



09.04.2024

Asia/7

## § 197 Pihlajiston suunnitteluperiaatteet (a-asia)

HEL 2022-010740 T 10 03 06

Hankenumero 5865\_1

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Tiia Ettala, yksikön päällikkö Antti Varkemaa, maisema-arkkitehti Sini Moilanen ja liikenneinsinööri Noora Schalin. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Jenni Hjeltin ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Tiia Ettala, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 20511  
tiia.ettala(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Lähtötietokooste 9.4.2024
- 4 Pihlajiston suunnitteluperiaatteet 9.4.2024
- 5 Pihlajiston suunnitteluperiaatteet, selostus 9.4.2024
- 6 Vuorovaikutusraportti 9.4.2024 ja asukastilaisuuksien muistiot
- 7 Viikin ja Pihlajiston alueen kaavoituskysely 11.4.2023
- 8 Pihlajistonkallion vähittäiskaupan vaikutukset 19.5.2023
- 9 Pihlajiston pysäköintiselvitys 30.6.2023
- 10 Pukinmäenrannan ja Pihlajiston metsäalueiden monimuotoisuuden selvitys 2.11.2023
- 11 Pihlajistonkallio, alustava liikennemelutarkastelu 10.11.2023
- 12 Osa päätöshistoriaa

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



- hyväksyä 9.4.2024 päivätyt Pihlajiston suunnitteluperiaatteet (liite nro 4) jatkosuunnittelun pohjaksi.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielihiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-010740>

## Esittelijän perustelut

### Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Pihlajisto on omaleimainen aluerakentamisen ajan asuinalue Lahdenväylän ja Vantaanjoen välissä. Suunnitteluperiaatteet koskevat Pihlajiston nykyisiä rakennettuja korttelialueita, niihin pohjoisessa ja lännessä liittyviä metsäalueita, Pihlajamäen ja Pihlajiston välisen Pihlajalaakson metsä- ja puistoalueita, sekä Lahdenväylän varren rakentamattomia kortteli- ja viheralueita.

Suunnitteluperiaatteet tulkitsevat ja tarkentavat yleiskaavaa tilanteessa. Ne luovat suuntaviivat alueen kokonaisvaltaiselle kehittämiselle, ja ohjaavat kaupungin sisäisenä ohjeena alueen asemakaavoitusta, liikenne-, katu- ja puistosuunnittelua, sekä muuta alueen kehittämistä. Lisäksi suunnitteluperiaatteet ovat vuorovaikutuksen väline, jonka avulla tehdään näkyväksi ja tuodaan keskusteluun alueen suunnittelukysymyksiä ja muutospotentiaalia jo varhaisessa vaiheessa. Suunnittelutyön ja vuorovaikutuksen keskeinen kysymys on ollut: ”Onko Pihlajisto hyvä nyt? Tarvitseeko sen muuttua? Jos, niin miten?”

Tavoitteena on kehittää Pihlajistoa lapsiperheille sopivana asuinalueena, jossa on sujuva joukkoliikenne ja yhteisöllinen ilmapiiri, ja jossa arjen palvelut ja upea luonto löytyvät jalankulkuetäisyydeltä.

Helsingin yleiskaava 2016 mahdollistaa jo nyt lisä- ja täydennysrakentamisen sallivat asemakaavamuutokset suunnittelualueella. Suunnitteluperiaatteiden keskustavyöhyke- ja asuinkorttelimerkinnöillä määrätään pääasiassa liiketilojen ja palveluiden sijoittumisesta sekä rakentamisen keskimääräisestä korkeudesta. Keskustavyöhykkeet sijoittuvat Pihlajiston nykyisen lähipalvelukeskustan ja pikaraitiotie 15:n pysäkin ympäristöön, sekä Pihlajistontien ja Pihlajamäentien varrelle.

Nykyisessä korttelirakenteessa keskeisin täydennysrakentamispotentiaali sijoittuu nykyisille pysäköintikentille. Toteutuminen riippuu osin taloyhtiöiden päätöksistä ja pysäköintijärjestelyjen kustannuksista. Lahdenväylän varteen on mahdollista tehdä uutta korttelirakennetta, mutta



liikenteen ympäristövaikutukset asettavat reunaehdoja toiminnoille, rakentamisen laajuudelle ja suunnitteluratkaisuille. Eri muuttujista riippuen Pihlajiston alueelle voisi tulla yhteensä noin 1 500 - 3 400 uutta asukasta.

Monipuoliset viheralueet ja vaihtelevat maastonmuodot ovat Pihlajiston keskeinen ominaispiirre ja asumisen vetovoimatekijä. Viheralueet säilyvät pääosin rakentamattomina, mutta Lahdenväylän varrella viheralueiden määrä vähenee. Uusien kortteli- ja viheralueiden rajausta tulee tarkentamaan jatkosuunnittelussa.

Salpausseläntien roolia Pihlajiston keskustana ja pikaraitiotien pysäkkiin liittyvänä urbaanina, bulevardimaisena katuna vahvistetaan. Pihlajiston alueella olisi erityisesti asukasmäärän kasvaessa laskennallista kysyntää päivittäistavarakaupan lisäämiselle. Nykyistä suurempi ruoka-kauppa vaatisi kuitenkin hyvää sijaintia sekä joukkoliikenteen että auto-saavutettavuuden kannalta, mitä on Pihlajistossa vaikea yhdistää. Suunnitteluperiaatteissa ohjataan osoittamaan päivittäistavarakaupan tarjonnan lisääminen ensisijaisesti pikaraitiotiehen liittyvän keskustakselin varrelle.

Uusi rakentaminen ja julkisen ympäristön laadun parantaminen nostavat alueen arvoa. Kaupunki ja taloyhtiöt saavat täydennysrakentamisesta tuloja, toisaalta täydennysrakentamisen vaatima pysäköinnin uudelleenjärjestäminen aiheuttaa kustannuksia. Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia katualueiden, aukoiden ja puistojen rakentamisesta sekä johtosirroista.

Pihlajiston tasapainoisen kehityksen ja alueellisen eriytymisen ehkäisyn kannalta on tärkeää, että myös nykyistä kaupunkiympäristöä uudistetaan. Laadukkaat ja toimivat julkiset kaupunkitilat ja puistot parantavat asukkaiden viihtyvyyttä, yhteisöllisyyttä ja alueen vetovoimaa.

Pihlajiston kehitys tulee tapahtumaan pitkällä aikavälillä ja vaihteittain. Suunnitteluperiaatteiden avulla voidaan varmistaa, että eriaikaisesti toteutuvat palaset sopivat isoon kuvaan ja vievät alueen kehitystä oikeaan suuntaan.

## Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina, jossa asuinalueet eivät eriydy. Suunnitteluperiaatteissa yhteensovitetaan kaupungin kasvun ja alueellisen eriytymisen ehkäisyn vaatima tiivistyminen ja lähiluonnon arvot. Kaupunkirakennetta kehitetään keskeisesti, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä, huomioiden alueen erityispiirteet.



Suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin yleiskaavan 2016 ja KHO:n 8.11.2018 kumoamilta osilta oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukaiset.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pihlajistossa kompakti, näkymiltään avara kaupunkirakenne asettuu vaihtelevaan ja jyrkkäpiirteiseen maastoon. Nopean rakentamisen seurauksena alue on ulkoasultaan poikkeuksellisen yhtenäinen, ja aluerakentamiselle ominaista kaksitasoisuutta on toteutettu kokonaisvaltaisesti. Pihlajisto on muuttunut hyvin vähän vuodesta 1975, mutta asukasluku on laskenut 1970-luvun lopusta noin kolmanneksen.

Yleiskaavan tavoitteena on ollut yhdistää Pihlajisto Viikin suuntaan yhtenäisen, kaupunkibulevardin ja hypermarketin ympärille rakentuvan liike- ja palvelukeskustan kautta. Lahdenväylän kaupunkibulevardi kuitenkin kumoutui korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Alueelle valmistellaan osayleiskaavaa, jossa tavoitteena on kehittää Lahdenväylää kaupunkimaisena moottoritienä. Keski-Viikin aluetta kehitetään kaksinapaisena keskustana syksyllä 2023 hyväksytyn kaavarungon pohjalta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1969–2019. 1960-luvun lopussa laadittu, vuonna 1997 päivitetty asemakaava kattaa edelleen pääosan Pihlajistosta. Alueen reunoille on tehty myöhemmin pienempiä asemakaavamuutoksia. Lahdenväylän varrella on voimassa yrityspuiston rakentamisen salliva asemakaava vuodelta 2004.

Suunnittelualue on laajuudeltaan 40 hehtaaria. Pihlajiston rakennettujen korttelialueiden tonteista puolet on yksityisessä omistuksessa ja puolet kaupungin vuokratontteja. Rakentamaton lähipalvelurakennusten tontti on kaupungin omistuksessa. Lahdenväylän varsi on itäisintä tonttia lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa.

## Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

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

Vuorovaikutuksen ensimmäisessä vaiheessa viestittiin suunnitteluperiaatetyön käynnistymisestä ja työn lähtökohdista ja tavoitteista, ja kerättiin tietoa karttakyselyn avulla. Toisessa vaiheessa suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistoa esiteltiin sekä verkossa että paikan päällä.

## Viranomaisyhteistyö



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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin poliisi
- Helsingin taidemuseo HAM
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannantotot kohdistuivat alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin, alueen alkuperäisiin asemakaavallisiin suunnitteluperiaatteisiin sekä maisemaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suunnitteluperiaatteita ja aineistoa on täydennetty kulttuuriympäristön, asemakaavallisten periaatteiden ja maiseman osalta.

#### Mielipiteet

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut kirjalliset mielipiteet kohdistuivat Lahdenväylän reunametsiin, rakennetun alueen vihertämiseen, näkymiin, päivittäistavarakaupan sijaintiin, sähköautojen latausasemiin, kaupunginosan kehittämiseen, alueen vahvuuksiin ja brändäämiseen, täydennysrakentamiseen, luontoalueiden säästämiseen, ulkoilumahdollisuuksiin, pikaraitiotien pysäkin ja ostarin ympäristöjen kohentamiseen, rakentamisen korkeuteen, tuuliolosuhteisiin, koirapuistoihin ja koirien huomiointiin kaupunkisuunnittelussa sekä vuoro-vaikutukseen.

Kirjalliset mielipiteet ja muu luonnosvaiheessa saatu palaute on otettu huomioon siten, että päivittäistavarakaupan sijoitteluun ja keskustakseliin liittyvien merkintöjen selitteitä ja palveluiden yleistä määrääystä on muutettu, turvattomuuden korostumista aineistossa on vähennetty muun muassa poistamalla sana ”turvallisuus” otsikoista, Pihlajistonkallion viheralueen rajausta on tarkennettu, koirapuistoon liittyvä merkintä on poistettu, periaatteisiin on lisätty maininta katetuista ulko-oleskelutiloista ja penkeistä, ja Alkumuna-veistoksen siirtäminen on mahdollistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hallintosäännön 16 luvun 1.1 § kohdan 1 perusteella yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiia Ettala, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 20511  
tiia.ettala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Lähtötietokooste 9.4.2024
- 4 Pihlajiston suunnitteluperiaatteet 9.4.2024
- 5 Pihlajiston suunnitteluperiaatteet, selostus 9.4.2024
- 6 Vuorovaikutusraportti 9.4.2024 ja asukastilaisuuksien muistiot
- 7 Viikin ja Pihlajiston alueen kaavoituskysely 11.4.2023
- 8 Pihlajistonkallion vähittäiskaupan vaikutukset 19.5.2023
- 9 Pihlajiston pysäköintiselvitys 30.6.2023
- 10 Pukinmäenrannan ja Pihlajiston metsäalueiden monimuotoisuuden selvitys 2.11.2023
- 11 Pihlajistonkallio, alustava liikennemelutarkastelu 10.11.2023
- 12 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Mieli-pidekirjeet
- 2 Pukinmäen jokivarsi ja Pihlajiston ranta-alueet, Maisematilallinen analyysi- ja historiaselvitys, 6.7.2023

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginmuseo