



07.08.2023

Asia/14

## § 465

### V 16.8.2023, Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläosan asemakaavan muutos (nro 12779)

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

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

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

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1

## 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



	Liite 2
	Liite 3
	Liite 6
Kaavamuutoksen hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kaavan hyväksymisestä tiedon pyytänyt	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## 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-m<sup>2</sup> ja asukasmäärän lisäys on arviolta 230 henkeä. Liiketilan määrä vähenee 3 800 k-m<sup>2</sup>:stä 1 850 k-m<sup>2</sup>: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.

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 aiheuttaa 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 valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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, liikeyritysten huollon sekä jalankulun ja pyöräilyn järjestelyihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakentamisen kokoa ja rakennusten muotokieltä on pyritty sovittamaan alueen arvokkaaseen ympäristöön. Liiketoimien 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. Kaavaehdotuksen nähtävälle 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

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna



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
- 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	Otteen liitteet
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 6
Kaavamuutoksen haki- ja	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kaavan hyväksymisestä tiedon pyytänyt	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti



07.08.2023

Asia/14

## Tiedoksi

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

## Päätöshistoria

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 nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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:

\*\*\*\*\* 8 000 euroa

## Käsittely

### 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



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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut 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 rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12318  
Kaupunginosa: 38 Malmi  
Kartoituksen työnnumero: 47/2014  
Pohjakartta valmistunut: 28.1.2022  
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

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 09 310 31976  
kari.rajala(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(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 sen liiketilojen ja lähiympäristön laatu vastaa nykyaikaisia vaatimuksia. Osapuolet teettivät vuonna 2013 Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:llä Pihlajamäen liikekeskuksen ympäristön uudistamissuunnitelman, jonka suunnitteluratkaisujen pohjalta kaavamuutos 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-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos mahdollistaa Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläosan 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 pa-



rantamaan 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-m<sup>2</sup> ja liiketilan kerrosala supistuu 1 000 k-m<sup>2</sup>: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).

Kaavamuutos 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-m<sup>2</sup> ja liikekerrosalaa 530 k-m<sup>2</sup>) yhtiölle. Asunnot tultaisiin toteuttamaan sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Meripihkatien katualue levenee Pihlajamäentien risteuksen 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.

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



07.08.2023

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.

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



07.08.2023

## 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  
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

### 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



- 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."

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

---

#### 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

F102012566



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.

Pihlajamäentien ja Meripihkatien katualueiden kulmaukseen jää katuti-  
la, jonka sijainti on kaupunkikuvallisesti merkittävä Pihlajamäen sisään-  
käyntinä. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty kohtaan kulkuväyliä,  
säästettäviä puita ja istutettavia alueen osia. Säilytettäviksi merkittyjen  
puiden säästäminen on haasteellista, sillä ne sijaitsevat hyvin lähellä  
uutta rakennusta. Rakennuksen julkisivun ja puiden välinen etäisyys tu-  
lee olla 6 metriä. Kaavamerkintänä paikkaan voisi sopia esimerkiksi ka-  
tuaukio, jolla voi olla puustutuksia. Näin esimerkiksi kulkuväylien ja  
kasvillisuuden tarkoituksenmukainen sijoittelu sekä nykyisten puiden  
säästämismahdollisuus voitaisiin tutkia katusuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavaluonnokseen on merkitty hyötyjätteen keräilypistettä var-  
ten alueen osa. Ajoyhteys keräilypisteelle on esitetty korttelin 38107  
pysäköintialueen kautta. Rakennusvirasto esittää, että keräilypisteen



tyhjentämisen ja siellä asiain 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 Pihlaja-





mäen 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