



10.05.2023

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
PL 100 (Opastinsilta 6 A)
00077 HSL

§ 110

Malmin Pihlajamäen Rapakivenkuja 2 asemakaavan muutos (nro 12722)

HEL 2019-008969 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38024 tontin 1 asemakaavan muutoksen 24.5.2022 päivätyn ja 28.2.2023 muutetun piirustuksen nro 12722 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12722 kartta, päivätty 24.5.2022, muutettu 28.2.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12722 selostus, päivätty 24.5.2022, muutettu 28.2.2023
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.1.2022, täydennetty 24.5.2022 ja 28.2.2023
- 4 Muistutukset
- 5 Kympp/Aska:n allekirjoitettu (5.3.2023) kaavakirje, kaavaehdotusta nro 12722 on muutettu 28.2.2023

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1



10.05.2023

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Helen Oy	Esitysteksti
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti
Kaavamuutoksen hakija	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kaavapäätöksestä tiedon pyytäneet	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Gasgrid Oy	Esitysteksti
Kymp/Taloudentuki	Esitysteksti

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.hel.fi 17.5.2023 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty 23.5.2023.

Kaupunginvaltuusto

Lauri Menna
pöytäkirjanpitäjä



9

Malmin Pihlajamäen Rapakivenkuja 2 asemakaavan muutos (nro 12722)

HEL 2019-008969 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38024 tontin 1 asemakaavan muutoksen 24.5.2022 päivätyn ja 28.2.2023 muutetun piirustuksen nro 12722 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee yhtä suurikokoista asuinkäyttöön kaavoitettua tonttia Pihlajamäen pohjoisosassa osoitteessa Rapakivenkuja 2. Suojelualueen tontille suunnitellaan kahta uutta kerrostaloa. Tavoitteena on täydentää asuintonttia sen arvokkaaseen kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla.

Kaavassa on pyritty ratkaisemaan se, miten alueen elinvoimaisuuden kannalta tärkeää täydennysrakentamista voitaisiin sijoittaa alueelle hyväksyen myös rakentamisen vähäinen kerroksellisuus. Hankkeessa hyödynnetään ajankohtaisia rakentamisen teemoja, kuten puurakentamista sekä viher- ja maisemarakentamisen keinoja, ja samalla parannetaan pihan olosuhteita.

Kaavaratkaisulla alueelle saadaan uudenlaista esteetöntä asuntotarjontaa, ja alueen väljyys vähenee hieman.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty asuntovaltaiseksi korttelialueeksi merkinnällä A3 ja pieneltä osin merkinnällä A2. Alueelle on mahdollista suunnitella nykyistä tehokkaampaa tontin käyttöä, sillä A3-alueella korttelitehokkuus on pääasiassa e=0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Suunnittelualuetta sivuaa myös yleiskaavaan merkitty viheryhteystarve tontin luoteispuolella.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alueella on nykyinen maanalainen tunneli, jonka olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava sen toiminta- ja kehittämisedellytykset. Suunniteltuja uusia tilavarauksia ei ole. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

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

Kaupunginhallitus on päättänyt varata kaavamuutosalueen hankkeen toteuttajalle Lehto Asunnot Oy:lle 6.6.2022 § 429.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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

Rapakivenkujalla tontin rajan vieressä sijaitsee Gasgridin korkeapaineinen maakaasun siirtojohto DN 400, jonka 5 m leveä käyttöoikeusrajitusalue ulottuu osittain Rapakivenkuja 2:n tontin puolelle. Tämä osuus maakaasun siirtoputkistosta on rakennettu 1980- ja 1990-luvuilla sen aikaisten maakaasusta annettujen säädösten, rakentamisen standardien ja määräysten mukaisesti. Tontin halki kulkee käytössä oleva HSY:n jätevesitunneli.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia korkeapaineisen maakaasun siirto johdon siirtämisestä. Kustannukset tarkentuvat vuoden 2023 aikana. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 1,5 milj. euroa. Hakija ja hankkeen toteuttaja ovat tehneet 2.7.2019 hanke- ja yhteistyösopimuksen, jonka perusteella toteuttaja Lehto Asunnot Oy



10.05.2023

maksaa hakijalle eli asunto Oy Rapakivenkuja 2:lle rakennusoikeuden luovuttamiseen liittyvän korvauksen.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Raportissa käsitellään muun muassa perusteluita, jotka tukevat täydennysrakentamisen osoittamista asemakaavassa suojellun arkkitehtoni- sen arvokohteen tontille.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo
- Gasgrid oy

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

Mielipiteet

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



10.05.2023

mm. rakentamisen suhteeseen alueelle laadittuun suojelukaavaan sekä rakentamisen vaikutuksiin asuinympäristöön ja liikenteeseen. Myös taloyhtiöiden tasapuolinen kohtelu rakentamismahdollisuuksien suhteen nostettiin esiin joissakin kannanotoissa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä viranomaisten kannanottojen kanssa samansuuntaisina sovittamalla uusi rakentaminen mahdollisimman hyvin alueen arvokkaaseen ympäristöön sekä liikenteen haittojen vähentämisellä.

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.1.–11.2.2022, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta. Muistutuksen jättivät Pihlajamäki-seura r.y., Docomomo Suomi Finland r.y., Suomen arkkitehtiliiton alaosasto Rakennusperintö-SAFA, lähimmät naapuritaloyhtiöt ja niiden asukkaat sekä joukko yksityishenkilöitä. Muistutukset kohdistuivat mm. kaavamuutoksen suhteeseen alueelle laadittuun suojelukaavaan sekä rakentamisen vaikutuksiin asuinympäristöön ja liikenteeseen. Myös taloyhtiöiden tasapuolinen kohtelu ja suhtautuminen täydennysrakentamisen oikeutukseen yleisesti nostettiin esiin osassa muistutuksista. Lasipintojen vaikutukset lintujen olosuhteisiin olivat yhden muistutuksen sisältönä.

Lausunnot kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:ltä, HSL:ltä, HSY:ltä ja ELY-keskukselta sekä kaupunginmuseolta.

ELY-keskuksen huomautukset kohdistuivat asemakaavassa suojellun RKY-alueen täydennysrakentamisen ongelmallisuuteen, minkä johdosta ELY-keskus asetti kysymyksenalaiseksi hankkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuuden. ELY-keskus kiinnitti huomiota myös liikenteen aiheuttamiin meluhaittoihin. Kaupunginmuseo korosti edelleen Pihlajamäen suojelukaavassa vahvistettuja rakennustaiteellisia ja maisemallisia suojeluarvoja eikä asemakaavaehdotuksen katsottu mahdollistavan riittävällä tavalla niiden säilymistä.

Lausunnoissa esiin nousivat myös julkisen liikenteen toimintamahdollisuudet kapeilla katuosuuksilla ja nykyisten teknisen huollon verkostojen vaatimukset.

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



Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Asemakaavoituspalvelun kirje kaupunginhallitukselle 5.3.2023

Lautakunnan käsittelyn jälkeen, kaavaehdotuksen edettyä jo kaupunginhallituksen käsittelyyn, kävi ilmi, että aiemmassa valmistelussa ei ollut otettu huomioon nykyisiä säännöksiä korkeapaineisen maakaasun siirtojohdon turvaetäisyyksistä uudisrakentamisesta.

Asemakaavaehdotus palautettiin kaupunkiympäristön toimialalle uudelleen valmisteltavaksi ja selvitysten jälkeen asemakaavoituspalvelu teki kaupunginhallitukselle korjatun esityksen asemakaavan hyväksymisestä.

Kirjeessä todetaan, että asemakaavakarttaan on lisätty seuraava määräys: "Korttelin 38024 asemakaavan mukaisia uusia asuinrakennuksia ei saa ottaa käyttöön, ennen kuin alueen lähistöllä sijaitseva korkeapaineinen maakaasun siirtojohto on siirretty siten, että siitä ja sen laitteista aiheutuvat rajoitukset eivät kohdistu kaavan mahdollistamiin rakennuksiin."

Kaavakarttaa, kaavaselostusta ja vuorovaikutusraporttia on muutettu em. tavalla 28.2.2023. Asemakaavoituspalvelun kirje on liitteenä nro 6.

Kaavaan tehty muutos ei ole olennainen, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville. Niitä, joita muutos koskee, on kuultu erikseen.

Kaavaratkaisun tarkemmat perustelut

Alueen 14 vuotta vanhan, erityisesti alueen esteettisiin arvoihin ja imagotekijöihin perustuneen suojelukaavan myönteiset vaikutukset ja odotukset eivät ole kaikilta osiltaan täyttyneet. Pihlajamäen asukasluku on



alentunut noin 9 % eikä alueen arvostus ole näkynyt myöskään asuntojen hinnoissa.

Samalla suojelukaava estää nykyisten rakennusten mm. esteettömyyteen tähtäävät korjaustoimet, ja myös muut suojelumääräykset rajoittavat osaltaan korjaustoimenpiteitä ja lisäävät remonttien kustannuksia.

Esteettömyyteen, asumismukavuuteen ja mm. meluhäiriöihin on mahdollista vaikuttaa vain tontin harkitulla uudisrakentamisella. Vähäisempi uudisrakentaminen, jota aluksi tutkittiin, ei osoittautunut taloudellisesti toteuttamiskelpoiseksi. Tarkoituksenmukaista ei myöskään ole tarkastella täydennysrakentamismahdollisuuksia kerralla koko suojelukaavan alueella, koska eri taloyhtiöt etenevät mm. remonteissaan eri tahtiin eikä niiden halukkuudesta lisärakentamiseen ole tarkempaa tietoa.

Näillä perusteilla kaavaehdotuksessa esitettyä ratkaisua on pidettävä parhaana mahdollisena yhteensovituksena yhtäältä kaavan suojelutavoitteiden sekä toisaalta alueen elinvoimaisuuden ja kaupungin strategiassa mainittujen täydennysrakentamistavoitteiden välillä. Kaavamääräyksillä ja uudisrakennusten sijoittamisella on pyritty turvaamaan alueen arvojen säilyminen maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetyllä tavalla.

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Gasgrid Oy:n omistaman, kaava-alueen vaikutuspiirissä sijaitsevan korkeapaineisen DN 400 kaasujohdon uudisrakentamisesta vaaditun suojaetäisyyden turvaamiseksi on tehty alustava kaasuputken siirtotarkastelu ja käynnistetty Helsingin kaupungin ja Gasgridin yhteistyö putken siirtämiseksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Asemakaavan muutoksen nro 12722 kartta, päivätty 24.5.2022, muutettu 28.2.2023](#)
- 2 [Asemakaavan muutoksen nro 12722 selostus, päivätty 24.5.2022, muutettu 28.2.2023](#)
- 3 [Vuorovaikutusraportti 13.1.2022, täydennetty 24.5.2022 ja 28.2.2023](#)
- 4 [Muistutukset](#)
- 5 [Kymp/Aska:n allekirjoitettu \(5.3.2023\) kaavakirje, kaavaehdotusta nro](#)



10.05.2023

Asia/9

[12722 on muutettu 28.2.2023](#)

Oheismateriaali

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Tehdyt muutokset](#)
- 4 [Tehdyt muutokset 28.2.2023](#)
- 5 [Kaavamuutoshakemus 21.8.2019](#)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne-
kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -
kuntayhtymä
Kaavamuutoksen hakija

Kaavapäätöksestä tiedon
pyytäneet

Gasgrid Oy
Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



10.05.2023

Asia/9

Päätöshistoria

[Kaupunginhallitus 24.04.2023 § 257](#)

HEL 2019-008969 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38024 tontin 1 asemakaavan muutoksen 24.5.2022 päivätyn ja 28.2.2023 muutetun piirustuksen nro 12722 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

[12.09.2022 Poistettiin](#)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

[Kaupunkiympäristölautakunta 24.05.2022 § 319](#)

HEL 2019-008969 T 10 03 03

Hankenumero 0742_58

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan



10.05.2023

asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Käsittely

[24.05.2022 Ehdotuksen mukaan](#)

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

[Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 11.2.2022](#)

HEL 2019-008969 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Pihlajamäen Rapakivenkuja 2 koskevasta, 13.1.2022 päivätystä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Malmin Pihlajamäen pohjoisosassa, osoitteessa Rapakivenkuja 2 sijaitsevaa korttelin 38024 tonttia 1. Suunnittelualueutta koskevan, 27.6.2008 voimaan tulleen Pihlajamäen asemakaavan muutoksen mukaisesti tontti kuuluu asuinkerrostalojen



AK/s-korttelialueeseen, joka on asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää aluekokonaisuutta. Tontilla olevat, vuonna 1964 valmistuneet asuinkerrostalot on asemakaavassa suojeltu sr-2-merkinnällä. Taloja ympäröivillä piha-alueilla on merkintä s-5: "Kaupunkikuvallisesti ja maisemarakenteen kannalta tärkeä puistopiha-alue. Alueen avoin ja puistomainen ilme tulee säilyttää." Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) suunnittelualue on merkitty A2- ja A3-merkinnöin asuntovaltaiseksi alueeksi, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4-1,2 ja osittain 1,0-2,0, mutta voi perustellusti olla tätä suurempikin. Suunnittelualuetta luoteispuolelta sivuaa myös yleiskaavaan merkitty viheryhteystarve. Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu asuintontin täydentäminen Pihlajamäen arvokkaaseen kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Tontille suunnitellaan kahta uutta asuinkerrostaloa. Uusille kerrostaloille muodostetaan omat tontit kuitenkin niin, että pihatoiminnot, pysäköinti sekä yhteis- ja aputilat voidaan järjestää tonteilla yhteisin järjestelyin. Tarkoituksena on myös pihan oleskelualueen terveellisyys- ja turvallisuuden parantaminen.

Esillä olevassa asemakaavan muutoksen ehdotuksessa suunnittelualueen käyttötarkoitus on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisena AK/s: "Asuinrakennusten korttelialue, joka on osa asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää aluekokonaisuutta." Myös olevien rakennusten suojelumääräys on voimassa olevan asemakaavan mukainen sr-2: "Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja asemakaavahistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt on tehtävä ensisijaisesti säilyneet, alkuperäistoteutuksen mukaiset rakennusosat korjaten. Julkisivuissa on sallittu ainoastaan betoni- ja sileät rappauspinnat. Julkisivujen muutostyöt on tehtävä siten, että ikkuna-aukotuksen ja parvekekaiteiden asema suhteessa julkisivupintaan säilyy alkuperäisenä tai alkuperäisen kaltaisena." Piha-alueilla voimassa olevassa asemakaavassa oleva merkintä s-5 on poistettu, mutta sisällöltään samankaltainen määräys on esitetty yleisesti pihoja koskevaksi eli: "Piha-alueen avoin ja puistomainen ilme tulee säilyttää." Lisäksi on määrätty seuraavaa: "Tonttien välisiä rajoja ei saa aidat. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen on istutettava. Tukimuurien tulee olla lautamuotilla valettua maalattua betonia tai luonnonkivimuuripintaa. Jätehuolto tulee järjestää keskiteytystä jätehuoneisiin, syväkeräysastioihin tai jätekatoksiin."

Uudisrakentamista varten on osoitettu kaksi uutta rakennusala, toinen aivan Rapakiventien ja Rapakivenkujan kulmauksesta ja toinen lyhyemmän olemassa olevan asuintalon kaakkoispuolelta ja sen linjassa, alkuperäistä viuhkamaista sommitelmaa noudattaen, nykyisen pysä-



10.05.2023

köimispaikan kohdalta. Näillä uusilla rakennusaloilla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on neljä. Minkäänlaisia korko- tai korkeusasemia ei kuitenkaan ole määritetty. Kaupunkikuvaan ja rakentamiseen liittyen esitetään seuraavia määräyksiä: "Rakennusten on oltava julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Rakennusten julkisivujen tulee olla jäsenneiltyä vaakasuuntaisin aihein. Julkisivumateriaalin tulee olla valkoinen ja sileä. Päädyn enimmäisleveys on 12 m. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loivasti vinot lappeet, jolloin katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Autosuojissa katot tulee ensisijaisesti rakentaa viherkattoina. Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä. Parvekkeet tulee rakentaa yhteinäistä julkisivupintaa muodostavina. Kadunpuolisesta julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle. Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja. Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa katualueelle. Ohjeellisella tontilla 7 asuntojen tulee avautua myös sellaisen julkisivun suuntaan, jolle ei ole asetettu äänitasoero vaatimusta." Uudisrakennusten kokoon ja ilmeeseen vaikuttavat kuitenkin myös määräykset, joiden mukaan sivukäytävät ja ulkoportaot voidaan rakentaa kerrosalan ja rakennusalan estämättä ja asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat sauna-, varasto-, huolto- ja vapaa-ajan tilat ja pesulat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Pysäköimispaikoille on osoitettu alueita osin nykyiseltä kohdin pisimmän lamellitalon koillispuolelta ja uusina paikkoina tontin koillisrajalta, rajan suuntaisina alueina. Tämän lisäksi tontin pohjoisosaan on osoitettu uusi aluerajaus a: "Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa autosuojia. Alueelle saa rakentaa myös varastotiloja sekä jätehuollon a teknisen huollon tiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi." Idemmän uudisrakennuksen rakennusalan viereen on merkitty leikki- ja ulko-oleskelualueeksi varattu likimääräinen alueen osa. Aivan suunnittelualueen ja tontin pohjoisreunan on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti esitetty merkintää puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Tämän eteläpuolelle on määritetty paikka vähintään 2 m korkea melua estävälle aidalle, rakennelmalle tai maaston muodostamalle esteelle. Myös oleville, suojelluille rakennuksille ja uudisrakennuksille on osoitettu rakenteiden ääneneristävyyksivaatimuksia.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo toi esiin Pihlajamäen 1960-luvulla rakennetun alueen voimassa olevan, 11.6.2010 lainvoimaisuuden saaneen asemakaavan taustoja ja tavoitteita sekä alueen moninaisia arvoja, joita asemakaavalla on pyritty vaalimaan ja turvaamaan. Kaupunginmuseo totesi erit-



10.05.2023

täin haastavaksi tavoitteen sijoittaa täydennysrakentamista paikkaan, johon kattaviin selvityksiin perustuneessa, voimassa olevassa asemakaavassa, ei minkäänlaista täydennysrakentamisen mahdollisuutta ole esitetty. Kaupunginmuseo ei kuitenkaan täysin sulkenut pois täydennysrakentamisen mahdollisuutta Rapakivenkuja 2 tontilla, mutta katsoi, että mahdollinen rakentaminen tontilla tulee mitoittaa ja sijoittaa siten, ettei toimita vastoin alueen väljää ominaisluonnetta ja tontin piha-alueita koskevaa määräystä "Kaupunkikuvallisesti ja maisemarakenteen kannalta tärkeä puistopiha-alue. Alueen avoin ja puistomainen ilme tulee säilyttää." Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä ollut tontinkäyttöluonnos antoi viitteitä rakennusrungoltaan olemassa olevia selvästi syvemmistä ja monimuotoisemmista sekä korkeammista rakennuksista, mitä kaupunginmuseo ei pitänyt oikeana lähestymistapana ja katsoi, että suunnitelmaa tulee kehittää sekä suunnittelualueen sijainti ja jäsentely että olemassa olevien rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteet paremmin huomioon ottavaan suuntaan.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että esillä olevassa asemakaavan muutoksen ehdotuksessa on uudisrakennusten väritykseen, jäsentelyyn ja kattomuotoon liittyen annettu hyviä, olevaan arvokkaaseen kokonaisuuteen sopeuttavia määräyksiä. Puujulkisivun toteuttaminen kestäväällä tavalla valkoisena ja sileänä, voi kuitenkin olla haasteellista. Keskeisenä ongelmana kaupunginmuseo näkee ehdotuksen mukaiset rakennus- ja kerrosalat sekä mahdollistetun runkosyvyyden. Niiden puitteissa olisi mahdollista rakentaa pitkälti osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa esillä olleen suunnitelman kaltaiset kerrostalot, joita ei pidetty paikkaan sopivina. Taloihin olisi vielä mahdollista kerrosalan ja rakennusalan rajoittamatta lisätä sivukäytäviä ja ulkoportaita, mikä edelleen kasvattaisi rakennusten runkosyvyyttä. Kokonaisuuden kannalta erityisen ongelmalliseksi kaupunginmuseo näkee suunnittelualueen lounaiskulmaan esitetyn, hahmoltaan täysin ympäristöstään poikkeavan uudisrakennuksen, joka asettuisi näkyvään, suurmaisemassakin merkitykselliseen nivelkohtaan. Lisäksi suunnittelualueen suojellun kokonaisuuden ja ympäristön avoimen ja puistomaisen ilmeen säilyttämisen kannalta pysäköimispaikkojen sijoittaminen suunnittelualueen pohjoisosaan tulee muuttamaan nykyisin vehreän alueen joko autosuojin rakennetuksi tai todennäköisesti asfaltoiduksi pysäköintialueeksi. Avoimuus tai vehreys mitä ilmeisimmin tulee vähentämään myös tällä osin suunnittelualueella. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan edellä mainitut suunnitteluratkaisut ja määräykset eivät näin ollen tue tai täytä asemakaavalle asetettua tavoitetta Rapakivenkuja 2 tontin täydentämisestä Pihlajamäen arvokkaaseen kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla.

Pihlajamäki on rakennusten, luonnonmuotojen ja -maiseman sekä toisaalta suunnitelmallisesti muokatun ympäristön muodostama ainutlaa-



10.05.2023

tuinen, kansallisesti monin tavoin arvotettu suomalaisen aluerakentamisen ja asemakaavoituksen merkkikohde. Alueen suunnittelussa, niin kaavoituksessa kuin rakennussuunnittelussa, panostettiin estetiikkaan ja kokonaiskuvaan, veistokselliseen vastakohtaan maiseman ja arkkitehtuuriltaan harkittujen rakennusten ja rakennuskokonaisuuksien välillä. Voimassa olevalla asemakaavalla pyrittiin säilyttämään ja turvaamaan aluekokonaisuuden suurmaiseman ja eriluonteisten osa-alueiden sekä rakennuskannan arvot. Suunnittelualueen laaksomaisemassa korostuvat avoimet, pitkät näkymät ja rakennusten pelkistetyt silhuetit, pihajänteillä niiden sisäiset, tilalliset kokonaisuudet. Alkuperäisessä kokonaisuudessa avoimeksi ja rakentamattomaksi jätetyt paikat ovat siten merkityksellisiä osia arvokkaasta kokonaisuudesta, eivät vain potentiaalisia täydennysrakentamisen paikkoja. Pihlajamäen mahdollinen täydennysrakentaminen vaatii poikkeuksellisen taitavaa suunnittelua ja irtaantumista nykysuunnittelun tehokkuusnäkökulmasta ja -vaateista, mutta uusien asemakaavojen tulee asettaa riittävät reunaehdot, jotta ei mitätöidä alkuperäisen ja voimassa olevan asemakaavan olennaisia tavoitteita.

[Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 27.1.2020](#)

Lisätiedot

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

[Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 23.11.2021 § 55](#)

HEL 2019-008969 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12722 pohjakartan kaupunginosassa 38 Malmi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12722
Kaupunginosa: 38 Malmi
Kartoituksen työnumero: 37/2020
Pohjakartta valmistunut: 12.11.2021 Uusinta (ensi tilaus 2020)



Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -
palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot
-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi