



16.08.2023

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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

§ 184

Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläosan asemakaavan muutos (nro 12779)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38017 tonttien 2, 4 ja 5 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 1.11.2022 päivätyn piirustuksen nro 12779 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

Valtuutettu Minja Koskela ehdotti valtuutettu Petra Malinin kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta parantaa asemakaavan muutoksen yhteydessä Pihlajamäen ostoskeskuksen vanhemman, 1960-luvulla rakennetun, kaavan ulkopuolelle jäävän osan huonokuntoiset penkit, portaat ja katukivetys.

Puheenjohtaja totesi, ettei toivomusponsi liity käsiteltävänä olevaan asiaan, joten sitä ei otettu käsiteltäväksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12779 kartta, päivätty 1.11.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12779 selostus, päivätty 1.11.2022, päivitetty Kylk:n 1.11.2022 päätöksen mukaiseksi



16.08.2023

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

- | | |
|---|--|
| 3 | Vuorovaikutusraportti, päivätty 4.7.2022, päivitetty 1.11.2022 |
| 4 | Päätöshistoria |
| 5 | Muistutukset |
| 6 | Liikennesuunnitelma (piir.nro 7335 / 1.11.2022) |

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamuutoksen haki-
ja

Kaavan hyväksymisestä tiedon pyytänyt

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.hel.fi 23.8.2023 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty 23.8.2023.

Kaupunginvaltuusto

Lauri Menna
pöytäkirjanpitäjä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginvaltuusto>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



14

Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläosan asemakaavan muutos (nro 12779)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38017 tonttien 2, 4 ja 5 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 1.11.2022 päivätyn piirustuksen nro 12779 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee nykyistä liiketonttia, kahta pysäköintitonttia ja katualueita Pihlajamäen keskeisimmällä paikalla. Tavoitteena on uudistaa keskustakorttelia nykyaikaisella liikerakentamisella ja saada alueelle uutta asuntotuotantoa Pihlajamäen arvokkaaseen 1960-luvun 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:stä 1 850 k-m²:iin.

Pihlajamäen ostoskeskuksen alueelle on laadittu useita eri kaavaluonnoksia ja kaavaehdotus vuosina 2008–2015. Nyt käsittelyssä oleva kaavaehdotus on aloitettu vuonna 2015 kaupunkisuunnittelulautakunnassa olleen ehdotuksen päivityksenä, mutta on prosessin loppuvaiheessa muutettu uudeksi kaavahankkeeksi ja kaavaehdotuksen numero 12318 on vaihdettu uudeksi 12779.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7335), jonka mukaan parannetaan ja selkiytetään erityisesti jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty lähikeskustaksi C3-merkinnällä. Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 alueelle ei ole osoitettu tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F193 2001 1800 2050 59
Alv.nro
FI02012566



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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pihlajamäki on 1960-luvun lähiö, joka on suojeltu varsin kattavalla suojelukaavalla. Se on myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli RKY-alue ja modernin arkkitehtuurin vaalimiseen tähtäävän järjestön Docomomon nimeämä modernin arkkitehtuurin merkiteos.

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1960–2010.

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

Kaavamuutosalueella sijainnut ostoskeskuksen laajennusosa on purettu ja sillä on jo rakenteilla uusi myymälärakennus, joka on saanut rakennusluvan nykyisen asemakaavan perusteella kuitenkin niin, että suunnitelmassa on noudatettu laadittavana olevan kaavan tavoitteita. Ostoskeskuksen vanhempi 1960-luvulla rakennettu osa on suojeltu asemakaavalla, eikä se sisälly tähän asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa hulevesiviemärin siirtämisestä arviolta 25 000 euroa ja katualueiden muutoksista arviolta 150 000 euroa. Kustannuksia aiheutuu myös vesihuollon järjestämisestä uudelle tontille 38017/10, ja ne ovat arviolta 120 000 euroa. Kustannukset tarkentuvat yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa tehtävässä jatkosuunnittelussa.

Kaavoitettavan rakennusoikeuden kaupungin maalle sijoittuvan osan arvo on karkeasti arvioiden 3,2 milj. euroa.

Kaavaehdotukseen liittyen on käyty kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 § 310 mukaisesti maankäytösopimusneuvottelut, ja sopimus on kaupungin puolesta hyväksytty tonttipäällikön päätöksellä 2.6.2023 § 30. Maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu 13.6.2023.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI93 2001 1800 2050 59

Alv.nro

FI02012566



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

Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ensisijaisesti Pihlajamäen suojelutavoitteisiin 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.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ensisijaisesti Pihlajamäen suojelutavoitteisiin, 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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.7.–16.8.2022, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdo-



tuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Pihlajamäen suojeluarvoihin ja linnuston elinolosuhteisiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- HSL
- HSY
- Uudenmaan ELY-keskus
- kaupunginmuseo

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteen aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin, suojelutavoitteisiin sekä teknisen huollon järjestelmiin ja niiden kustannuksiin.

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 -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI93 2001 1800 2050 59
Alv.nro
FI02012566



- 1 [Asemakaavan muutoksen nro 12779 kartta, päivätty 1.11.2022](#)
- 2 [Asemakaavan muutoksen nro 12779 selostus, päivätty 1.11.2022, päivitetty Kyl:n 1.11.2022 päätöksen mukaiseksi](#)
- 3 [Vuorovaikutusraportti, päivätty 4.7.2022, päivitetty 1.11.2022](#)
- 4 [Päätöshistoria](#)
- 5 [Muistutukset](#)
- 6 [Liikennesuunnitelma \(piir.nro 7335 / 1.11.2022\)](#)

Oheismateriaali

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Tehdyt muutokset](#)
- 4 [Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus ak 12779 ilman allekirj](#)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamuutoksen haki-
ja

Kaavan hyväksymisestä tiedon pyytänyt

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Tiedoksi

Asemakaavoitus
Kaupunkiympäristölautakunta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI93 2001 1800 2050 59

Alv.nro

FI02012566



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo

Päätöshistoria

[Kaupunginhallitus 07.08.2023 § 465](#)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38017 tonttien 2, 4 ja 5 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 1.11.2022 päivätyn piirustuksen nro 12779 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

[Kaupunkiympäristölautakunta 01.11.2022 § 611](#)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Hankenumero 0600_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 1.11.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12779 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38017 tontteja 2, 4 ja 5 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja



16.08.2023

vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Pekka Rantakari: 8 000 euroa

Käsittely

[01.11.2022 Ehdotuksen mukaan](#)

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Hang Tran, liikenneinsinööri, puhelin: 310 42183
hang.tran(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

[Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 26.8.2022](#)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Pihlajamäen ostoskeskusta koskevasta, 4.7.2022 päivätystä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.



Asemakaavan muutos koskee Pihlajamäessä osoitteessa Meripihkatie 1 sijaitsevan Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläistä osaa eli korttelin 38017 tonttia 2, viereistä autopaikkojen korttelialuetta ja yleistä pysäköintialuetta sekä Meripihkatien, Pihlajamäentien ja Moreenitien katualueita. Voimassa olevassa, 21.2.1992 voimaan tulleessa asemakaavan muutoksessa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), sen eteläpuolelta autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Moreenitien luoteispäähän osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) kuuluu 11.6.2010 lainvoiman saaneeseen asemakaavaan. Lisäksi alueella on voimassa muita asemakaava- ja vuosilta 1960-1989. Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) suunnittelualue kuluu lähikeskustaan (C3). Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009 Pihlajamäen lähiö). Asemakaavan muutoksen 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.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo totesi asuinkerrostalojen olevan suuri muutos alkuperäiseen kaavaratkaisuun, jossa Meripihkatien ja Moreenitien välissä laaksomaiseen painanteeseen oli sijoitettu vain matala ostoskeskusrakennus. Koska kaupunginmuseo oli puoltanut jo vuonna 2014 asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistavaa asemakaavallista ratkaisua, ei kaupunginmuseo nähnyt estettä asuinkerrostalojen sijoittamiselle suunnittelualan etelä- ja kaakkoisosaan. Kaupunginmuseo katsoi, että erityisesti uusille rakentamisen alueille eli luonnoksessa esitetyille liike- ja toimistorakennusten (K) ja asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) tulee asettaa sellaiset määräykset esimerkiksi korkeuden ja kerroslukumäärien suhteen niin, etteivät uudisrakennukset suojellun rakennuksen vierellä ja suojellussa ja monin tavoin arvotetussa ympäristössään nouse hallitsevimpaan asemaan. Myös suunnittelualan luonnonympäristöön ja -muotoihin sekä kasvillisuuteen liittyvät arvot tulee turvata riittävin määräyksin. Kaupunginmuseo esitti myös joitakin tarkennuksia ja tiukennuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleen luonnoksen määräyksiin, jotta uudisrakentamisen sopeuttaminen saataisiin varmistettua paremmin.

Esillä olevassa asemakaavan muutoksen ehdotuksessa suunnittelualan alueella sijainneen ja kesällä 2021 puretun arkkitehti Eino Tuompon suunnitteleman ostoskeskuksen 1970-luvun laajennuksen paikalle on osoitettu liikerakennusten korttelialue KL. Tällä osalla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on yksi-kaksi. Tämän kaakkoispuolelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue AK, jolle



osoitetuilla pitkänomaisilla rakennusaloilla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kuusi ja näitä toisiinsa kytkevällä lyhyehköllä nivelosalla yksi. Rakennusalojen välinen alue on merkitty suojeltavaksi avokallioksi ja korttelialueen Meripihkatien reunaan on merkitty istutettava alueen osa. Pihlajamäentien kulmaukseen määrityllä istutettavalla alueen osalla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Moreenitie on koillisreunaan merkityn, jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetun kadun lisäksi merkitty autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Rakentamiseen ja kaupunkikuvaan liittyen on määräykseksi esitetty: "Rakennusten ensimmäinen kerros ei Meripihkatien puolella saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinrakennusten julkisivujen tulee katujen puolella olla jäsenneityjä vaakasuuntaisin aihein. Parvekkeet tulee Meripihkatien ja Moreenitien puoleisilla julkisivuilla rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina. Rakennusten julkisivujen tulee olla vaaleasävyisiä, sileitä ja kiiviaineisia. 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 kaksikerroksisissa 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." Lisäksi KL-korttelialuetta koskien määrätään: "Liikerakennuksen sisäänkäyntijulkisivun ja Meripihkatien puoleisen julkisivun on oltava pääosin lasia. Liikerakennuksen Meripihkatien puolelle on rakennettava katos. Katoksen korkeus ja mittasuhteet on sovittava viereisen suojellun liikerakennuksen mukaiseksi." Asemakaavassa on myös säilytetty alueen kautta kulkevan opastetun 1960-luvun arkkitehtuurin kulttuuripolun merkintä.

Asemakaavan luonnosvaiheeseen verrattuna muutoksia on hyvin vähän. Meripihkatien varren ja Pihlajamäentien kulmauksen istutettavan alueen merkinnät ja määräykset sekä asuinrakennusten vesikattojen korkeusaseman ylimmän kohdan merkitseminen ovat suurimmat muutokset ja lisäykset luonnosvaiheeseen nähden. Asuinrakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeus on määrätty +44,00, mikä on lähimpänä olevia Moreenitien pohjoispuolisia asuinrakennuksia alempana. Asemakaavaselostuksen ja vuorovaikutusraportin mukaan asuinrakennusten runkosyvyyden vaikutelman pienentämiseksi on kaavaan merkitty rakennusalan porrastus rakennusten Pihlajamäentien puoleisiin päätyihin. Ostoskeskukselle päin taas päätyäkymän on arvioitu olevan rauhallisempi ilman porrastuksia. Asemakaavakartassa ei tätä muutosta rakennusalan rajauksessa kuiten-



kaan näy. Lisäksi kaupunginmuseo nostaa edelleen esiin, että uuden asemakaavan ratkaisulla ei saa vaikeuttaa suojellun ostoskeskuksen toimintaa ja toimintaedellytyksiä. Tämä tulee ottaa huomioon vuorovai-
kutusraportissa esiin tuodussa pysäköintitilan myös vanhan ostoskes-
kuksen huoltoliikenteen mahdollistavien tilojen riittävydessä ja liiken-
teellisissä ratkaisuissa. Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen asema-
kaavan muutoksella ollaan luomassa uutta sisäänkäyntialuetta Pihla-
jamäkeen Pihlajamäentietä saavuttaessa. Muutoksessa tulee valtakun-
nallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti edelleen lähtökohtana
olla uuden rakentamisen ja toimintojen sovittaminen olevaan suojeltuun
ympäristöön, alueen arvoja ja ominaisuuksia vaalien.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Pihlajamäen ostos-
keskuksen asemakaavan muutoksen ehdotukseen.

[Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupun-
ginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 18.2.2022](#)

Lisätiedot

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

[Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.06.2022 § 37](#)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12318 pohjakartan
kaupunginosassa 38 Malmi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja raken-
nuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittaus-
palvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12318
Kaupunginosa: 38 Malmi
Kartoituksen työnumero: 47/2014
Pohjakartta valmistunut: 28.1.2022
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

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



16.08.2023

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

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 09 310 31976

kari.rajala(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi

[Kaupunkisuunnitteluvirasto 25.5.2015](#)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0600_1

38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38017 tonttien 2 ja 4, katualueen ja yleisen pysäköintialueen asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 18.11.2014 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläisen osan uudisrakentaminen siten, että nykyisen rakennuksen tilalle ja sen eteläpuolelle rakennetaan asuntoja, ajanmukaisempia liiketiloja sekä uudet pysäköintijärjestelyt. Tontti muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi ja siihen liitetään viereinen yleinen pysäköintialue, rakentamaton autopaikkojen korttelialue ja osa Pihlajamäentien ja Meripihkatien katualueesta. Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 9 200 k-m² ja liiketilan kerrosala supistuu 1 000 k-m²:iin. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 230. Ostoskeskuksen vanhempi 1960-luvulla rakennettu osa on suojeltu asemakaavalla, eikä se sisälly tähän asemakaavan muutosehdotukseen.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.12.2014–19.1.2015.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, kaupunginmuseo, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, rakennusvalvontavirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) Helsingin kaupungin Lii-

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI93 2001 1800 2050 59

Alv.nro

FI02012566



kennelaitos -liikelaitos (HKL) ja Helen Sähköverkko Oy sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Helen Sähköverkko Oy:llä (26.1.2015) ja Helsingin kaupungin ympäristökeskuksella (19.1.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutossehdotuksesta.

Kaupunginmuseo (27.1.2015) pitää lausunnossaan esitettyä uudisrakentamista paikkaan hyvin sovitettuna ja puoltaa asemakaavan muutossehdotusta. Suunnitelmassa on myös otettu hyvin huomioon Pihlajamäen valtakunnallisesti merkittävän, modernia arkkitehtuuria edustavan alueen erityisluonne.

HSY (2.2.2015) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

HKL (30.1.2015) toteaa, että ostoskeskusta palvelevat Pihlajamäentien ja Meripihkatien bussipysäkit yhdistetään uudeksi pysäkiksi Pihlajamäentielle. HKL kannattaa pysäkkijärjestelyiden selkeyttämistä. Pysäkkijärjestelyiden muutostoimenpiteet tulee sopia HKL:n kanssa.

HSL (30.1.2015) toteaa, että vanhojen lähiöiden kohentaminen ja täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien varrella tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 -luonnoksen tavoitteiden toteutumista sekä lähipalveluiden säilymistä. HSL toteaa, että kaavan liikennesuunnitelmaa on valmisteltu hyvässä yhteistyössä ja siinä on huomioitu hyvin joukkoliikenteen kehittämisohjelman mukaiset toimenpide-ehdotukset. Kolme eri pysäkkiä yhdistetään oikeaoppisesti. Pysäkkien yhdistely parantaa liittymien toimivuutta ja joukkoliikenteen sujuvuutta. Meripihkatien liittymän leventäminen ennen Pihlajamäentietä parantaa bussien sujuvaa liikennöintiä. Yhden auton mittaiset pysäkit Pihlajamäen ostoskeskuksen edessä voivat aiheuttaa jonoutumista. HSL on hyväksynyt ratkaisun, mutta tilannetta voitaneen vielä tarkastella katusuunnitelmassa. Nykyisen Rapakiventien–Graniittitien kiertoliittymän mitoitus on varsin tiukka ja vaatii kuljettajilta tarkempaa ajamista. Ongelmia on aiheuttanut reunatuen päälle kinostunut lumi. Ratkaisu vaatii välitöntä lumenpoistoa reunatukien päältä. HSL toivoo, että katusuunnittelussa voitaisiin tarkastella kiertoliittymän levittämistä.

Pelastuslautakunta (16.12.2014) toteaa, että asemakaavassa tulee huomioida pelastustie- ja sammutusvesijärjestelyjen saattaminen ajanmukaiselle tasolle.

Yleisten töiden lautakunta (27.1.2015) toteaa, että korttelialueen muutos kaventaa Pihlajamäentien katualuetta, jossa kulkee muun muassa kaukolämpö. Asemakaavassa on varmistettava, että kaukolämpö jää



jatkossakin katualueelle. Pihlajamäentien ja Meripihkatien katualueiden kulmaukseen on esitetty kulkuväyliä, säästettäviä puita ja istutettavia alueen osia. Säilytettäväksi merkittyjen puiden säästäminen on haasteellista, sillä ne sijaitsevat lähellä uutta rakennusta. Meripihkatielle ja Moreenitielle on asemakaavassa varattava riittävästi tilaa mm. lumitiloja ja kunnossapidon vaatimuksia varten. Ostoskeskuksen ympäristö, Meripihkatie ja Pihlajamäentie ovat esteettömyyden erikoistason alueita. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Kiinteistölautakunta (5.2.2015) toteaa, että kaavamuutos korottaa yksityisessä omistuksessa olevan tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus. Kaavamuutoksen mukaisen AK-tontin toteuttamiseksi kaupungin ja tontinomistajan kesken tullaan neuvottelemaan kiinteistökaupan esisopimus. Asunnot tul-taisiin toteuttamaan sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Rakennusvalvontavirasto (26.2.2015) kysyy kaavaehdotuksen varasto-, sauna-, pesula-, harraste-, kokoontumis-, ym. yhteistilojen toteuttamisesta tonttikohtaisesti rakentamisen eri vaiheissa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavamuutosta valmisteltaessa. Kiertoliittymä ei ole kaavamuutosalueella, mutta HSL:n näkökulmat on saatettu rakennusviraston ja liikennesuunnittelijan tietoon katusuunnittelua varten. Pelastusjärjestelyjä koskevat suunnitteluratkaisut tehdään rakennusten toteutussuunnittelun yhteydessä. Puiden säilyttämistä arvioidaan toteutusvaiheessa tapauskohtaisesti. Liikenteen yleissuunnitelmassa on osoitettu, että levennetyille katualueelle saadaan mahtumaan uudet pyöräkaistat, kadunvarsipysäköinti sekä riittävät lumitilat. Kaavaan liittyvä maankäyttösopimus tulee olla tehty ennen asemakaavan muutosehdotuksen etenemistä kaupunginvaltuuston päätöksentekoon. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että hanke on parhaiten toteutettavissa yhden tontin rakennushankkeena meluolosuhteiden, pysäköinnin ja huollon järjestelyjen varmistamiseksi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) toteaa lausunnossaan (28.1.2015), että asemakaavan muutos ottaa huomioon ansiokkaasti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön osalta. Melu- ja ilmanlaatuksymykset on riittävällä tavalla otettu kaavamääräyksissä huomioon.



Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä ELY:n kanssa.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, etteivät lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta, mutta lausuntojen johdosta kaavaselostusta on täydennetty esteettömyyden luokituksen osalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyä maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Elias Rainio, arkkitehti, puhelin: 310 37275
elias.rainio(a)hel.fi

[Kiinteistölautakunta 05.02.2015 § 56](#)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Kiinteistökartta 117/680 500, Meripihkatie 1

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläosan asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12318 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläosan liike- ja toimistorakennusten tontti (K) 38017/2 on Pihlajamäen Liiketalo Oy:n omistuksessa. Tontilla sijaitsee yhtiön omistama vuonna 1970 valmistunut liiketalo. Rakennuksessa toimii neljä ravintolaa, kirpputori, tekstiilipaino ja päivätoimintayksikkö sekä osa on tyhjillään. Yhtiön osakekannan suurimpia omistajia ovat Helsingin kaupunki ja Citycon Oyj. Helsingin kaupunki omistaa muun kaavamuutosalueen (LP, LPA, kadut).

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston ja Pihlajamäen Liiketalo Oy:n aloitteesta. Yhtiön liiketalo on vajaakäytössä, eikä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI93 2001 1800 2050 59
Alv.nro
FI02012566



sen liiketilojen ja lähiympäristön laatutaso vastaa nykyaikaisia vaatimuksia. Osapuolet teettivät vuonna 2013 Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:llä Pihlajamäen liikekeskuksen ympäristön uudistamissuunnitelman, jonka suunnitteluratkaisujen pohjalta kaavamuuks on valmisteltu.

Tontti 38017/2 on merkitty alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 9848 (vahvistettu 6.2.1992) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka rakennusoikeus on 3 800 k-m².

Kaavamuuks mahdollistaa Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläisen osan uudisrakentamisen siten, että nykyisen rakennuksen tilalle ja sen eteläpuolelle rakennetaan asuntoja, ajanmukaisempia liiketiloja sekä uudet pysäköintijärjestelyt. Tärkeänä tavoitteena on myös alueen nykyisten lähipalvelujen säilyminen. Liiketalon uudistamisella pyritään parantamaan ostoskeskuksen vanhemman suojellun osan toiminnallista ja kaupallista asemaa lähipalvelukeskuksena.

Tontti 38017/2 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja siihen liitetään viereinen yleinen pysäköintialue (LP), rakentamaton autopaikkojen korttelialue (LPA) ja osa Pihlajamäentien ja Meripihkatien katualueesta. Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 9 200 k-m² ja liiketilan kerrosala supistuu 1 000 k-m²:iin. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 230. Uuden AK-tontin pysäköinti sijoitetaan tonttiin liitettävälle pysäköintipaikoille (p) Moreenitiellä sekä korttelin keskelle maanalaiseen pysäköintitilaan (ma-1). Korttelin keskelle on sisäiselle huoltoliikenteelle osoitettu Meripihkatieltä Moreenitielle läpiajettava osa (h).

Kaavamuuks korottaa yksityisessä omistuksessa olevan liike- ja toimistotontin 38017/2 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Edelleen kaavamuutoksen mukaisen AK-tontin 38017/7 toteuttamiseksi kaupungin ja tontinomistajan Pihlajamäen Liiketalo Oy:n kesken tullaan neuvottelemaan kiinteistökaupan esisopimus, jolla kaupunki myisi omistamansa AK-tontin 38017/7 osat (asuinkerrosalaa 4 877 k-m² ja liikekerrosalaa 530 k-m²) yhtiölle. Asunnot tuldtisiin toteuttamaan sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot



16.08.2023

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

[Yleisten töiden lautakunta 27.01.2015 § 36](#)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos nro 12318 koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38017 tontteja 2 ja 4, katualuetta ja yleistä pysäköintialuetta.

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu Pihlajamäen ostoskeskuksen liikerakennustontti, sen viereiset autopaikkojen korttelialue ja yleinen pysäköintialue sekä Meripihkatien ja Pihlajamäentien katualueita. Asemakaavan muutos mahdollistaa Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläisen osan uudisrakentamisen. Nykyisen liikerakennuksen tilalle ja sen eteläpuolelle rakennetaan asuntoja, ajanmukaisempi liikerakennus sekä uudet pysäköinnin järjestelyt, jossa vajaakäyttöinen yleinen pysäköintialue poistuu. Pihlajamäentietä rajaava avokallio suojellaan kaavamääräyksellä tontilla.

Korttelialueen 38107 muutos kaventaa Pihlajamäentien katualuetta. Pihlajamäentien katualueella kulkee maanalaista infraa, muun muassa kaukolämpö. Asemakaavassa on varmistettava, että kaukolämpö jää jatkossakin katualueelle.

Pihlajamäentien ja Meripihkatien katualueiden kulmaukseen jää katutila, jonka sijainti on kaupunkikuvallisesti merkittävä Pihlajamäen sisäänkäyntinä. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty kohtaan kulkuväyliä, säästettäviä puita ja istutettavia alueen osia. Säilytettäväksi merkittyjen puiden säästäminen on haasteellista, sillä ne sijaitsevat lähellä uutta rakennusta.

Meripihkatien katualue levenee Pihlajamäentien risteyksen läheisyydessä, jotta katualueelle saadaan pyöräkaistat ja kadunvarsipysäköintiä. Meripihkatielle ja Moreenitielle on asemakaavassa varattava riittävästi tilaa muun muassa lumitiloja ja kunnossapidon vaatimuksia varten. Ostoskeskuksen ympäristö, Meripihkatie ja Pihlajamäentie ostoskeskuksen kohdalta ovat esteettömyyden erikoistason aluetta.



16.08.2023

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia kaupunkisuunnitteluviraston arvion mukaan hulevesiviemärin siirtämisestä 25 000 euroa ja katualueiden muutoksista 150 000 euroa (alv 0).

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12318 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

[27.01.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan](#)

Esittelijän muutos: Poistetaan lausuntoehdotuksen viidennen kappaleen viimeinen virke.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Virpi Vertainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38518
virpi.vertainen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

[Kaupunginmuseon johtokunta 27.01.2015 § 4](#)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläosan asemakaavan muutosehdotuksesta:

Pihlajamäen asuinalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) ja kuuluu myös kansalliseen merkittävien modernien arkkitehtuurikohteiden DoCoMoMo –luetteloon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläisen osan purkamisen ja uudisrakentamisen siten, että nykyisen rakennuksen tilalle ja sen eteläpuolelle rakennetaan asuntoja, liiketiloja ja uudet pysäköintipaikat. Ostoskeskuksen vanhempi 1960-luvulla rakennettu osa ei kuulu kaava-alueeseen ja se on jo aiemmin suojeltu asemakaavalla. Pihlajamäentien varrella oleva kallio on merkitty kaavassa suojeltavaksi avokallioksi.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää esitettyä uudisrakentamista paikkaan hyvin sovitettuna. Suunnitelmassa on myös otettu hyvin huomioon Pihlajamäen valtakunnallisesti merkittävän, modernia arkkitehtuuria edustavan alueen erityisluonne.



16.08.2023

Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

[Ympäristölautakunta 13.01.2015 § 5](#)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (KuntaL 91 §).

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

[Pelastuslautakunta 16.12.2014 § 144](#)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi lausunnon Malmin (38.ko) asemakaavan muutoksesta nro 12318, Pihlajamäen ostoskeskus.

Asemakaavassa tulee huomioida pelastustie- ja sammutusvesijärjestelyjen saattaminen ajanmukaiselle tasolle.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235



16.08.2023

juha.rintala(a)hel.fi

[Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2014 § 362](#)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Ksv 0600_1, Meripihkatie 1, karttaruutu J6

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 18.11.2014 päivätyn 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38017 tonttien 2 ja 4, katualueen ja yleisen pysäköintialueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12318 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

[18.11.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan](#)

Olavi Veltheim: Muutan esitystä täydentämällä selostusta ja korjaamalla esityslistatekstiä seuraavasti:

Kaavaselostukseen sivulle 18 kohtaan "Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset" ensimmäisen virkkeen loppuun lisätään:

"..ja katualueiden muutoksista arviolta 150 000 euroa."



16.08.2023

Esittelijän perusteluihin kohdan "Asemakaavamuutoksen vaikutukset" viimeiseen kappaleeseen (kappale 9) korjataan nykyinen lause:
"Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia arviolta 25 000 euroa."
muotoon:
"Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia arviolta 175 000 euroa."

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Elias Rainio, arkkitehti, puhelin: 310 37275
elias.rainio(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37348
anu.lamsa(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu ja ilmanlaatu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

[Rakennusvirasto 19.9.2014](#)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmas-
ta 828-01/14 sekä kaavaluonnoksesta 22.9.2014 mennessä. Asema-
kaavan muutosalueeseen kuuluu ostoskeskuksen liikerakennustontti,
sen viereiset autopaikkojen korttelialue ja yleinen pysäköintialue sekä
Meripihkatien ja Pihlajamäentien katualueita. Asemakaavan muutosta
valmistellaan Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläisen osan uudisraken-
tamisen mahdollistamiseksi. Nykyisen liikerakennuksen tilalle ja sen
eteläpuolelle rakennetaan asuntoja, ajanmukaisempi liikerakennus se-
kä uudet pysäköinnin järjestelyt.

Korttelialueen 38107 muutos kaventaa Pihlajamäentien katualuetta.
Pihlajamäentien katualueella kulkee maanalaista infraa, mm. kauko-
lämpö. Asemakaavamuutokseen on hyvä varmistaa, että kaukolämpö
jää jatkossakin katualueelle.



16.08.2023

Pihlajamäentien ja Meripihkatien katualueiden kulmaukseen jää katutila, jonka sijainti on kaupunkikuvallisesti merkittävä Pihlajamäen sisäänkäyntinä. Asemakaavaluonnoksessa 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 esimerkiksi katuaukio, jolla voi olla puuistutuksia. Näin esimerkiksi kulkuväylien ja kasvillisuuden tarkoituksenmukainen sijoittelu sekä nykyisten puiden säästämismahdollisuus voitaisiin tutkia katusuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavaluonnokseen on merkitty hyötyjätteen keräily pistettä varten alueen osa. Ajoyhteys keräily pisteelle on esitetty korttelin 38107 pysäköintialueen kautta. Rakennusvirasto esittää, että keräily pisteen tyhjentämisen ja siellä asiointin toimivuus varmistetaan asemakaavassa ja huomioidaan jatkossa pysäköintialueen suunnittelun yhteydessä riittävät tilavaraukset.

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

Lisätiedot

Virpi Vertainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38518
virpi.vertainen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

[Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.9.2014](#)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 22.8.2014

Kaupunginmuseo arvioi hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Suunnittelun kohteena on Meripihkatie 1:ssä sijaitseva Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläinen osa, jossa sijaitsee ostoskeskuksen nuorempi, arkkitehti Eino Tuompon vuonna 1970 valmistunut osa. Lisäksi alueeseen kuuluvat viereiset autopaikkojen korttelialue ja yleinen pysäköintialue sekä Meripihkatien ja Pihlajamäentien katualueita.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaisen asumisen ja toimitilojen käyttöön sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti



ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta tulee kehittää niin, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Pihlajamäen asuinalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) ja kuuluu myös kansalliseen Suomen arkkitehtuurin modernismin docomomo -valikoimaan.

Pihlajamäen asuntoalueen 1960-luvun osalle on laadittu alueen arvot suojeleva asemakaava (2008). Siihen liittyen on tehty laaja inventointi-, selvitys- ja arvottamistyö. Tähän alueeseen rajautuva 1960-luvulla rakennettu ostoskeskusrakennus suojeltiin kaavassa merkinnällä sr-1.

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.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi