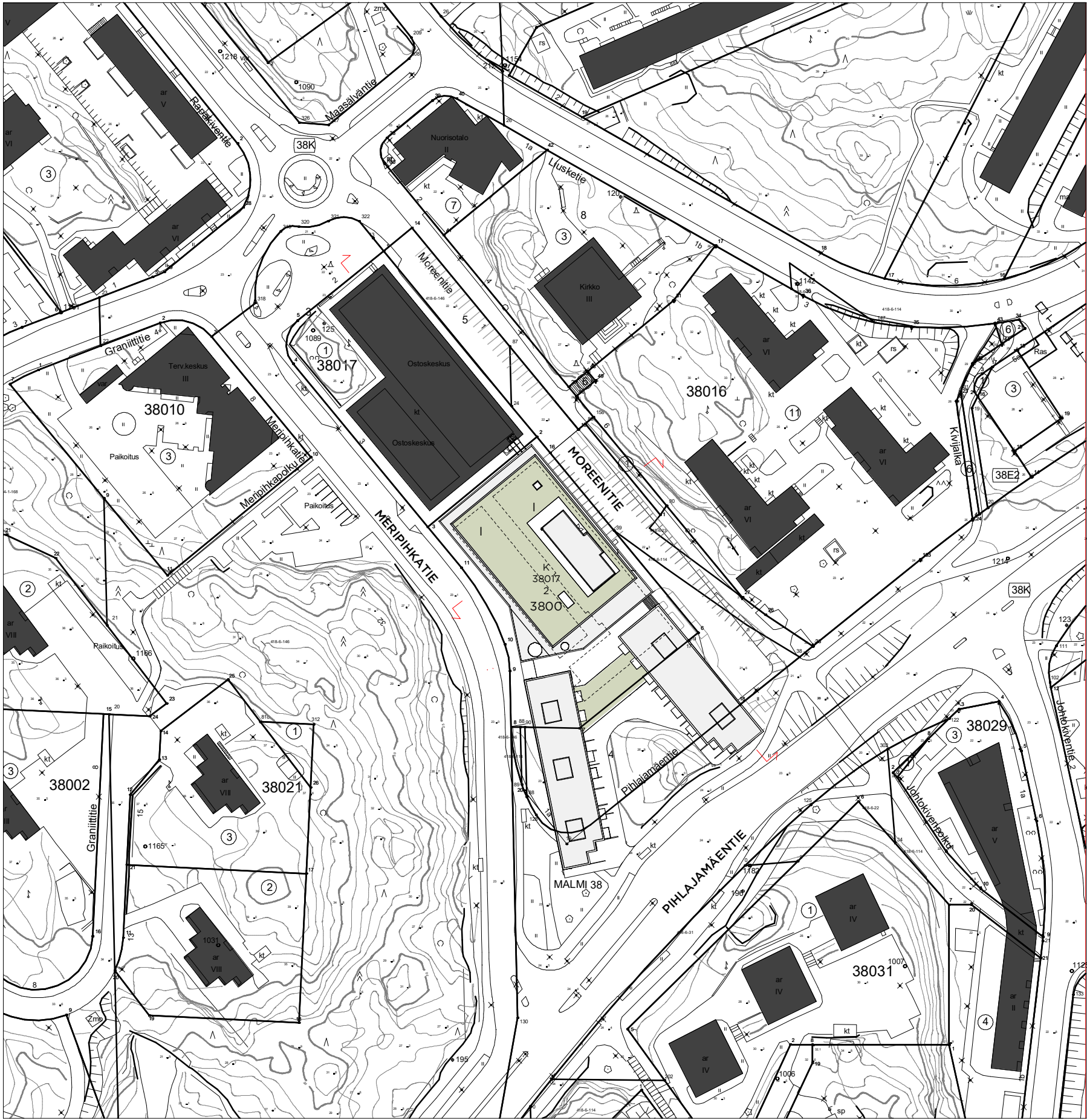
Vieraspaikat osoitetaankäytettäväksi
yleiseltä katualueelta.

POLKUPYÖRÄPAIKKALASKELMA
307 PP
230 PP (75%) sijaitsee pihatasossa olevassa
UVV:ssa

laskentaohje (1 pp/30 k-m²)

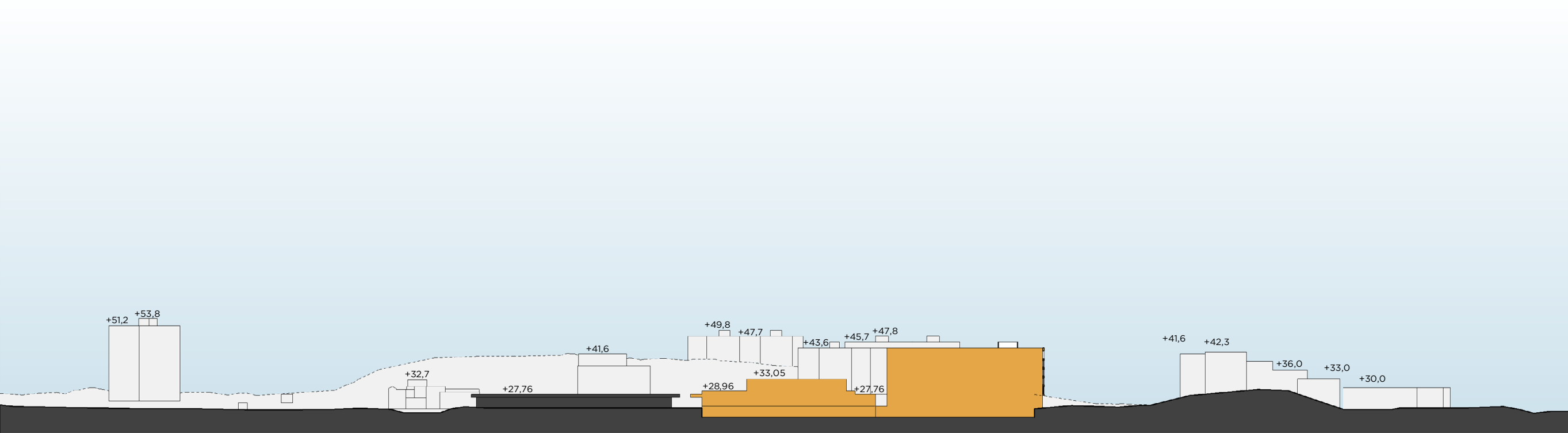
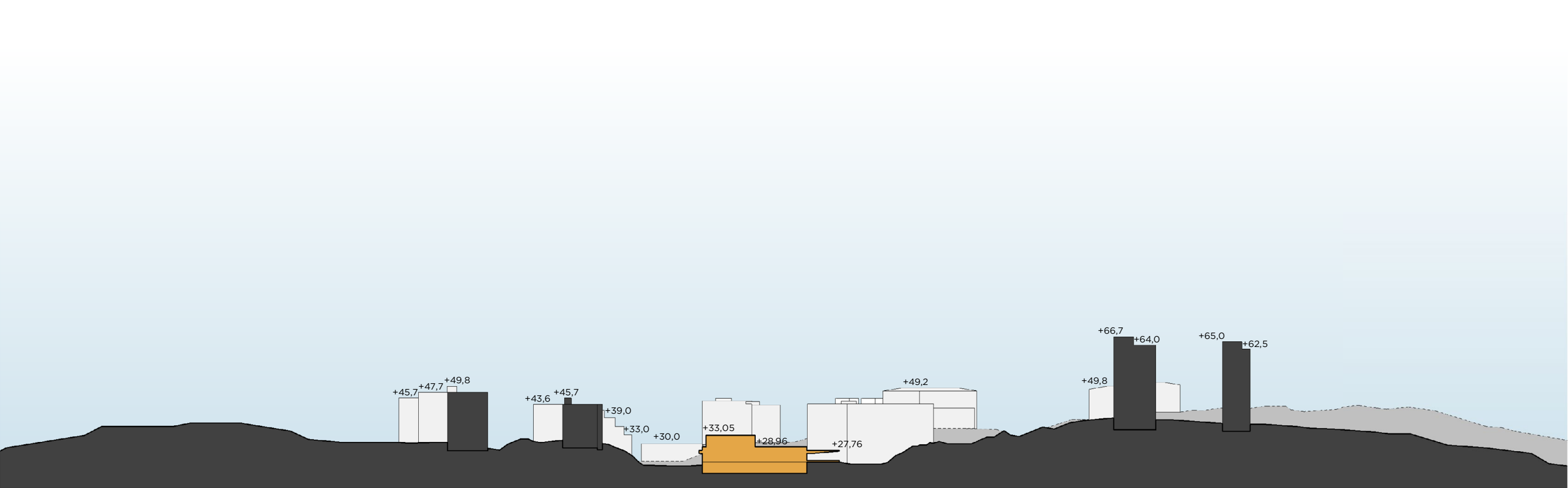
VÄESTÖNSUOJA
Kerrosala 9200,0 k-m²
Varsinainen suojatila 2% mukaan = 184,0 m²

Normaaliajan käyttö irtaimistovarastona.

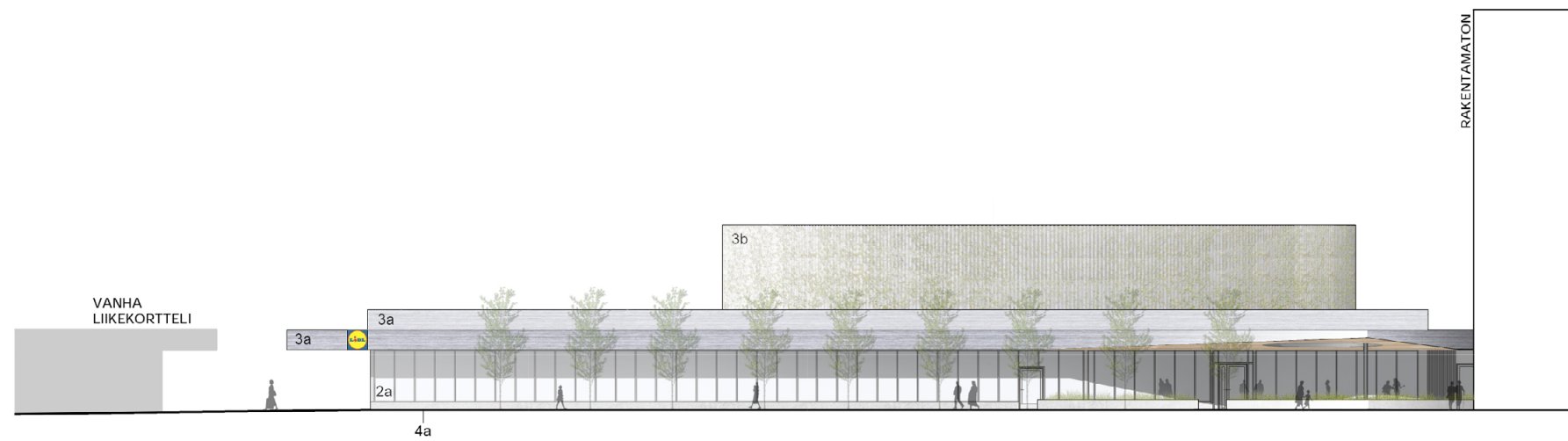


- OLEMASSA OLEVAT RAKENNUKSET
- TULEVA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN
- TULEVA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN, VIHHERKATOT

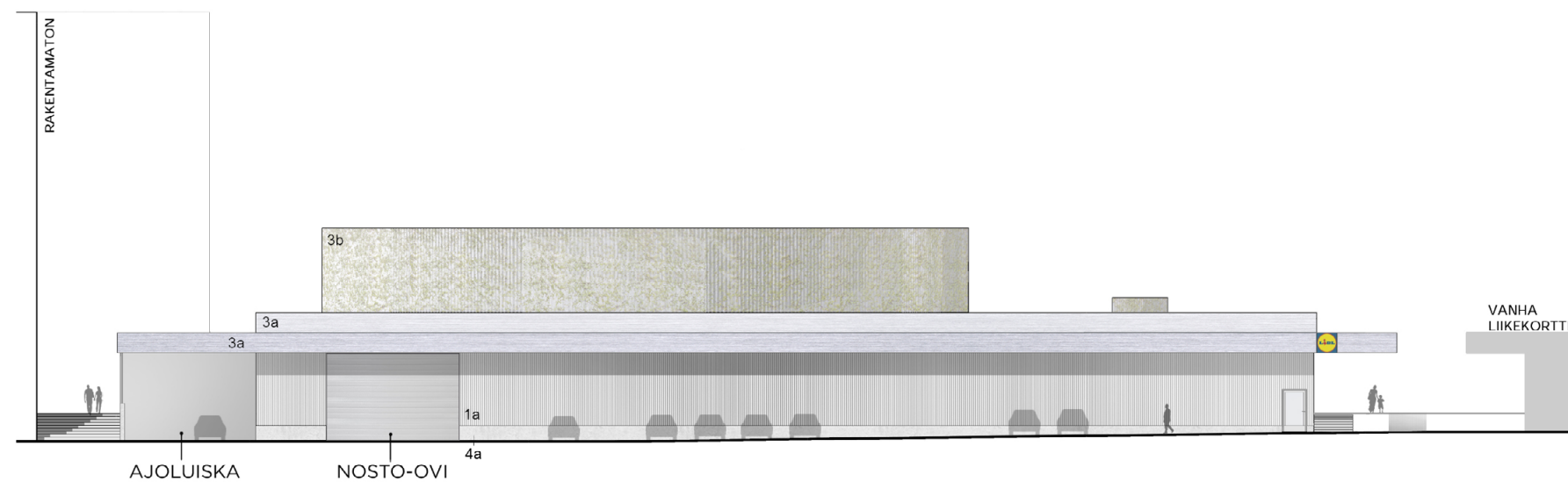








JULKISIVU MERIPIHKATIELLE



JULKISIVU MOREENITIELLE

1 BETONI

1a URITETTU VALKOBETONI

2 LASI

2a IKKUNALASI, KIRKAS

3 METALLI

3a HARJATTU ALUMIINI

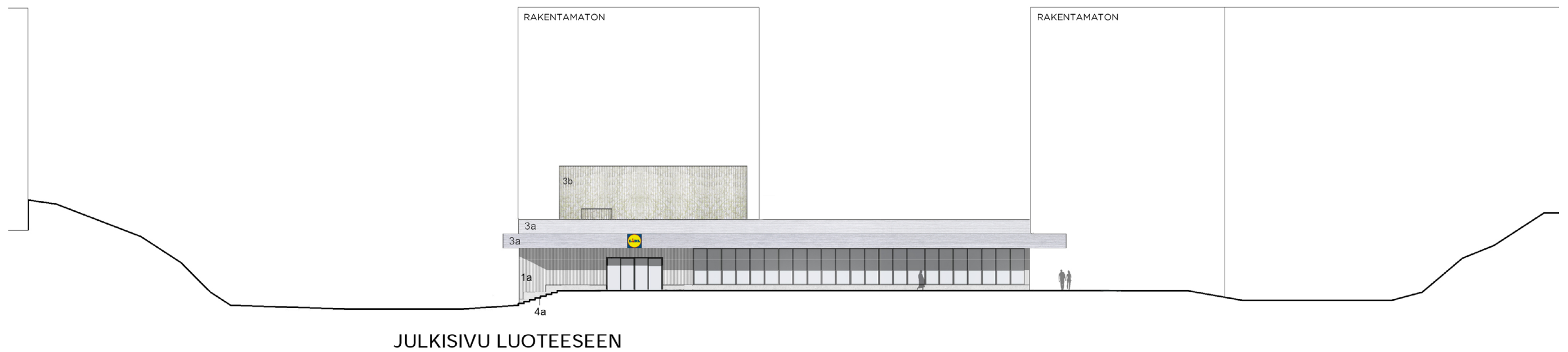
3b METALLI, VAALEA

4 GRANIITTI

4a GRANIITTI, VAALEA

5 KERAAMINEN SAUVA

5a KERAAMINEN SAUVA, VAALEA



ASUINTALOJEN JULKISIVUT | 1:300

1 BETONI

1a URITETTU VALKOBETONI

2 LASI

2a IKKUNALASI, KIRKAS

3 METALLI

3a HARJATTU ALUMIINI

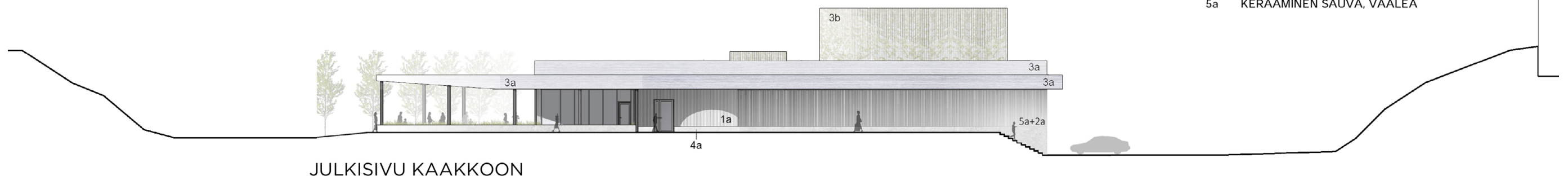
3b METALLI, VAALEA

4 GRANIITTI

4a GRANIITTI, VAALEA

5 KERAAMINEN SAUVA

5a KERAAMINEN SAUVA, VAALEA





Julkisivu Pihlajamäntielle, 1:300



BETONI
1a URITETTU VALKOBETONI
1b SILEÄ VALKOBETONI

2 LASI
2a IKKUNALASI, KIRKAS



Julkisivu Pohjoiseen, 1:300





Julkisivu Meripihkatielle, 1:300

1 BETONI
 1a URITETTU VALKOBETONI
 1b SILEÄ VALKOBETONI

 2 LASI
 2a IKKUNALASI, KIRKAS



Sisäpihan julkisivu Moreenitielle päin, 1:300



Julkisivu Moreenitielle, 1:300



1 BETONI
 1a URITETTU VALKOBETONI
 1b SILEÄ VALKOBETONI

 2 LASI
 2a IKKUNALASI, KIRKAS

Sisäpihan julkisivu Meripihkatielle päin, 1:300



LIIKETALON MATERIAALIT

IV-KONEHUONEEN
VERHOUS

VEDETTY VERKKO



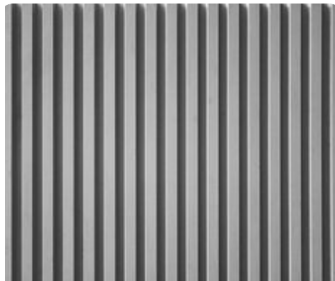
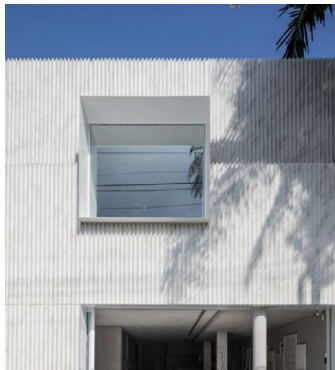
KERAAMINEN
SAUVA



HARJATTU ALUMIINI
JA
PUUVERHOUS

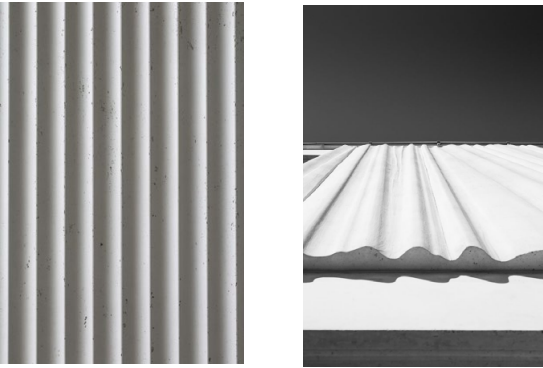


URITETTU
VALKOBETONI

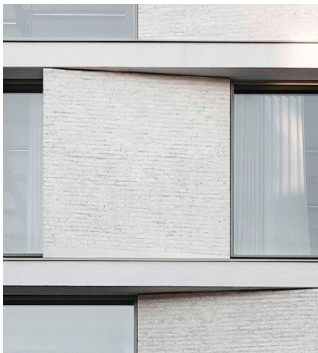


ASUINTALOJEN MATERIAALIT

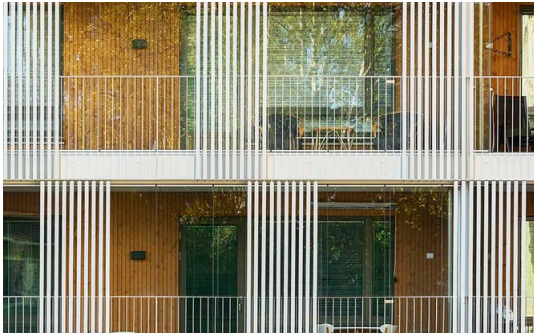
AALTOILEVA BETONI



VAALEA TIILI



VALKOINEN KERAAMINEN SAUVA



PUUVERHOUS

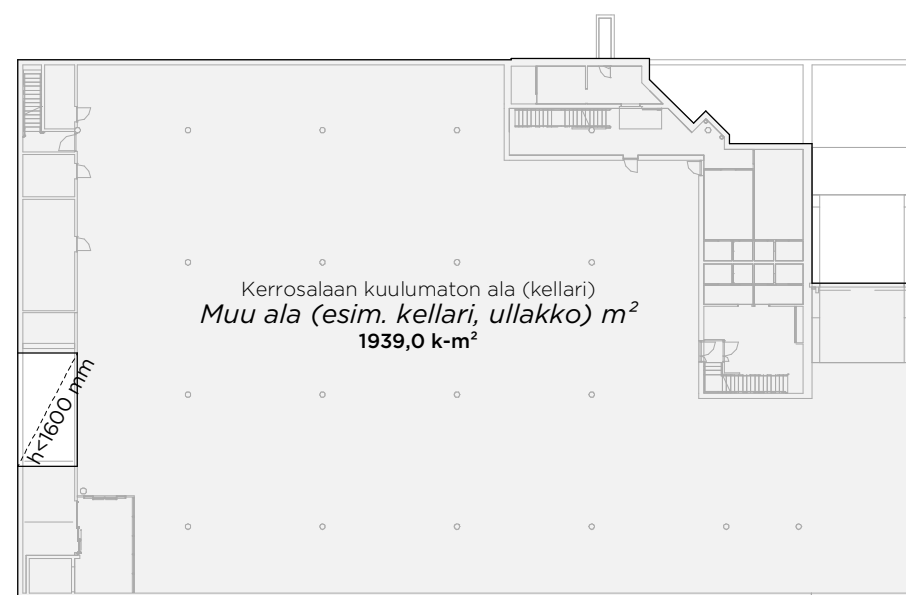
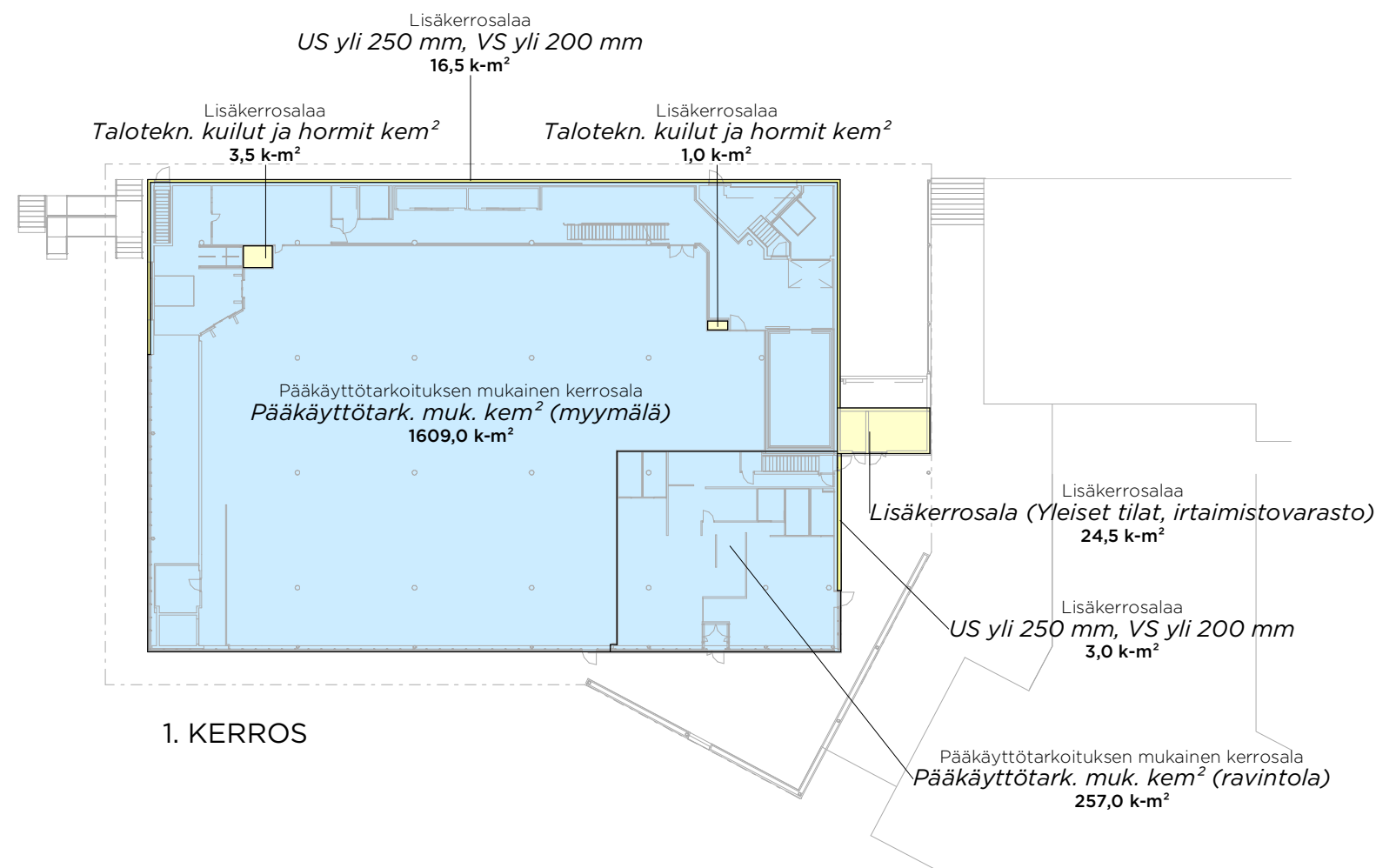


URITETTU
VALKOBETONI

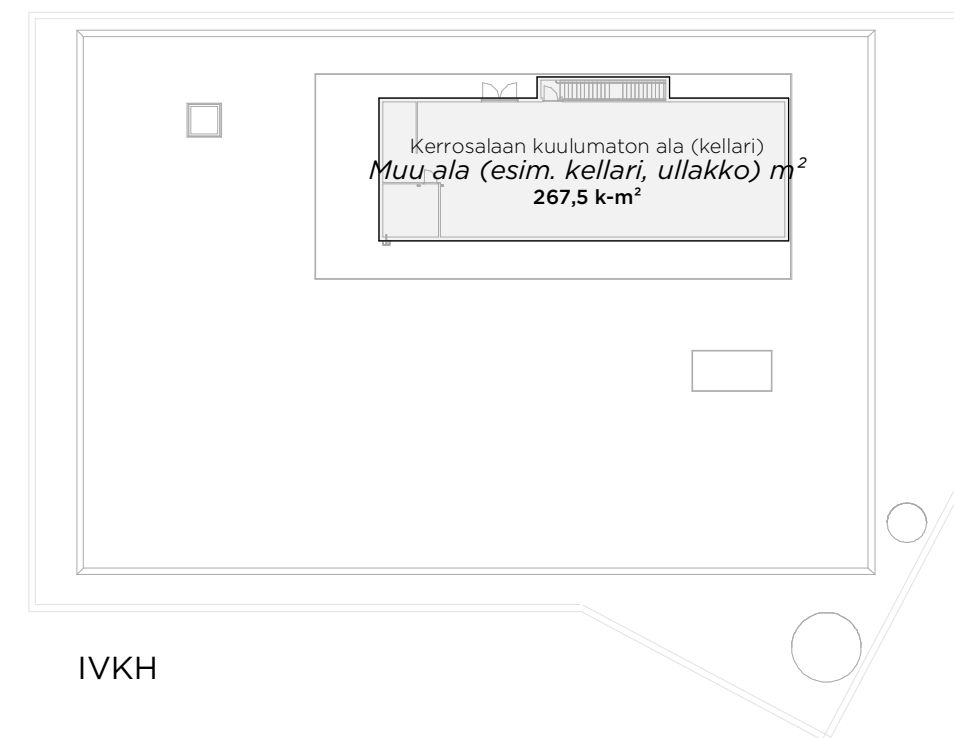


VALKOBETONI





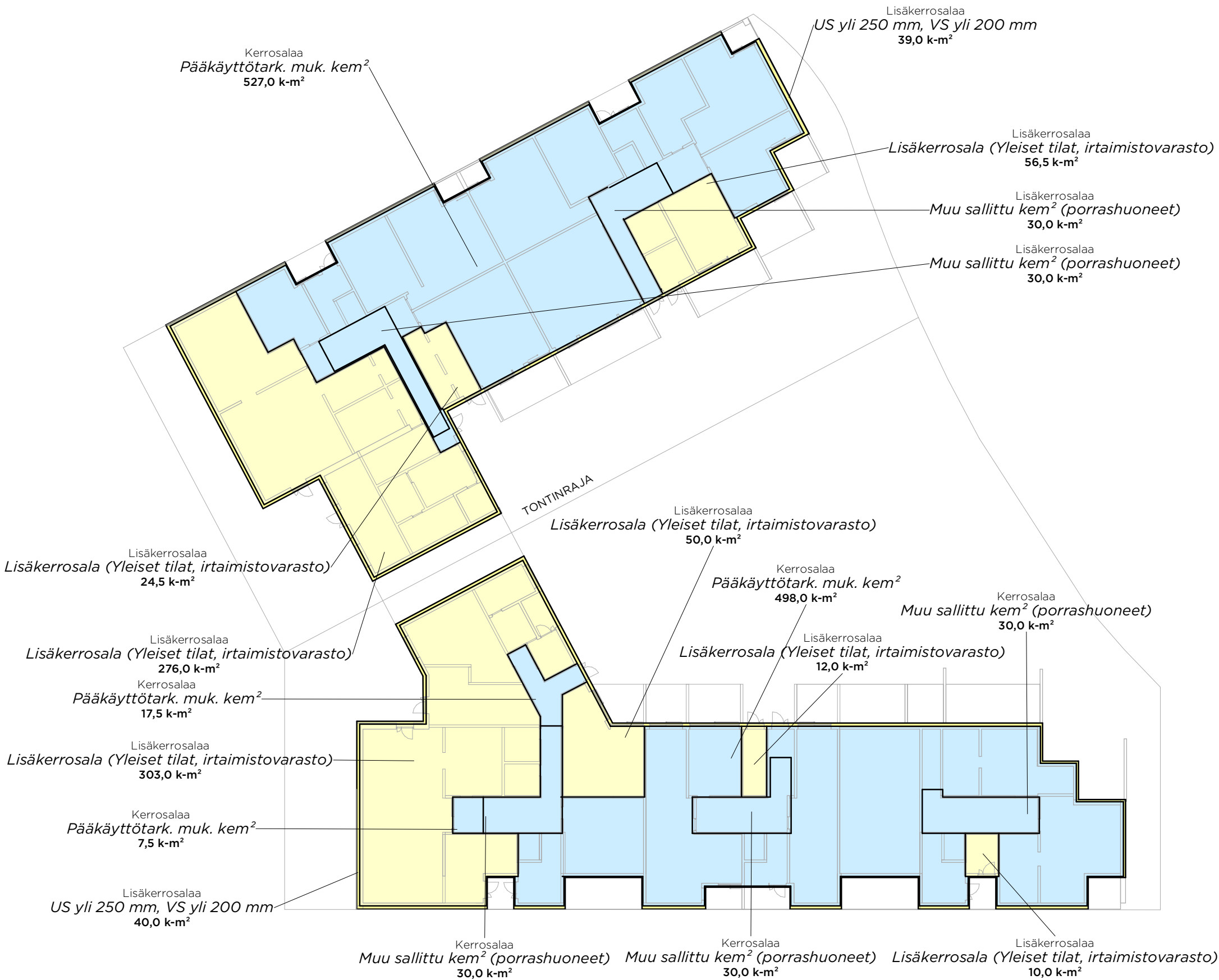
PYSÄKÖINTIHALLI



KERROSALALASKELMA, UUSI KAAVA

Nimi	Pinta-ala
Kerrosalaan kuulumaton ala (kellari)	
IVKH	
Muu ala (esim. kellari, ullakko) m ²	267,5 m ²
Pysäköintihalli	
Muu ala (esim. kellari, ullakko) m ²	1939,0 m ²
	2206,5 m ²
Lisäkerrosalaa	
1. kerros	
Lisäkerrosala (Yleiset tilat, irtaimistovarasto)	24,5 m ²
Talotekn. kuilut ja hormit kem ²	4,5 m ²
US yli 250 mm, VS yli 200 mm	19,5 m ²
	48,5 m ²
Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala	
1. kerros	
Pääkäyttötark. muk. kem ² (myymälä)	1609,0 m ²
Pääkäyttötark. muk. kem ² (ravintola)	257,0 m ²
	1866,0 m ²
Yhteensä	4121,0 m ²

KERROSALALASKELMA



ASUINKERROSALA

ARA

1. kerros	527,0 kem²
2. - 6. kerros	5 x 823,5 kem²
- poistetaan homit (n. 90x0,5m²)	45,0 kem²

YHTEENSÄ:	4599,5 KEM²
RAK.OIKEUS	4600,0 KEM²

ASUINKERROSALA

GRYNDI

1. kerros	523,0 kem²
2. - 6. kerros	5 x 823,0 kem²
- poistetaan homit (n. 77x38,5m²)	38,5 kem²

YHTEENSÄ:	4599,5 KEM²
RAK.OIKEUS	4600,0 KEM²



