



10.05.2023

Ärende/9

§ 110

Detaljplaneändring för Örstensgränden 2 i Rönnebacka (nr 12722)

HEL 2019-008969 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 38024 i 38 stadsdelen (Malm, Rönnebacka) enligt ritning nr 12722, daterad 24.5.2022 och ändrad 28.2.2023, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 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 12722 on muutettu 28.2.2023

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsing-

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext



10.05.2023

Ärende/9

| | |
|--|---|
| forsregionens trafik | Förslagstext |
| Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster | Förslagstext |
| Den som sökt detaljplaneändring | Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning |
| De som begärt information om beslutet om godkännande av planen | Förslagstext |
| Gasgrid Oy | Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning |
| Kymp/Ekonomistöd | Förslagstext |
| | Förslagstext |

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller en stor tomt som planlagts för bostadsbruk vid Örstensgränden 2 i norra delen av Rönnebacka. På tomten, som ligger i ett skyddsområde, planeras två nya flervåningshus. Målet är att komplettera bostadstomten på ett sätt som passar in i den värdefulla stadsbilden.

I detaljplanen har man strävat efter att lösa frågan om hur sådant kompletteringsbyggande som är viktigt för områdets livskraft kan placeras i området samtidigt som man accepterar en viss grad av tidsmässig skiktning i byggnadsbeståndet. I projektet utnyttjas aktuella teman kring byggande såsom träbyggande och metoder för grön- och landskapsbyggande. Samtidigt förbättras förhållandena på gården.

Med detaljplanen får området nya tillgängliga bostäder och blir något mindre glest.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 2 980 m² och antalet invånare ökar med cirka 75. Tomtens exploateringsstal växer från cirka $e = 0,38$ till cirka $e = 0,58$.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är det fråga om ett bostadsdominerat kvartersområde med beteckningen A3 och till en liten del med beteckningen A2. Det är möjligt att planera en mer effektiv tomtanvändning i området jämfört med nuläget, eftersom kvarterseffektiviteten på A3-områden i huvudsak är $e = 0,4-1,2$. Av grundad anledning kan



10.05.2023

Ärende/9

den kvartersspecifika exploateringen också vara större. I nordväst gränsar planeringsområdet till en grönförbindelse som antecknats i generalplanen.

Enligt den underjordiska generalplanen för Helsingfors 2021 finns det en underjordisk tunnel på området. Tunnelns existens ska beaktas och dess förutsättningar att fungera och utvecklas ska tryggas. Inga nya reserveringar har planerats. Den aktuella detaljpanelösningen stämmer överens med de ovannämnda generalplanerna.

Detaljplanen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att främja bostadsproduktion vid goda kollektivtrafikförbindelser, förstärka stadsdelens livskraft och karaktär samt förebygga segregation mellan olika områden.

Stadsstyrelsen beslutade 6.6.2022 (§ 429) reservera detaljplaneområdet för Lehto Asunnot Oy, som genomför projektet.

Områdets förutsättningar och nuläge

Förorten Rönbacka är ett av de första exemplen på områdesbyggnad i Finland. Området planlades i början av 1960-talet i ett ståtligt skogslandskap. Områdets detaljplanemässiga lösning är ritad av arkitekt Olli Kivinen. Rönbacka är en byggd kulturmiljö av riksintresse, m.a.o. ett RKY-område. Den internationella organisationen Docomomo, som arbetar för att bevara modern arkitektur, har godkänt Rönbacka till sitt urval av betydande modernistisk arkitektur i Finland.

Rönbacka är Helsingfors första bostadsområde från 1960-talet som i sin helhet har skyddats i en detaljplan (år 2008).

På Örstensgränden intill tomtens gräns ligger Gasgrids högtrycksledning för överföring av naturgas DN 400, vars fem meter breda område med begränsad nyttjanderätt delvis sträcker sig till tomten på Örstensgränden 2. Denna del av nätverket av överföringsledningar är byggd på 1980- och 1990-talen i enlighet med dåtida författningar, byggnadsstandarder och bestämmelser om naturgas. Genom tomten går HRM:s tunnel för avloppsvatten, som är i bruk.

Helsingfors stad äger marken. Detaljplanen har utarbetats på ansökan och innehållet har diskuterats med den sökande.

Kostnader för detaljpanelösningen

Genomförandet av detaljpanelösningen medför kostnader för staden för att en högtrycksledning för överföring av naturgas ska flyttas. Kost-



naderna preciseras under loppet av år 2023. Detaljplanelösningen höjer områdets värde. Värdet på den byggrätt som planläggs är grovt uppskattat 1,5 miljoner euro. Den sökande och den som genomför projektet har 2.7.2019 undertecknat ett projekt- och samarbetsavtal. Enligt avtalet ska den som genomför projektet, Lehto Asunnot Oy, betala den sökande, Asunto Oy Rapakivenkuja 2, ersättning för överlåtelse av byggrätt.

Växerverkan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växerverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen, samt bemötandena till påpekandena i dessa. I rapporten behandlas bland annat de motiveringar som stöder att kompletteringsbyggande planeras på en tomt som är skyddad i detaljplanen som ett arkitektoniskt värdefullt objekt.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplanen har man samarbetat med olika parter inom stadsmiljösektorn samt med följande parter:

- Helen Ab
- Helen Elnät Ab
- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänsters (HRM) vattenförsörjning
- Museiverket
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- fostrans- och utbildningssektorn
- kultur- och fritidssektorns stadsmuseum
- Gasgrid oy

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt om beredningsmaterialet gällde skyddsåtgångarna i Rönbacka, trafikbuller och partikelutsläpp från trafiken samt trafikarrangemangen vid Örstensgränden. De frågor som presenterats i ställningstagandena har beaktats i detaljplanearbetet så att man försökt anpassa placeringen av nybyggnaderna och byggnadernas formspråk till områdets värdefulla miljö. Man har strävat efter att minska på olägenheterna från trafiken jämfört med nuläget genom att bland annat placera de nya byggnaderna och konstruktionerna så att de skyddar gårdsområdet.

Åsikter



10.05.2023

Ärende/9

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde huvudsakligen samma synpunkter som myndigheternas ställningstaganden. Åsikterna gällde å ena sidan trafikmiljön i området och dess miljökonsekvenser och å andra sidan områdets skyddsmål. I en del av åsikterna förhöll man sig rätt så positiv till kompletteringsbyggandet och ansåg att det är motiverat i stambanans verkningsområde. Kompletteringsbyggandet ansågs medföra möjligheter inte bara för områdets allmänna utveckling utan också att bevara eller förbättra servicenivån i området. De kritiska åsikterna gällde bland annat byggandet i förhållande till skyddsbestämmelserna i detaljplanen samt byggandets inverkan på boendemiljön och trafiken. En likvärdig behandling av husbolag gällande möjligheterna att bygga lyftes också fram i en del av åsikterna.

Åsikterna är samstämmiga med myndigheternas ställningstaganden och har beaktats i detaljplanearbetet genom att anpassa det nya byggandet så väl som möjligt till områdets värdefulla miljö samt genom att minska på de olägenheter som trafiken för med sig.

Det lämnades in tio skriftliga åsikter, varav en var en petition (under tecknad av totalt 91 personer).

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 13.1–11.2.2022, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det gjordes tolv anmärkningar mot detaljplaneförslaget. Anmärkningarna kom från Pihlajamäki-seura ry, Docomomo Suomi Finland ry, Finlands Arkitektförbunds underavdelning Rakennusperintö-SAFA, de närmaste grannhusbolagen och deras invånare samt ett antal privatpersoner. Anmärkningarna gällde bland annat planändringens förhållande till skyddsbestämmelserna i detaljplanen för området samt byggandets inverkan på boendemiljön och trafiken. Även en likvärdig behandling av husbolag och inställningen till när kompletteringsbyggande överlag är berättigat lyftes fram i en del av anmärkningarna. En anmärkning handlade om hur glasytorna påverkar fåglarnas levnadsförhållanden.

Följande aktörer gav utlåtande om detaljplanen: Helen Elnät Ab, HRT, HRM och NTM-centralen samt stadsmuseet.

NTM-centralens påpekanden gällde det problematiska i att kompletteringsbygga i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) som är skyddad i detaljplanen. Till följd av detta ifrågasatte NTM-centralen projektets överensstämmelse med markanvändnings- och bygglagen. NTM-centralen uppmärksammade också bullerolägenheter som orsakas av



10.05.2023

Ärende/9

trafiken. Stadsmuseet underströk vidare de arkitektoniska och landskapsmässiga skyddsvärden som bekräftats i detaljplanen för Rönnebacka och ansåg att detaljplaneförslaget inte i tillräcklig utsträckning gör det möjligt att bevara dem.

I utlåtandena behandlades också verksamhetsförutsättningarna för kollektivtrafiken på smala gatuavsnitt samt de krav som de nuvarande nätverken för teknisk försörjning ställer.

Fostrans- och utbildningssektorn och kultur- och fritidssektorns idrotts-tjänster meddelade att de inte har någonting att yttra.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag, samt bemötandena till påpekandena i dessa.

Det som har framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagorna över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter.

Detaljpaneläggningstjänstens skrivelse till stadsstyrelsen 5.3.2023

Efter att nämnden behandlat detaljplaneförslaget och förslaget redan framskridit till stadsstyrelsen för behandling kom det fram att man i den tidigare beredningen inte hade beaktat de nuvarande bestämmelserna om skyddsavståndet för högtrycksledningar för överföring av naturgas i nybyggnation.

Detaljplaneförslaget återremitterades till stadsmiljösektorn för ny beredning, och efter utredningar gjorde detaljpaneläggningstjänsten ett korrigerat förslag till stadsstyrelsen om att godkänna detaljplanen.

I skrivelsen konstateras att man följande bestämmelse har lagts till i detaljplanekartan: "De detaljplansenliga nya bostadsbyggnaderna i kvarter 38024 får inte tas i bruk, förrän den högtrycksledning för överföring av naturgas som ligger i närheten av i området har omplacerats på ett sådant sätt, att de begränsningar som orsakas av den och dess apparatur inte riktas till de byggnader som planen möjliggör."



Detaljplanekartan, detaljplanbeskrivningen och rapporten om växelverkan har ändrats enligt det ovanstående 28.2.2023. Detaljpaneläggningstjänstens skrivelse finns som bilaga 6.

Ändringen i planen är inte väsentlig och detaljplaneförslaget behöver därför inte läggas fram på nytt. De som ändringen berör har blivit separat hörda.

Närmare motiveringar för detaljpanelösningen

Den 14 år gamla skyddsplanen baserade sig särskilt på områdets estetiska värden och imagefaktorer, men dess positiva konsekvenser och förväntningar har inte uppfyllts till alla delar. Invånarantalet i Rönnbaccka har minskat med cirka 9 % och uppskattningen av området har inte heller syns i bostadspriserna.

Samtidigt hindrar detaljplanen för skydd av området bland annat reparationer som skulle göra de nuvarande byggnaderna tillgängligare, men också andra skyddsbestämmelser begränsar för sin del reparationsmöjligheterna och ökar kostnaderna för reparationer.

Det är endast möjligt påverka tillgänglighet, boendekomfort och bl.a. bullerstörningar med hjälp av genomtänkt nybyggnation på tomten. Först utreddes ett alternativ med mindre nybyggnation, men det visade sig inte vara ekonomiskt genomförbart. Det är inte heller ändamålsenligt att utreda möjligheterna till kompletteringsbyggande för hela det skyddade området på en gång, eftersom husbolagen framskrider i olika takt bland annat med renoveringar staden inte har närmare uppgifter om deras villigheten till kompletteringsbyggande.

Med dessa motiveringar bör lösningen i detaljplaneförslaget betraktas som den bästa möjliga sammanjämkningen mellan å ena sidan skyddsmålen och å andra sidan områdets livskraft och de mål för kompletteringsbyggande som nämns i stadens strategi. Genom detaljplanebestämmelser och placeringen av nybyggnaderna har man strävat efter att bevara områdets värden såsom markanvändnings- och bygglagen förutsätter.

Motiveringen till detaljpanelösningen framgår närmare av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Fortsatta åtgärder

För att trygga det nödvändiga skyddsavståndet mellan högtrycksledningen för överföring av naturgas DN 400, som ligger i planområdets influensområde och som Gasgrid Oy äger, och nybyggnationen har



10.05.2023

Ärende/9

gasledningen granskats preliminärt inför flyttningen, och Helsingfors stad och Gasgrid har inlett ett samarbete för att flytta ledningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 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 12722 on muutettu 28.2.2023

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Tehdyt muutokset 28.2.2023
- 5 Kaavamuutoshakemus 21.8.2019

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljöjäns-

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext



10.05.2023

Ärende/9

ter

Den som sökt detaljpläneändring

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

De som begärt information om beslutet om godkännande av planen

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Gasgrid Oy

Förslagstext

Kymp/Ekonomistöd

Förslagstext

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

Fostrans- och utbildningssektorn

Beslutshistoria

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 asemakaavaselistuksesta 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

Hankennumero 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 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. Suunnittelualuetta 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 terveellisyden 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 keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräysastioihin tai jätekatoksiin."

Uudisrakentamista varten on osoitettu kaksi uutta rakennusalaa, toinen aivan Rapakiventien ja Rapakivenkujan kulmauksesta ja toinen lyhyemmän olemassa olevan asuintalon kaakkoispuolelta ja sen linjassa, alkuperäistä viuhkamaista sommitelmaa noudattaen, nykyisen pysäköimispaikan 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 jäsenneltyjä vaakasuuntaisin aihein. Julkisivumateriaalin tulee olla valkoinen ja sileä. Pädyn 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 yhtenäistä 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 ulkoportaat 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 suunta-



sina alueina. Tämän lisäksi tontin pohjoisosaan on osoitettu uusi alue-
rajaus a: "Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa autosu-
ojia. Alueelle saa rakentaa myös varastotiloja sekä jätehuollon a tekni-
sen huollon tiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn ker-
rosalan lisäksi." Idemmän uudisrakennuksen rakennusalan viereen on
merkitty leikki- ja ulko-oleskelualueeksi varattu likimääräinen alueen
osa. Aivan suunnittelualueen ja tontin pohjoisreunaan on voimassa
olevan asemakaavan mukaisesti esitetty merkintää puilla ja pensailla
istutettava alueen osa. Tämän eteläpuolelle on määritelty paikka vähin-
tään 2 m korkea melua estävälle aidalle, rakennelmalle tai maaston
muodostamalle esteelle. Myös oleville, suojelluille rakennuksille ja uu-
disrakennuksille on osoitettu rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kau-
punginmuseo toi esiin Pihlajamäen 1960-luvulla rakennetun alueen vo-
imassa olevan, 11.6.2010 lainvoimaisuuden saaneen asemakaavan
taustoja ja tavoitteita sekä alueen moninaisia arvoja, joita asemakaa-
valla on pyritty vaalimaan ja turvaamaan. Kaupunginmuseo totesi erit-
tään haastavaksi tavoitteen sijoittaa täydennysrakentamista paikkaan,
johon kattaviin selvityksiin perustuneessa, voimassa olevassa asema-
kaavassa, ei minkäänlaista täydennysrakentamisen mahdollisuutta ole
esitetty. Kaupunginmuseo ei kuitenkaan täysin sulkenut pois täyden-
nysrakentamisen mahdollisuutta Rapakivenkuja 2 tontilla, mutta katsoi,
että mahdollinen rakentaminen tontilla tulee mitoittaa ja sijoittaa siten,
ettei toimita vastoin alueen väljää ominaisuutta ja tontin piha-
alueita koskevaa määräystä "Kaupunkikuvallisesti ja maisemaraken-
teen kannalta tärkeä puistopiha-alue. Alueen avoin ja puistomainen il-
me tulee säilyttää." Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä ollut
tontinkäyttöluonnos antoi viitteitä rakennusrungoltaan olemassa olevia
selvästi syvemmistä ja monimuotoisemmista sekä korkeammista ra-
kennuksista, mitä kaupunginmuseo ei pitänyt oikeana lähestymistapa-
na ja katsoi, että suunnitelmaa tulee kehittää sekä suunnittelualueen si-
jainti 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 värityk-
seen, jäsentelyyn ja kattomuotoon liittyen annettu hyviä, olevaan ar-
vokkaaseen kokonaisuuteen sopeuttavia määräyksiä. Puujulkisivun to-
teuttaminen kestäväällä tavalla valkoisena ja sileänä, voi kuitenkin olla
haasteellista. Keskeisenä ongelmana kaupunginmuseo näkee ehdo-
tuksen mukaiset rakennus- ja kerrosalat sekä mahdollistetun runkosy-
vyyden. Niiden puitteissa olisi mahdollista rakentaa pitkälti osallistumis-
ja arviointisuunnitelmavaiheessa esillä olleen suunnitelman kaltaiset
kerrostalot, joita ei pidetty paikkaan sopivina. Taloihin olisi vielä mah-
dollista 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 vähenemään myös tällä osin suunnittelualuetta. 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 ainutlaatuinen, 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 osaluueiden sekä rakennuskannan arvot. Suunnittelualueen laaksomaisemassa korostuvat avoimet, pitkät näkymät ja rakennusten pelkistetyt silhuetit, piha-alueilla 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 nyky suunnittelun 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



10.05.2023

Ärende/9

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