



18.11.2014

**PIHLAJAMÄEN OSTOSKESKUKSEN ALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN
MUUTOSEHDOTUS NRO 12318**

Hankenro 0600_1
HEL 2011-005332

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 15.9.–3.10.2008

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Yhteenveto yleisötilaisuudesta

**Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutos-
luonnos nähtävillä 2.9.–22.9.2014**

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Yhteenveto kaavapäivystyksestä

LIITE

Yleisötilaisuuden muistio 23.9.2008



18.11.2014

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 15.9.–3.10.2008

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä Pihlajamäen lähio-
asemalla, Viikin Infokeskuksessa (kirjasto) ja kaupunkisuunnitteluviras-
tossa 15.9.–3.10.2008 ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koske-
va yleisötilaisuus pidettiin 23.9.2008.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston, rakennusviraston, rakennusvalvontaviras-
ton, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, Helsingin Energian, Hel-
singin Veden ja Museoviraston kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kannanotot Helsingin kaupungin ympäristökeskukselta ja Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnalta (YTV).

Ympäristökeskus ilmoittaa kantanaan, että alueen kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää ja ottaa huomioon liikenteen vaikutukset melu- ja ilmanlaatuilanteeseen asumiseen suunnitellulla alueella.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta YTV (nykyisin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY) toivoi kannanotossaan, että paikalle varattaisiin tila myös aluekeräysastioille. YTV toivoi myös saavansa suunnitelman katsottavaksi etukäteen keräyspisteen soveltuvuuden tarkistamiseksi.



18.11.2014

Vastine

YTV:n ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Pihlajamäen kerrostalovaltaisella asuinalueella kotitalousjätteet kerätään ja lajitellaan pääosin kiinteistökohtaisesti, joten erillisen keräyspisteen sijoittamista ostoskeskuksen yhteyteen ei katsottu lopulta tarkoituksenmukaiseksi. Kaavamuutoksessa uudisrakennusten jätehuolto-tilat on määrätty sijoitettavaksi rakennuksiin.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen saatiin yhteensä kahdeksan mielipidekirjettä.

Eri teemoihin kerätyt mielipiteet ja niiden vastineet on seuraavassa referoitu ko. asioiden/teemojen mukaisesti:

Liikenne-, huolto- ja pysäköintijärjestelyihin kohdistuvia mielipiteitä:

- Huolto-, pysäköinti- ja liikennejärjestelyt tulee hoitaa siten, että asiointi ostoskeskuksessa ja sen ympäristössä on helppoa.
- Pyörätie ei mahdu Meripihkatielle, vaan sopisi paremmin Moreenitielle. Meripihkatiellä pyörätie ei jatkuisi minnekään.
- Meripihkatien muuttaminen joukkoliikennetieksi toisi ongelmia asiakaspysäköintiin.
- Kiertoliittymää ei tarvita ostoskeskuksen pohjoispuolelle.
- Kiertoliittymä selventää risteysten liikennesuuntia.
- Bussipysäkin tulisi säilyä Graniittitiellä.
- Terveyskeskuksen ja apteekin välinen suojatie tulee säilyttää Meripihkatiellä.
- Vanhan suojellun ostoskeskuksen huolto ei voi mitenkään toimia uusittavan liiketalon kellarin kautta.
- Pysäköintipaikkoja on liian vähän ostoskeskuksen tarpeisiin.
- Moreenitien avaaminen kauttakulkuliikenteelle on tarpeetonta.
- Taksiaseman siirtäminen Meripihkatielle ei ole kannatettavaa.

Vastine

Mielipiteet on otettu pääosin huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Suojeltu ostoskeskuksen pohjoisosa sekä jo toteutunut liikenneympyrä ja tori eivät sisällyneet kaavamuutosalueeseen.

Meripihkatien katualuetta on kaavaehdotuksessa hieman levennetty, niin, että siihen saadaan mahtumaan normaalin ajoneuvoliikenteen lisäksi erillinen pyöräkaista sekä uutta kadunvarsipysäköintiä. Mielipiteet



18.11.2014

kohdistuivat alustaviin suunnitelmiin, joiden lähtökohtia ja periaatteita on muutettu kaavaprosessin edetessä.

Liiketilojen järjestelyihin kohdistuvia mielipiteitä:

- Tori ostoskeskuksen säilytettävän osan pohjoispuolelle on turha ja liian pölyinen. Se ei tuo viihtyisyyttä, vaan lisää rauhattomuutta.
- Pihlajamäen väkiluvun vähennyttä ei kahdelle marketille riitä ostarilla asiakkaita.
- Lähikauppoja tarvitaan takaisin myös mäkien päälle asuinalueille.
- Vanhan puolen suojelumääräyksillä rajoitetaan ostoskeskuksen toimintaa ja kehittämistä niin, että kilpailukyvyyn säilyttäminen on mahdotonta.
- Koko Pihlajamäen ostoskeskuksen tulee olla kaupallisen toiminnallisuuden kannalta yhtenäisesti toteutettavissa ja asiointiin helppous tulee varmistaa. Tämä tarkoittaa myymälöiden koon ja sijoittelun tarkkaa suunnittelua ja katutason lyhytaikaisen asiakaspysäköinnin maksimointia.
- Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alueen todellinen liiketilojen tarve, eikä kaavoittaa uusia liiketiloja, jotka jäävät ilman käyttäjiä tai aiheuttavat ostoskeskuksen vanhan puolen tyhjenemisen.
- Liiketilaa on nykyin ollut liikaa tarjolla, ainoastaan ravintolatoimijat ovat sijoittuneet sen jälkeen kun toinen päivittäistavarakauppa lopetti.
- Ostarin eteläosan viihtyisyyttä on parannettu huomattavasti rakentamalla isot terassialueet ja koristelut viherkasveilla.
- Liiketalo Oy:ssä riittäisi peruskorjaus ja julkisivuremontti. Ei ole perusteltua syytä lakkauttaa toimivia ja kannattavia yrityksiä. Liiketalon säilyttävä vaihtoehto tulee pitää mukana suunnittelussa.
- Ostoskeskuksen pohjoispään bussipysäkki on tärkeä yrityksille.
- Ostoskeskuksessa on paljon tiloja vajaakäytöllä tai tyhjillään. Paikka olisi sopiva "etniseksi kauppakeskukseksi". Keskitetty etninen tori lähentäisi kantaväestöä maahanmuuttajiin.
- Nykyisin aluetta hallitsevat humalaiset.
- Ostoskeskusalueen kehittyminen on tärkeää. Kaavamuutoksella voidaan vaikuttaa ostoskeskuksen viihtyisyyteen, elinkelpoisuuteen ja kaupunginosan keskeisen paikan ilmeeseen.

Vastine

Mielipiteet on otettu pääosin huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Suojeltu ostoskeskuksen pohjoisosa sekä siihen pohjoispuolella liittyvä tori ja pohjoispään bussipysäkki eivät sisältyneet kaavamuutosalueeseen.



18.11.2014

Myös liiketalon säilyttämisvaihtoehtoa tutkittiin. Kokonaisuuden kannalta katsottiin parhaaksi ratkaisu, jossa liiketilan määrää vähennetään nykytilanteeseen nähden ostoskeskuksen eteläpäädyistä. Liiketalon tontin uudistamisen toivotaan parantavan myös asemakaavalla suojellun ostoskeskuksen vanhemman osan kaupunkikuvallista, toiminnallista ja kaupallista asemaa. Uudet asukkaat ovat ostoskeskukselle myös uusia asiakkaita. Tyhjien ja huonokuntoisten liiketilojen poistuminen tasapainottaa niiden kysyntää kokonaisuutena. Uusitut tilat ja uudet asukkaat vaikuttavat myönteisesti alueen siisteyteen ja viihtyisyyteen. Korkeamman uudisrakennuksen myötä ostoskeskuksen näkyvyys myös Pihlajamäentien suuntaan paranee.

Asumisen järjestelyihin kohdistuvia mielipiteitä:

- Pihlajamäen alueen nykyiset 3-kerroksiset hissittömät talot tulisi purkaa ja muuttaa 6-kerroksisiksi energiataloiksi. Alueen tornitaloja voisi korottaa viidellä lisäkerroksella nykyajan tarpeisiin.
- Liiketalon korvaaminen uudella rakennuksella on kannatettava.
- Uudisrakennuksen toivoisi sisältävän enemmän toimisto- ja asuintilaa.
- Uudisrakennuksen ja sen rakennusoikeuksien tulee olla taloudellisesti kannattavasti toteutettavissa.
- Liiketalon korvaaminen uudella rakennuksella ei ole kannatettavaa, sillä uusi asuintalo ei sovi alueelle ja maisemanäkymät muuttuisivat oleellisesti.

Vastine

Mielipiteet on otettu pääosin huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Kaavamuutosalueeseen ei sisälly Pihlajamäen alueen nykyisiä asuintaloja. Uudelle toimistotilalle ei ole katsottu olevan kysyntää Pihlajamäessä. Uuden asuintilan määrää rajoittaa osaltaan käytettävissä oleva pinta-ala oleskelupihojen ja pysäköinnin järjestämiseen. Laakson pohjalle sijoittuvien rakennusten räystäskorkeudet asettuvat ympäröivien luonnonkallioiden korkeustasolle muodostaen jalustaa suurmaisemassa näkyville länsipuolen tornitaloille.

Vuorovaikutukseen kohdistuvia mielipiteitä:

- Keskustelutilaisuus oli huonosti informoitu ja lehti-ilmoitus oli huomaamaton.
- Tilaisuuden jälkeen oli liian vähän aikaa kannanottojen tekemiseen.
- Asian osallisiksi tulee lisätä myös ostoskeskuksen uuden osan osakkeenomistajat.



18.11.2014

- Liiketalon edustan ympäristöstä esitetyt tiedot eivät vastaa todellisuutta, sillä viihtyisyyttä on parannettu viime vuosina.
- Vaihtoehdoista ja niiden vaikutuksista tarvitaan yksityiskohtaisempaa tietoa, jotta voidaan tehdä vastuullisia päätöksiä.

Vastine

Mielipiteet on otettu pääosin huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Asemakaavan valmistelusta on tiedotettu laajasti alueen asukkaille ja yhdistyksille ja muille toimijoille. Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu vuosien 2007–2011 ja 2013 kaavoituskatsauksissa ja siitä on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston kirjeellä. Kaupunkisuunnitteluviraston normaalikäytännön mukaan vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta ilmoitetaan kaava-alueen ja siihen rajautuvien tonttien omistajille. Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden kyseessä ollessa kaupunkisuunnitteluvirasto tiedottaa asiasta isännöitsijöille, joita pyydetään toimittamaan tieto yhtiön asukkaille ja yrityksille.

Tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin myös kaikille Pihlajamäen ostoskeskuksessa toimiville yrityksille kaupunkisuunnitteluviraston kirjeellä.

Jotta mahdollisimman suuri osa alueen asukkaista ja muista osallisista olisi tavoitettu, valmisteluaineiston nähtävilläolosta ja yleisötilaisuuksista on ilmoitettu lehti-ilmoituksin.

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Yleisötilaisuus pidettiin Helsingin Uudessa Yhteiskoulussa 23.9.2008. Tilaisuudessa kerrottiin suunnittelun lähtökohdista ja keskusteltiin ostoskeskuksen kaavamuutostyön vaihtoehdoista. Tilaisuuteen osallistui noin 50 henkilöä. Tilaisuuden muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 2.9.–22.9.2014

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä Pihlajamäen lähiöasemalla, kaupungintalon ilmoitustaululla, info- ja näyttelytila Laiturilla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 2.9.–22.9.2014 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva kaavapäivystys pidettiin 11.9.2014 Pihlajamäen lähiöasemalla.



18.11.2014

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin Energia -liikelaitoksen, pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginkanslian, kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY, entinen YTV), Museoviraston sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin kannanotot Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskukselta, kaupunginmuseolta, rakennusvalvontavirastolta, rakennusvirastolta, ympäristökeskukselta sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä.

Helsingin Energialla ei ole asiaan huomautettavaa.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on ilmoittanut olevansa mukana hankkeen kaavamuutoksen valmistelussa (mm. maankäyttösopimus ja aluejärjestelyt) ja tulee lausumaan siitä suunnittelun myöhemmässä vaiheessa.

Pelastuslaitos on ilmoittanut, ettei asia ole varsinainen lausuntopyyntö, vaan tiedonanto. Siksi asiaa ei käsitellä pelastuslaitoksessa enempää, vaan lausuntopyyntö palautetaan pääasialle.

Museovirasto on ilmoittanut, että Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo antaa asiasta lausunnon.

Kiinteistöviraston tilakeskus ilmoittaa kannanotossaan, että Pihlajamäen Liiketalo Oy omistaa nykyisen liiketalon ja sen tontin. Kiinteistöviraston tilakeskus omistaa Pihlajamäen Liiketalo Oy:stä 591 m²:n suuruisen huonetilan hallintaan oikeuttavat osakkeet (23,6 % yhtiöstä). Kaupungin omistama huonetila on vuokrattu Rinnekotisäätiön käyttöön.

Liikerakennus on niin huonokuntoinen, että se vaatisi täydellisen peruskorjauksen. Yhtiön osakkaat ovat halunneet kehittää yhtiön tontin käyttöä ja hakeneet sille kaavamuutosta. Myös tilakeskus on omistamansa tilan osalta mukana yhtiön kehittämishankkeessa. Tilakeskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaupunginmuseo lausuu kaavahankkeesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavaa:



18.11.2014

Pihlajamäen nykyisen ostoskeskuksen eteläisen osan tilalle on suunnitella nykyistä hieman pienempi liikerakennus ja sen yhteyteen Pihlajamäen miljöökokonaisuuteen sopivaa asuinrakentamista. Paikalla sijaitseva rakennus on vajaakäytössä.

Kaavamuutos mahdollistaa kahden nelikerroksisen asuinkerrostalon ja matalan liikerakennuksen rakentamisen tontille. Paikalla oleva kallio säilytetään merkinnällä sak (suojeltava avokallio).

Kaavaa on laadittu syksyllä 2013 valmistuneen viitesuunnitelman pohjalta. Kaupunginmuseo pitää viitesuunnitelmaa onnistuneena ja hyvin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja läheisyydessä sijaitsevan suojellun ostoskeskuksen ominaispiirteet huomioon ottavana.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut, että luonnoksessa on asemakaavamääräyksiä, jotka eivät esiinny kaavakartassa. Ääneneristävyysemääräyksestä ja kaavakartasta puuttuu desibelimäärä. Leikki- ja oleskelualueiden melutasoa koskeva määräys on epämääräinen.

Vastine

Rakennusvalvontaviraston ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaselostuksen liitteenä on alueen suunnitelmista tehty meluselvitys, johon perustuen kaavamääräyksiin on ehdotusvaiheessa tehty tarkennuksia.

Rakennusvirasto on ilmoittanut, että korttelialueen 38017 muutos kaavataa Pihlajamäentien katualuetta, jossa kulkee maanalaista infraa, mm kaukolämpö. Kaavamuutokseen on hyvä varmistaa, että kaukolämpö jää jatkossakin katualueelle.

Pihlajamäentien ja Meripihkatien katualueiden kulmukseen jää katutila, jonka sijainti on kaupunkikuvallisesti merkittävä Pihlajamäen sisäänkäyntinä. Kaavaluonnoksessa on esitetty kohtaan kulkuväyliä, säästettäviä puita ja istutettavia alueen osia. Säilytettäväksi merkittyjen puiden säästäminen on haasteellista, sillä ne sijaitsevat hyvin lähellä uutta rakennusta. Rakennuksen julkisivun ja puiden välinen etäisyys tulee olla 6 metriä. Kaavamerkintänä paikkaan voisi sopia esim. katuaukio, jolla voi olla puuistutuksia. Näin esimerkiksi kulkuväylien ja kasvillisuuden



18.11.2014

tarkoituksenmukainen sijoittelu sekä nykyisten puiden säästämismahdollisuus voitaisiin tutkia katusuunnittelun yhteydessä.

Kaavaluonnokseen on merkitty hyötyjätteen keräily pistettä varten alueen osa. Ajoyhteys keräily pisteelle on esitetty korttelin 38017 pysäköintialueen kautta. Rakennusvirasto esittää, että keräily pisteen tyhjentämisen ja siellä asiointin toimivuus varmistetaan asemakaavassa ja huomioidaan jatkossa pysäköintialueen suunnittelun yhteydessä riittävin tilavarauksin.

Rakennusvirasto esittää, että Meripihkatien ja Moreenitien osalta asemakaavassa mahdollistetaan riittävät lumitilat ja jatkosuunnittelussa otetaan huomioon kunnossapidon vaatimukset.

Vastine

Rakennusviraston ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Pihlajamäen kerrostalovaltaisella asuinalueella kotitalousjätteet kerätään ja lajitellaan pääosin kiinteistökohtaisesti, joten kaavaluonnoksessa esitetyn erillisen keräyspisteen sijoittamista ostoskeskuksen yhteyteen ei katsottu lopulta tarkoituksenmukaiseksi. Kaavamutoksessa uudisrakennusten jätehuoltoilat on määrätty sijoitettavaksi rakennuksiin.

Ympäristökeskus on ilmoittanut, että kaavaselostusta tulee täydentää meluselvityksellä, jonka perusteella voidaan arvioida kaavaluonnoksessa esitettyjen meluntorjuntatoimenpiteiden riittävyys.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY on ilmoittanut, että tonttiin liitettävällä pysäköintialueella sijaitsee hule- ja jätevesiviemärit sekä vesijohto. Viemäreille ja vesijohtolle tulee varata johdotukset.

Vastine

HSY:n ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.



18.11.2014

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä kolme mielipidettä koskien tarkistettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty kaavapäivystyksessä ja puhelimitse.

Mielipiteen (Mi10) esittäjä toteaa, että Pihlajamäkeläisten asiointi perinteisellä omalla ostarilla on vähentynyt. Ostoskeskus on rapistunut ja se houkuttelee lähinnä päihdeongelmaisia viettämään aikaansa alueella, mikä puolestaan karkottaa muita asiakkaita. Liikkuminen alueella on epämiellyttävää ja pelottavaa.

Pihlajamäki on upea luonnon ja arkkitehtuurin muodostava kokonaisuus, jossa asuu mukavia eri-ikäisiä ihmisiä erilaisista kulttuuritaustoista. Aluetta ja sen lähipalveluja tulisi kehittää kylämäisemmäksi niin, etteivät asiakkaat ajaisi hakemaan palveluja muista kauppakeskuksista.

Esitetty kaavamuutos on enemmän kuin tervetullut. Siinä on löydetty tänne sopiva tapa rakentaa. Tulisi riittävästi uutta, mutta ympäristöön hyvin sopien. Ostoskeskus voisi saavuttaa sen alkuperäisen tehtävän: toimia lähiön luontevana keskuksena, jossa täällä asuvat vanhukset ja lapsiperheet voisivat asioida helposti myös ilman autoa. Kaavassa on huomioitu tärkeiden luonnonmerkkien, kuten kallioiden säilyttäminen. Myös rakennusten korkeus sekä pysäköintipaikkojen sijainti on hyvin mietitty.

Hieno 60-lukulainen lähiö ansaitsee tämän kasvojen kohotuksen. Erinomaisten liikenneyhteyksien ja luonnonkauniiden ulkoilumahdollisuuksien vieressä sijaitseva Pihlajamäki on hyvä paikka uusille asunnoille. Nyt olisi aika pysäyttää alueen surkeutumisen kierre uuden hyvin suunnitellun kaavamuutoksen mahdollistamalla rakentamisella. Mielipiteen esittäjä kannattaa esitettyä asemakaavan muutosta.

Pihlajamäen Ostoskeskus Oy (Mi8) toteaa, ettei yhtiö vastusta kaavaluonnosta. Yhtiö edellyttää kuitenkin huomioimaan kaavamuutosta laadittaessa, ettei paikoitus ja huoltotoimet vaikeudu.

Vastine

Suurin osa Moreenitien päädyn yleisestä pysäköintialueesta (LP) on ollut nykyisin varattuna Pihlajamäen Liiketalon huollon järjestelyille. Alueen autopaikkoja ei ole osoitettu millekään lähialueen tontille erikseen ja se on ollut havaintojen mukaan enimmäkseen vajaakäytöllä. Uudisrakennettavan liiketalon tontin sisäinen huoltoliikenne siirretään Mo-



18.11.2014

reenitien laidasta korttelin keskelle läpiajettavalle ja katetulle huoltopihalle. Ostoskeskuksen suojellun pohjoisosan huoltoliikennejärjestelyt jäävät kuitenkin ennalleen Moreenitielle.

Keskusta-alueelle jää jatkossakin runsaasti pysäköintipaikkoja yleiseen käyttöön. Jokaisen tontin omat pysäköintipaikat on osoitettu asema-kaavoissa tontikohtaisesti erikseen. Keskustan liikeilojen kokonaisu-määrän vähentyessä myös niiden tarvitsema pysäköinnin tilatarve vä-henee. Pihlajamäen Liiketalo Oy:n tontille tulevien uusien liikeilojen pysäköintitarpeeksi on arvioitu 1 ap/50 k-m² myymälätilaa ja 1 ap/100 k-m² ravintolatilaa. Laaditussa viitesuunnitelmassa pysäköintipaikkojen kokonaislukumääräksi kaavamuutosalueella arvioitiin noin 118 auto-paikkaa, joista 24 kpl oli varattu liikeilojen asiakaspaikoiksi (kaavamuu-tosalueella on nykyisin yhteensä noin 41 autopaikkaa).

Pihlajamäki-Seura ry (Mi9) ilmoittaa, ettei Moreenitien autopaikoitus-alueetta voida liittää tonttiin 38017/7, sillä autopaikka-alue on jo nyt pieni ja se toimii ostoskeskuksen lisäksi myös kirkon autopaikka-alueena. Kirkollisten juhlapyhien aikana paikat eivät edes riitä. Ostoskeskuksen suojellun osan vieressä on vain muutama autopaikka, koska tavaran toimitus liikkeisiin vaatii autoista vapaan tilan. Ostoskeskuksen länsi-puolella on toinen pieni pysäköintialue, jota käyttävät myös terveyses-kuksen asiakkaat.

Alue on arkkitehtonisesti herkkä ja siinä on otettava huomioon alkupe-räisen suojellun asemakaavan periaatteet maanpinnan muotojen ko-rostamisesta: Korkeille kallioille korkeat rakennukset, laaksoihin mata-lat (ostoskeskus). Talojen korkeus ei missään tapauksessa saa ylittää neljää kerrosta, mieluummin alle sen.

Edellisessä aluetta koskevassa suunnitelmassa arvioitiin, että vilkkaasti liikennöidyn Pihlajamäentien varteen voidaan rakentaa vain lyhytaikai-seen käyttöön tulevia asuntoja, kuten opiskelija- ja vanhusten palvelu-asunnot. Uusien asuintalojen rakentamisessa on otettava huomioon kaupunginvaltuuston päätös, että sosiaalisesti tuettuja asuntoja voi lä-hiöissä olla ainoastaan 30 % koko asuntokannasta. Tarkoituksena on vähentää alueiden epätasa-arvoa ja säilyttää alueiden hyvä yhdyskun-tarakenne. Kaupungin vuokra-asuntojen määrä Pihlajamäessä on jo noussut 30 prosenttiin. Tämä on huomioitava asuntojen suunnittelussa.

Vastine

Mielipiteessä esitetyt asiat on otettu pääosin huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Pysäköinnin järjestelyjen osalta on vastattu edellä mielpi-teen Mi8 vastineessa.



18.11.2014

Alueen rakentaminen muuttaa Pihlajamäen keskustaa kaupunkimaisemmaksi. Uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan mahdollisimman hyvin Pihlajamäen kaupunkikuvaan ja arkkitehti Olli Kivisen suunnitelmaan alkuperäiseen aluekokonaisuuteen. Alueelle syntyvä uusi sisäänkäynti korostaa entisestään ostoskeskuksen keskeistä asemaa Pihlajamäen kaupunkirakenteessa. Uudisrakennusten räystäskorkeudet asettuvat ympäröivien luonnonkallioiden korkeustasolle. Viidenteen kattokerrokseen sijoitettavat aputilat on määrätty kaavaehdotuksessa sisäänvedetyksi rakennuksen kadunpuoleisesta julkisivupinnasta vähintään 5 metriä. Pihlajamäentien varren kalliot säilytetään.

Asuintalojen toteutuksen rahoitusmuotoa tai niiden omistusmuotoa ei määritellä asemakaavassa.

Yhteenveto kaavapäivystyksestä

Kaavapäivystys pidettiin Pihlajamäen lähiöasemalla 11.9.2014. Päivystyksessä keskusteltiin samoista teemoista kuin kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä saapuneissa mielipidekirjeissä. Paikalla kävi keskustelemassa noin 15 henkilöä.



PIHLAJAMÄEN OSTOSKESKUKSEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS - KESKUSTELUTILAISUUS

Paikka: Helsingin Uusi Yhteiskoulu, Lucina Hagmanin polku 5
Aika: 23.9.2008 klo 18.00–20.00

Tilaisuudessa olivat paikalla:

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastosta:

Riitta Salastie, arkkitehti (rak. suojelu)
Markus Ahtiainen, liikennesuunnittelija
Maija Mattila, vuorovaikutussuunnittelija, tilaisuuden puheenjohtaja
Anu Hämäläinen, vuorovaikutussuunnittelija, tilaisuuden sihteeri

sekä

Tuula Mikkonen, ympäristösuunnittelija, Ramboll
Tauno Mäkelä, liikennesuunnittelija, Ramboll
Liisa Myllys, projektinjohtaja, Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto
Juhani Kovanen, toimistopäällikkö, Kiinteistövirasto
Päivi Hellman, lähiöarkkitehti

Tilaisuuteen osallistui 50 henkilöä.

Tilaisuuden aluksi Markus Ahtiainen esitteli suunnitelmia Meripihkatien ja Moreenitien uusiksi liikennejärjestelyiksi. Tavoitteena on, että Meripihkatiestä tulisi joukkoliikennekatu ja Moreenitien pysäköintijärjestelyjä uudistetaan ja katu avataan liikenteelle. Seuraavaksi Tuula Mikkonen ja Liisa Myllys esittelivät katu- ja torisuunnitelmia. Lopuksi ennen keskustelua Riitta Salastie esitteli ostoskeskuksen eteläosan asemakaavatyötä. Suunnitteilla on asumista Pihlajamäentien varteen. Ostoskeskukselle on kaksi vaihtoehtoa: purkaminen tai säilyttäminen. Vaihtoehto 1:ssä (VE 1) esitetään 1970-luvulla rakennettu liikerakennus purettavaksi ja korvattavaksi uudella rakennuksella. VE 2:ssa liikerakennus esitetään korjattavaksi ja laajennettavaksi. Molemmissa vaihtoehtoissa esitetään Pihlajamäentien varteen asumista ja pysäköintiä maan alle. Pihlajamäen 1960-luvulla rakennettu suojeltu liikerakennus säilytetään.

Tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja kysymyksiä:

LIIKENNEOSUUS

Katusuunnitelmat tulevat pian tilaisuuden jälkeen nähtäville ja yleisön kommentoitaviksi.

- Tuleeko bussipysäkki Meripihkatielle terveystalouden puolelle bussipysäkki? Jääkö ostarille lainkaan bussipysäkkiä?

Tulossa on suojatie kyseiselle kohdalle. Pihlajamäentien jälkeinen pysäkki lähellä ostaria jää Meripihkatielle.

[h:\pihlajamäen_pöytäkirja.doc](#)

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
HELSINKI 10
<http://www.hel.fi/ksv>

Puhelin
+358 9 310 1673

Faksi
+358 9 310 37409

Tilinumero
800012-62637

Y-tunnus
0201256-6
Alv. nro
FI02012566



- Mikä tulee Moreenitien nopeusrajoitukseksi? Alueella on mm. nuorisotalo. Tuleeko kadulle liikennevalot?
Koska katu on liiketilojen edustaa, lähtökohtaisesti nopeusrajoitus on 30 km /h, kadulle tulee myös korotettu suojatie ja kadunvarsipysäköinti.
- Milloin muutokset Moreenitiellä tehdään?
Aikataulu on sidoksissa ostarin eteläosan uuden asemakaavan kulkuun.
- Graniittitien etuajo-oikeusmerkki, tuleeko heti? Läpiajoliikenne vaivaa kadulla.
Sivukadut merkitään väistämisvelvollisiksi. Nykyisen kaltainen tilanne voi olla hyvinkin pitkään, riippuu uuden asemakaavan kulusta. Avainasemassa ovat kiinteistönomistajat ja uuden asemakaavan eteneminen.
- Tuleeko Pihlajamäkeen joskus raitiovainulinja? Antaako tilankäyttö siihen mahdollisuuden?
Raitiotielle on varaus uudessa asemakaavassa. On mahdollinen tilankäytön puolesta.
- Miksi bussipysäkki tulee Rapakiventie 2:n kohdalle? Kadulla on jo tarpeeksi melua ja tulevasta bussipysäkestä tulee meluhaittaa lähitaloille. Miksi asukkaille järjestetään ehdoin tahdoin meluhaittoja?
Tulevassa tilanteessa taksit ovat hiljaisemman kadun puolella Meripihkatiellä. Bussipysäkki ei voi siis olla nykyisellä paikalla. Koska reunakivi on kaareva, se ei käytännössä onnistu. Suojatietä ei myöskään voi sijoittaa bussipysäkin kohdalle eli on siirrettävä pysäkkiä. Taksin pääasiallinen asiakaskunta koostuu terveyskeskuksen asiakkaista, jolloin sijainti on perusteltua. Liikenne valitettavasti aiheuttaa melua.
- Nyt kun kaupungista tulee bussilla ja haluaa ostarille, on mentävä kahden suojatien yli, miksi näin?
Suojeltavaan vanhimpaan osaan soveltuisivat esimerkiksi erilaiset terveydenhuoltoon liittyvät palvelut. Uuteen ostoskeskusosaan on tarkoitus sijoittaa kaupalliset palvelut. Kaupassa käydään useammin ja suunnitelman myötä kauppaan on siten lyhyempi matka pysäkiltä kuin nyt.
- Onko syy liiketilojen sijainnille markkinalähtöinen vai kaavamääräykseen perustuva?
Purkava vaihtoehto tarjoaa monipuolisemman tarjonnan. Uusi rakenus tuo edellytyksiä kaupallisille palveluille. Palvelujen syntyä aiheesta ei toki voi kaavalla kuitenkaan määrätä.
- Miten ostarin huoltoliikenne järjestetään? Maanalaisena?
Ostarin tavarahuoltoliikenne ei tule maanpinnan alapuolelle, sillä se vaatisi hissejä kaupallisen toiminnan kerroksiin. Ratkaisu ei poikkea rakennuksen ulkoasussa negatiivisesti. Lippa tulee uuteenkin julkisivuun,



joka vaikuttaa huoltoajoon ja näin ollen vaikutus on pakottava. Kadulta ei huoltoliikennettä haluta, pikkuliikkeisiin korkeintaan. Suurempi huoltoajo ohjataan suoraan kiinteistöön.

- Jos vanhaa ostaria ei puretakaan, niin vanha liikennejärjestely jää pysyväksi. Vanhassa osassa on jo valmiiksi ramppi maanalle.
Ramppi on liian matala. Onko tarvetta fysikaaliselle toiminnoille tarvetta huoltoajoon, on toinen asia. Myös säilyttävä vaihtoehtoa on tutkittu. (VE2).
- Lähiöprojektilla on ollut suunnitelma katualueista Maasälväntien ja Rapakivientien päädyssä. Kunnostetaanko kulmaus samalla kun uudet aukiosuunnitelmat toteutetaan?
Ei kuulu suunnittelualueeseen. Asemakaavan mukaan alue on puistoaluetta. Pihlajamäen arkkitehti- polun suunnittelun yhteydessä katsottiin hoitoa kaipaavia alueita, joihin tämäkin alue kuuluu. Metsänhoitaja lupasi hoitaa alueen siistimisen.
- Saisiko terveyskeskuksen edessä oleva bussipysäkillä syvennyksen?
Paikka on tulppamainen. Katualueen raja on sama kuin asfaltin raja. Taksit sijoitetaan vastapuolelle katua ja levennys on leveämpi sillä puolen.
- Pyörätie Meripihkatiellä on pahalla paikalla, taksin ovi aukeaa suoraan pyörän eteen?
Taksien erotuskaista on oven levyinen, joten ei luo vahinkotilanteita.

ASEMAKAAVA

- Juhani Kovanen Kiinteistöviraston elinkeinotoimistosta selvensi asukkaille ostoskeskusten omistus pohjaa. Suojeltu ostari on vuokratontilla vuoteen 2020 asti, 1970-luvun ostari on omistustontilla. Vuokrasopimus on sitova. Omistajapohja käsittää paljon pienomistajia. Nyt on aika selvittää, mitä tahdotaan? Molempien ostarien asiat on sovittava yrittäjien kanssa. Omistus on hyvin hajallaan. Kaupungilla on myös oma intressi, sillä on noin 300–400 neliötä tilaa uudella puolella (70-luvun ostari) eikä kaupungilla ole tarvetta käyttää tilaa. Uusi puoli kituu tällä hetkellä. Kauppaliikkeillä on taas omat intressinsä, kuten HOK - Elannolla. Asumisen tuominen tontille on porkkana, joka voisi omistajia kiinnostaa.
- Jo vuonna 2002 on tullut lähiöprojektin esite kotiin, jossa on puitu samoja asioita. Miksi ei ole tapahtunut mitään?
Kaupungilla on ollut suunnitelmia alueelle jo 2000-luvun alusta lähtien. Tämä suunnitelma on vuodelta 2004. Neuvottelut yrittäjien kanssa ovat vieneet aikaa. Aukion parannusprojektiin on myönnetty lähiörahaa. Suunnitteluprojekti on kuitenkin pitkä, eikä suunnitelmia ole saatu hyväksytyä. Jälleen kerran on haettu uudelleen rahaa. Jos nyt saadaan suunnitelmat valmiiksi vuoden loppuun mennessä, rahoitus mitä toden näköisemmin järjestyy ja rakentaminen voi alkaa jo ensi vuonna.



- Mikä on neuvottelutilanne kiinteistönomistajien suhteen tällä hetkellä?
Maankäyttösojimuksissa ei ole vielä päästy eteenpäin. Koska asema-kaava-asia ei ole vielä selvä, se jarruttaa neuvotteluja omistajien kanssa.
- Omistaja, jolla vuokralainen liiketilassa, kertoi yhteysymmärryksen vaikeudesta.
Esimerkiksi 5 vuotta vuokrasopimuksen suhteen on lyhyt aika. Sopimuksen jatkosta neuvotellaan aina omistajan kanssa, eli 10 v sopimukset ovat harvoja. Tiloja ei voi luvata vuosikymmeniksi eteenpäin. Kaavoitus ja itse rakentaminen voi viedä useamman vuoden. Eli tiloja kannattaa vuokrata tällä hetkellä, sillä ainakin kaavaprosessi vie mahdollisesti 2 vuotta. Kukaan ei tiedä lopullista aikaa. Viisi vuotta varmaan menee, ennen kuin kaava on valmis todellisuudessa.
- Miksi byrokratia on niin jäykkää? Nyt vasta ensimmäinen tilaisuus, jossa kysellään asukkaiden mielipiteitä. Mitä mahdollisuuksia asukkailla on? Onko todella mahdollista vaikuttaa?
Kaavaprosessi on nyt aluillaan ja nyt on tärkeätä koota asukkaiden mielipiteitä. Kts. edellinen viittaus koskien ostarien omistuspohjaa.
- Helsingin kaupunginmuseo on arvioinut ja luokittanut Pihlajamäen ostoskeskuksen, Vanha ostari (1963) kuuluu arvokkaimpaan luokkaan (1. luokka), uudempi osa on arvotettu kokonaisuuden osana arvokkaaksi 2. luokkaan.
- Parkkipaikat ovat terveyskeskuksen vieressä aina täynnä. Moreenitiellä on aina ollut mahdollisuus pysäköidä. Nyt se viedään liikenteen käyttöön. Parkkipaikkoja tarvitaan lisää.
Kun verrataan nykytilanteeseen, tulevaisuuden ratkaisu on parempi. Tontilla ei nyt käytännössä yhtään parkkitilaa. Uudessa kaavassa parkkipaikat jäsennellään kadunsuuntaisesti molemmille puolille, asukkailla ja liiketiloissa työskenteleville omat merkityt paikat. Entä miten kaupoiissa asioivat pysäköivät? Ostarin viereinen kallio haluttiin asukkaiden puolesta säästää, huoltotilat vaativat tilaa, parkkipaikkojen kadun alle vieminen on liian kallista. Ei siis voida luoda mitään superostaria. Nyt on parempaa se, että saavutettavuus on parempi. Suunnitelman myötä ostarin toinen julkisivu ei ole enää epämääräistä takapihaa. Kaupan näkökulmasta parkkipaikkoja ei koskaan ole liikaa.
- Eikö pysäköintiä saisi maan alle?
Pysäköintiä tulee myös maan alle, vaikka ratkaisua haetaan ensisijaisesti katutasosta. Uusien maanalaisten paikkojen osalta asia on pitkälti kiinni neuvotteluista omistajien kanssa, maksaa hurjasti kun rakennetaan maan alle n. 50 000 -60 000 euroa / autopaiikka. Realiteetit tulevat vastaan.



- Voisiko terveystalokeskukseen viereistä parkkipaikkaa laajentaa, nyt on pääosin risukkoa?
Nyt parkkipaikat on istutettu kallion lomaan, eli pitäisi louhia kallioita. Halutaan suojella kallioita (Pihlajamäen miljö). Maksaa myös liikaa.
- Onko Meripihkatien ja liikenneympyrän suunnitelmat jo päätetty?
Ne ovat vasta katusuunnitelmassa prosessin mukaisesti. Katualueet ovat lainvoimaisessa tilassa eli voitaisiin periaatteessa ensi kesänä rakentaa. Suunnitelman myötä ei menetetä yhtään ainoata parkkiruutua, vaan entisen lisäksi takseille luodaan muutama lisää. Kun lasketaan kokonaisuus yhteensä, parkkipaikat lisääntyvät. Moreenitielle ei voida tehdä mitään ennen asemakaavan toteutumista. Tällä hetkellä Moreenitie on tonttia, ei katualuetta. Vain kevyenliikenteen yhteys on mahdollinen.
- Onko asukkailla mahdollisuus vaikuttaa? Vaikuttaa, että koko prosessi on omistajista kiinni.
Omistajat on kutsuttu myös paikalle asukkaiden tapaan. Puhetta aiheuttanut Kesko ei omista mitään liiketiloista.
- Vuokralaiset ovat huolissaan omasta tulevaisuudesta. Miten vanhan ostarin kauppiaiden käy? Mihin siirrytään?
Molemmat ostarit ovat osakeyhtiöitä, omistajia ei voi määrätä vaan ainoastaan houkuttaa. Kaikki ollaan samassa jamassa. Viesti menee perille osakkeiden omistajille. Ostareilla on keskeinen paikka, yleinen intressi on suuri. Vaatii täkyjä. Tärkeää huomioida, että naapurit ovat asiakkaita.
- Yksi paikalla ollut omistaja on ollut useamman vuoden kiinnostunut ostarin kehittämisestä. Hän toivoi yleisöltä eli asukkailta mielipiteitä ja ehdotuksia!
- Pihlajamäentien ja Johtokiventien pysäköintialue, voisiko hyödyntää?
Alue on ison taloyhtiön pysäköintialue. Ei ole tyydyttävässä yleisilmeessä, selvitetään voisiko sinne suunnitella jotain muuta.
- Alueen asukas ilmaisee kannattavansa VE1:stä.
- Erityinen kiitos kaupungille kallioalueen säilyttämisestä Pihlajamäentien varressa. Alun perin paikalla sijaitti Pihlajamäen historiaan liittyvän henkilön Toivo Ailion talo.
- Mistä annetaanko uusi paikka purettavan ostarin toiminnoille?
Neuvotteluratkaisut voivat olla monenlaisia, myös rahallisia. Nykytilanteeseen verrattuna tulee siis lisää liiketiloja.



- Tuleeko riittämään asiakkaita tarpeeksi kaikkiin liikkeisiin? Onko kannattavaa?
Kiinteistön omistajat itse arvioivat asian. Kaupungin näkökulma on että ostarien kehittäminen elävöittäisi Pihlajamäkeä.
- Onko liiketilat muunneltavissa?
On muunteluvaraa kyllä. Nyt pohditaan puretaanko vai säilytetäänkö ostarin uudempi osa. Vanhempi osa on jo suojeltu asemakaavalla.
- Ikkunoitten teippaus? Mikä on suojelukaavan rooli?
Suojelukaava kieltää teippaukset. Määräys ei ole purrut. Suojelukaavassa on myös palauttavat määräykset otsalipan kuparin suhteen.
- Suojelukaava periaatteessa vastustaa luonnollista kehitystä. Miten löytyy asiakkaita, kun väkiluku laskee koko ajan alueella? Entä vanhan ostarin päädyssä ollut kivitasku, joka toimi kahvilana? Nyt vaan S- Marketia.
Kaavoituksen keinoin ei saada kahvilaa.
- Asunto-osuus. Asuntojen koon ollessa 55 neliötä, mikä on hinta? Voisiko neliömäärää puolittaa, asunnot turhan isoja? Voisiko hissittömistä taloista muuttaa palvelujen, kuten terveyskeskuksen lähelle? 5 vuoden päästä tulee putkiremontit ja myynti on vaikeaa, voisiko asioita niveltää uusiin asuntoihin? Lisäksi oli keskustelua vanhusten asumisesta uudessa asuinosa ostarin päällä. Pihlajamäki on näköala-kaupunginosa. Utopiaa, että vanhukset asuisivat melussa ja levottomuuksien ympäröimänä.
Asuntojen suunnittelu on vielä luonnosmaisella asteella. Nyt on hyvä idea ja oikea aika pohtia asuntokokoa sekä mahdollisia tulevien asukkaiden tarpeita.
- VE1 kannatetaan yleisössä, asiakkaita riittää kyllä, eivätkä lähde muualle, jos Pihlajamäessä on tarjontaa ja palveluja.
- VE1 kannatetaan. Erilaisia liikkeitä, kirjakaupat ja rautakaupat takaisin, kapakat vähemmäksi.
- K-ryhmän kauppa S -markettia vastapäätä, mikä K-ryhmän rooli?
Citycon on omistaja, tällä hetkellä K-ryhmä maksaa vuokraa tyhjästä tilasta välttääkseen kilpailua. Yhdellä osakkaalla ei ole vaikutusmahdollisuuksia, Citycon toivoo palautetta asukkailta ja toimivaa kaavaa. Pitäisi olla lyhyen pysäköinnin paikkoja.
- Mikä on kerrosneliöiden lukemien esittämisen tarkoitus?
Laskelmat liittyvät ostareiden purkamisen ja säilyttämisen vaihtoehtojen tutkimiseen.