

Vuorovaikutusraportti

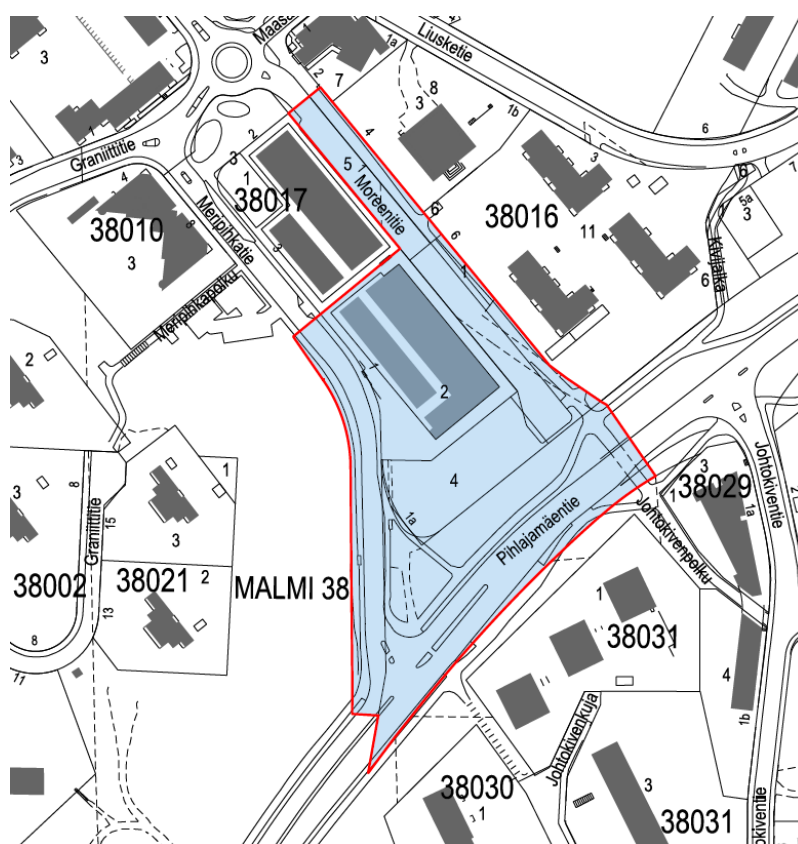
Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen (osoite Meripihkatie 1) asemakaavan muutos

Päiväty 4.7.2022, päivitetty 1.11.2022

Diaarinumero HEL 2011-005332

Hankenumero 0600_1

Asemakaavakartta nro 12779



Kuva 1. Suunnittelualan raja.

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä

Helsingin kaupungin kirjaamossa, käytösöite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- suunnittelualueen kaavoitusta on käsitelty jo aiemmin siten, että edellinen kaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2014, jonka jälkeen kaavahanke ei kuitenkaan edennyt kaupunginhallitukseen.
- kaavoitus nyt esitetyssä muodossa on tullut vireille vuonna 2021 tontin haltijan hakemuksesta.
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2021 Uutta Koillis-Helsinkiä –verkkotilaisuuksissa.



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 31.1.–18.2.2022, asukastilaisuus pidetään 2.2.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Koillis-Helsingin Lähtitieto -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä.
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville.
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>.
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä 2022.
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta.



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen.
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 31.1.–18.2.2022

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Pelastuslaitos

Pelastuslaitos ilmoittaa, että huomautettavaa ei ole ja että mahdolliset palotekniset kysymykset ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Museovirasto

Museovirasto toteaa, että Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti kaava-asiassa lausunnon Helsingin kaupunginmuseo.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (Kasko)

Kasko ilmoittaa, että lausuttavaa ei ole, mutta jatkossa tulee arvioida uuden asuntorakentamisen vaikutuksia toimialan palveluiden tarpeeseen.

HSL

HSL viittaa alueesta v. 2014 antamaansa lausuntoon.

Vastine

HSL:n lausunnossaan esittämät asiat on otettu huomioon kaavamuu-
tosta valmisteltaessa. Rapakiventien ja Graniittitien yhdistävä kiertoliit-
tymä ei ole kaavamuu-
tosalueella. HSL:n näkökulmat pysäkkeihin ja

kiertoliittymään liittyvistä järjestelyistä on saatettu liikenne- ja katusuunnittelun tietoon.

HSY

HSY toteaa alueella olevat vesihuoltolinjat, jotka sijoittuvat pääosin LPA-tonteille. HSY:n mukaan kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Mikäli kaavamuutos aiheuttaa johtosiirtoja, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY:llä. Lisäksi kaava-alueen eteläosaan muodostuvien uusien asuinkerrostalojen liittäminen olemassa oleviin vesihuoltolinjoihin tulee selvittää jatkosuunnittelussa. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana.

Vastine

Johtokujan merkintä sisältää ehdon, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita, joten lisämäärettä ei ole lisätty kaavan merkintöihin.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo esittää lausunnossaan Pihlajamäen suojelukaavan perusteita ja tavoitteita erityisesti alueen matalan yleisilmeen säilyttämisestä sekä alueen ja luonnonympäristön suhteesta.

Kaupunginmuseon kannanotossa hanketta on verrattu samaan kohteeseen vuonna 2014 laadittuun suunnitelmaan, jossa liiketila oli pienempi ja asuntokerrosalaa sama määrä matalammissa rakennuksissa. Suunnitelma ei kuitenkaan ole osoittautunut taloudellisesti toteuttamiskelpoiseksi.

Kaupunginmuseo pitää kaavaluonnoksen julkisivuja ja kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä arvokkaan ja arvotun lähiympäristön kannalta riittävän sopeuttavina. Kaupunginmuseo katsoo kuitenkin, että sekä ostoskeskus että asuinrakennukset ovat liian korkeita.

Liikerakennus on merkitty kaksikerrokseksi vain ilmanvaihtokonehuoneen sijoittamisen takia. Konehuone ei sijoitu sisäänkäynnin puolelle eikä siten ole nähtävissä päälähestymissuunnassa. 1960-luvun rakentamisen korkeuksien noudattaminen ei esim. ilmanvaihtoa ja lämmöneristyksiä koskevien vaatimusten takia ole mahdollista. Viherkaton rakennetta korottava vaikutusta voidaan pitää hyväksyttävänä sillä perusteella, että rakenne helpottaa hulevesien hallintaa ja vaadittavan viherkertoimen saavuttamista. Liikerakennuksen kattopinta muodostaa myös osan monen asuinhuoneiston ikkunanäkymästä, jonka viherkattona on katsottu olevan perinteistä tasakattoa miellyttävämpi. Kaavan vaatima viereisen liiketalon lipan korkeuksien ja mittasuhteiden mukaan

suunniteltavan katoksen uskotaan olevan riittävän vahva elementti, jotta eri-ikäiset rakennukset voidaan sitoa visuaalisesti yhteen.

Asunrakennusten korkeudet on sovitettu viereisten korttelien eli Moreenitien pohjoispuolisten ja Pihlajamäentien itäpuolisten kortteleiden mukaisiksi. Naapurikortteleissa rakennusten korkeudet vaihtelevat ja kaavaan lisätty merkintä uudisrakennusten enimmäiskorkeusasemasta +44,00, mikä on lähimpänä olevia Moreenitien pohjoispuolisia asuinrakennuksia alempana. Uudisrakennukset ovat hahmoltaan myös selkeästi horisontaalisia eikä Pihlajamäen tornien kanssa synny kilpailuasetelmaa. Runkosyvyyden vaikutelman pienentämiseksi on kaavaan merkitty rakennusalan porrastus rakennusten Pihlajamäentien puoleisiin päätyihin. Ostoskeskukselle päin taas päätynäkymän on arvioitu olevan rauhallisempi ilman porrastuksia. Rakennusten koon ja korkeuden määrittelyyn vaikuttaa myös se, että rakennushankkeesta saadaan taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja että se tuottaa esteettömiä asuntoja. Hankekoko on merkittävä toteutuskelpoisuuden edellytys ja sidoksissa alueen hintatasoon. On pidetty tärkeänä, että Pihlajamäen alueelle saadaan uutta asuntorakentamista, sillä asumisväljyyden kasvaessa ja väestön ikääntyessä alueen asukasmäärä on jo pitkään ollut laskeva, mikä heijastuu alueen elinvoimaisuuteen.

Tontin rajalla oleva kallio on merkitty suojeltavaksi ja tonttia on laajennettu Meripihkatien katualueeseen päin siten, että talon ja kadun väliin on saatu sovitetuksi myös istutuskaista.

Moreenitien jalankulun- ja pyöräilyn yhteys on säilytetty suhteellisen kaapeana ja sovitettu alueelle siten, että viereisiin kallioihin ei ole tarpeen koskea ja pysäköinnin määrä on saatu riittäväksi alueella. Pysäköintitilannetta helpottaa myös uudisrakennusten alle rakennettava pysäköintikellari, joten liiketilojen toimintaedellytysten ei siltä osin uskota vaarantuvan.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ensisijaisesti Pihlajamäen suojelutavoiteisiin, liiketilojen huollon sekä jalankulun ja pyöräilyn järjestelyihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakentamisen kooka 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.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Pihlajamäen suojeluarvot ja kaupunkikuva

Pihlajamäki-Seuran kannanotossa sekä osassa yksityishenkilöiden mielipiteissä esitettiin samankaltaisia näkökohtia kuin kaupunginmuseon kannanotossa mm. rakennusten koosta ja muotokielestä. Mielipiteissä on myös arvioita yksityiskohtaisemman suunnittelun ratkaisujen soveltuvuudesta alueelle. Mm. ulokeparvekkeita on pidetty alueelle vieraina, kuten myös julkisivun päätyjen porrastusta. Asuintontin ulkotilojen järjestelyt ovat aiheuttaneet huolta.

Vastine

Asemakaavoitus viittaa edellä kaupunginmuseolle annettuun vastineeseen Pihlajamäen suojelukaavasta ja täydennysrakentamisesta. Ostoskeskuskorttelin suunnittelussa on katsottu, että uudisrakennusten tulee sopeutua Pihlajamäen arvoympäristöön kuitenkin niin, että uudisrakennuksilla ei suoraan pyritä kopioimaan vanhaa. Siksi parvekkeiden suunnittelua on ohjeistettu niin, että kadun puolen ratkaisut tulee olla horisontaalisia ja yhtenäistä julkisivupintaa muodostavia, kun taas sisäpihan puolella suunnittelussa voidaan käyttää enemmän myös nykypäivän muotokieltä. Asuintontin Pihlajamäentien puoleiseen reunaan tulee rakentaa melumuuri, joka samalla estää epäsiistien oikopolkujen muodostumisen. Eteläisemmän talon ja kadun väliin on saatu jäämään istutuskaisia, joka pehmentää rakentamisen ja katualueen välistä rajaa. Katualueella tontin eteläpuolella olevia jalopuita on saatu myös säästämään suunnitelmassa ja merkitty asemakaavaan säilytettäviksi.

Liikenne

Mielipidekirjeessä on esitetty jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamista siten, että Pihlajamäen tien alikulun kohdalla kevyt liikenne hoidettaisiin ajoväylän viereen rakennettavalla sillalla.

Vastine

Ehdotus liikennejärjestelyiden muuttamisesta Pihlajamäentien suuntaisen jalankulku- ja pyöräliikenteen sujuvoittamiseksi on varteenotettava, se lisäksi parantaisi alikulun näkemiä ja vähentäisi risteävän liikenteen konflikteja. Sillan mahdollinen levitys tai uuden sillan rakentaminen olisi kannattavaa tehdä sillan peruskorjauksen yhteydessä. Silta on mitoitettu oman aikansa periaatteilla, ja mahdollisen levityksen kannattavuus tulee varmistaa teettämällä laskelmat kantavuudesta sekä käytävissä olevan riittävydestä nykysuunnitteluperiaatteiden mukaisiin tarpeisiin. Kohde ei ole kuitenkaan noussut pyöräväylien priorisointi- ja toteuttamisohjelmassa (2021) esille, eikä alikäytävä ole vielä lähivuosien korjausohjelmassa, joten järjestelyn toteuttaminen ei olisi vielä lähitulevaisuuden prioriteettilistalla. Nykyinen kaavaratkaisu mahdollistaa mielipiteessä esitetyn liikennejärjestelyn, ja sen toteuttamisedellytykset pyritään huomioimaan suunnittelussa.

Huolto

Kannanotoissa on haluttu varmistaa liiketilojen huollon toimivuus.

Vastine

LPA-tonteille, joiden kautta huolto on järjestetty, on merkitty tarpeelliset ajorasitteet ja itäisempi LPA-alue on mitoitettu siten, että sen päässä on riittävä kääntöpaikka. Kaavamääräyksissä on lisäksi merkintä, että huolto tulee järjestää siten, että läpiajo tonteilla ei esty. Huollon järjestelyjen suunnittelussa on tehty yhteistyötä liiketilojen omistajien ja käyttäjien kanssa.

Muuta

Kannanotoissa esitettiin, että koska Pihlajamäkeen ei ole valmistunut uusia myytäviä asuntoja useaan vuosikymmeneen, vähintään puolet asunnoista tulisi olla omistusasuntoja.

Mielipidekirjeessä tuotiin esiin myös julkisivujen lasiosien linnustolle aiheuttamaa vaaraa.

Vastine

Tonttien hallintamuotoa ei määritellä asemakaavassa, mutta maankäytösopimuksessa hallintamuodot on tarkoitus jakaa puoliksi vuokra- ja omistusasumisen kesken.

Asemakaavassa annetaan suhteellisen yksityiskohtaisia määräyksiä rakennusten lasipintojen tai ikkuna-aukotusten suunnittelusta, koska niillä tavoitellaan vanhan rakennuskannan kanssa yhteensopivaa nauhamaista julkisivunkäsittelyä. Parvekkeet tulee lasittaa myös meluteknisistä syistä. Ikkunapinnoilta ei asuinrakentamisessa voida välttyä ja helsinkiläisessä kerrostalorakentamisessa parvekkeet on nykyisin yleensäkin tapana lasittaa. Viitesuunnitelmassa esitetyt rakennukset eivät ole kuitenkaan nykyiseen asuinrakentamisen normaalkäytäntöihin nähden erityisen lasisia. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa. Asemakaavan muutosalueelle ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu merkittäviä lintualueita, mutta lähiympäristössä Savelanniittyä ja Taka-Viikin peltoja pidetään tärkeinä linnustokohteina. Suunnittelualueen pienuuden ja puuston vähäisyyden takia ei kolopesijöiden pesäpaikkoja liene löydettävissä kaavamuutosalueelta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.7.–16.8.2022

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteen aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin, suojelutavoiteisiin ja teknisen huollon järjestelmien huomioimiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Vastineet lausuntoihin

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

ELY-keskuksen lausunnon vuoksi asemakaavan meluselvitystä on täydennetty julkisivuille kohdistuvien keskiäänitasojen 3D-kuvien osalta. Myös kaavaselostuksessa esitettyä kuvausta on korjattu tältä osin.

Asemakaavalle ja Pihlajamäen alueelle asetetut tavoitteet ja reunaehdot eivät mahdollista sellaisen massoittelun toteuttamista, jossa voitaisiin saavuttaa melutason ohjearvot kattavasti rakennusten julkisivuilla. Kuitenkin esim. oleskeluparvekkeet lasittamalla pystytään julkisivuille aikaansaamaan myös ohjearvoihin verraten hiljaisia julkisivuosia. Meluselvityksessä kuvattuja tieliikenteen aiheuttamia enimmäisäänitasoja rakennusten julkisivuilla voidaan pitää tavanomaisina kaupunkimaisessa ympäristössä, jossa rakennukset sijoittuvat kadun läheisyyteen. Suomessa ei ole voimassa olevia ohje- tai raja-arvoja liikenteen aiheuttamalle enimmäisäänitasolle. Tavanomaisen tieliikenteen osalta ei nähdä tarpeelliseksi erikseen esittää tai arvioida melua enimmäisäänitasojen kautta vaan arviointi voidaan parhaiten tehdä keskiäänitasoihin perustuen ja melutason ohjearvoihin verraten. Äänitasoerovaatimukset on myös perusteltua antaa lähtökohtaisesti keskiäänitasojen perusteella, kuten kaavaratkaisussa on tehty.

Meluselvityksen perusteella uusille asuinrakennuksille on osoitettavissa leikkiin ja oleskeluun soveltuva piha-alue, jossa alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueen sijainti on merkitty kaavakartalle le-merkinnällä. Kaavaehdotuksessa Pihlajamäentien varteen esitetyle erilliselle meluntorjunnalle ei ole tarvetta, eikä sillä meluselvityksen laatijan mukaan olisi saavutettavissa merkittävää hyötyä suunnitellun ja kaavassa osoitetun piha-alueen meluntorjunnan kannalta. Tarkistetusta kaavaehdotuksesta on poistettu erillinen meluntorjuntarakenteen vaatimus. Pihlajamäentien varteen on kuitenkin kaupunkikuvallisista ja pihan toiminallisista (ts. läpikulun välttäminen) syistä määrätty rakennettavaksi muuri, joka rajautuu säilytettävään kalioon ja uudisrakennuksiin.

Kaavaehdotuksessa esitetyillä äänitasoerovaatimuksilla varmistetaan VNp 993/1992 mukaisten melutason ohjearvojen täyttyminen asuinrakennusten sisällä. Mitoituksessa on otettu huomioon meluselvityksessä esitetty varmuusvara 2–3 dB. Myös leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden sekä oleskeluparvekkeiden osalta määräyksillä varmistetaan

taan niitä koskien ohjearvojen mukaisen ratkaisun toteutuminen jatko-suunnittelussa. Kaava-alueen lähiympäristössä Pihlajamäessä ja Pihlajistossa on kaavassa osoitetun leikki- ja oleskelualueen lisäksi laajoja ympäristöhäiriöiltä hyvin suojassa olevia virkistykseen soveltuvia viher-alueita.

Alueen ympäristöhäiriöiden kuvausta sekä ilmanlaadun arviointia on täydennetty kaavaselostukseen.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo katsoo lausunnossaan, että luonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotusta on muutettu varsin vähän, mutta toteaa, että kaavakarttaan on lisätty asuinrakennusten korttelialueelle rakennusten enimmäiskorkeus, jonka mukaan ne jäävät lähialueen muita asuinrakennuksia matalammiksi. Ehdotusvaiheen jälkeen kaavakarttaan on lisätty istutusalueen merkinnät katualueelle säilytettävien puiden kohdalle. Tonttia on myös laajennettu siten, että tontille katualueen ja rakennusalan väliin on lisätty istutusalue Kaupunginmuseon esityksen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Asemakaavaan on lisätty osa johtokujaa Pihlajamäentien läheisyyteen ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin. Kaavaselostusta on päivitetty vesihuollon järjestelyjen ja niistä aiheutuvien kustannusten osalta HSY:n lausunnon johdosta.

Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoittivat, että lausuttavaa ei ole.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Pihlajamäen suoje-luarvoihin ja linnuston elinolosuhteisiin.

Vastineet aihepiireittäin

Pihlajamäen suoje-luarvot ja kaupunkikuva

Pihlajämäki-seura katsoo, että seuran kannanottoja ei luonnosvaiheen jälkeen ole huomioitu. Muistutuksessa katsotaan, että kaavanmukaiset uudet asuinrakennukset ovat miljöökokonaisuuteen nähden liian raskaita ja hallitsevia eivätkä vaali suojellun ympäristön arvoja ja esitetään kaavaehdotuksen palauttamista. Seura painottaa, että arkkitehtonisesti herkällä alueella tulee rakentamisen seurata ja korostaa maaston muotoja ja tällöin enimmäiskorkeus voisi olla neljä kerrosta, kuten alueelle aiemmin v. 2015 laaditussa kaavaehdotuksessa on esitetty.

Vuoden 2015 kaavaehdotusvaiheen jälkeen useat eri toimijat ovat pyrkineet löytämään toteutuskelpoista ratkaisua, joka olisi kaavaehdotuksen mukainen, mutta kaikki nämä ovat osoittautuneet liian kalliiksi ja kaavakin on siten jäänyt vahvistumatta. Nyt uudessa kaavaratkaisussa esitetyt rakennukset ovat korkeampia kuin aikaisemmassa kaavaehdotuksessa, mutta jäävät silti viereisillä tonteilla olevia kerrosaloja matalammiksi. Pihlajamäen kaupunkikuvaa hallitsevissa veistoksellisissa torneissa on kahdeksan asuinkerrosta ja muutosaluetta lähimpänä olevan tornin piha-alue on lähes samalla tasolla kuin esitettyjen asuinrakennusten enimmäiskorkeus, joten niiden kanssa uudisrakennukset eivät kilpaile. Uudisrakennukset on pyritty muotokieleltään sovittamaan Pihlajamäen arvoympäristöön kuitenkin niin, että uudisrakennuksilla ei suoraan pyritä kopioimaan vanhaa rakentamistapaa. Kaavan vaatimus Pihlajamäentien puoleisten päätyjen porrastamisesta on perusteltu kaupunkikuvallisilla syillä, jotta päädyn ilme saadaan keveämmäksi. Kavennuksen esittäminen rakennusalamerkintänä on korjattu kaavaehdotukseen. Tontin eteläosan kallio ei nykytilanteessa ole suojeltu, vaan osa siitä on rakentamatonta pysäköintitonttia ja osa katualuetta. Tässä kaavaehdotuksessa kallio on merkitty s u o j e l u m e r k i n n ä l l ä jeltava avokallio.

Kaava-alueella korttelitehokkuus on noin $e_k = 1,13$. Yleiskaavan mukaan kaavamuutosalueen tontit ovat lähikeskustan C3-korttelialuetta, jolle ei ole annettu tehokkuustavoitetta. Suunnittelualan lähiympäristön asuntovaltaisiksi merkityillä alueilla merkinnät ovat A1 tai A3, joihin verrattuna suunnitelman mukainen korttelitehokkuus on hyvin perusteltu.

Linnusto

Asemakaavassa annetaan suhteellisen yksityiskohtaisia määräyksiä rakennusten lasipintojen tai ikkuna-aukotusten suunnittelusta, koska niillä tavoitellaan vanhan rakennuskannan kanssa yhteensopivaa nauhamaista julkisivunkäsittelyä. Parvekkeet tulee lasittaa myös meluteknisistä syistä. Muistutuksessa esitetyt ehdotukset lintujen turvallisuuden lisäämiseksi esim. lasipintojen käsittelyn suhteen kuuluvat asioihin, joihin rakennusvalvontapalvelu ottaa kantaa rakennuslupavaiheessa.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianosaisten hallintokuntien kanssa.