

Vuorovaikutusraportti

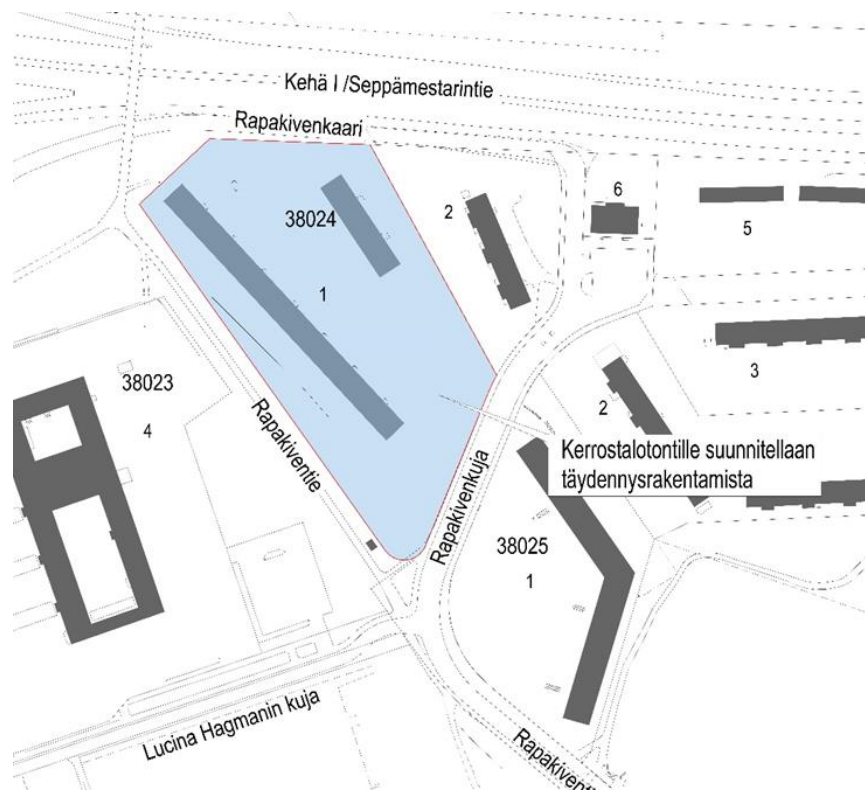
Pihlajamäen Rapakivenkuja 2:n asemakaavan muutos (nro 12722)

Päivätty 13.1.2022, täydennetty 24.5.2022 ja 28.2.2023

Diaarinumero HEL 2019-008969

Hankenumero 0742_58

Asemakaavakartta nro 12722



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

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, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin haltijan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2020 ja 2021 kaavoituskatsauksissa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 16.12.2019–26.1.2020, asukastilaisuus 17.12.2019 Malmi-talossa
- nähtävilläolosta on ilmoitettu kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat, Helsingin Uutisissa ja Koillis-Helsingin Lähisanomat -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- Päivitetty OAS verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuu-lutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



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 16.12.2019.–26.1.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Pihlajamäen suojelutavoiteisiin, liikennemeluun ja liikenteen tuottamiin hiukkaspäästöihin sekä Rapakivenkujan liikenteen järjestelyihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakentamisen sijoittelua ja rakennusten muotokieltä on pyritty sovittamaan alueen arvokkaaseen ympäristöön. Liikenteen haittoja on pyritty vähentämään nykytilanteesta mm. järjestelemällä uudet rakennukset ja rakennelmat pihatilaa suojaaviksi.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

HSL

HSL pitää kannatettavana maankäytön tiivistämistä hyvien joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteyksien varrella sekä lähipalveluiden vaikutusalueella. HSL katsoo, että Rapakivenkuja on kapeahko ja erityisesti kujan mutka on ahdas kahden bussin tai muun raskaan ajoneuvon kohtaamiseen. HSL:n esittämiä bussiliikenteen sujuvoittamista, Rapakivenkaaren pysäkkien tai niille johtavien kulkuyhteyksien parantamista ei ollut kuitenkaan mahdollista sisällyttää kaavamuutoshankkeeseen. Katualueen muutosten takia olisi ollut tarpeen sisällyttää kaavamuutosalueeseen lähialueilta sellaisia tontteja, joita eivät muut kaavamuutostarpeet koskeneet ja jotka eivät olleet muutosta hakeneet. HSL:n esittämät kehittämistarpeet pyritään ottamaan huomioon lähialueiden muiden muutosten yhteydessä.

HSY

HSY toteaa, aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi ja ettei kaavamuutos edellytä vesihuollon lisärakentamista. HSY:n mainitsema kaavamuutosalueen läpi kulkeva viemäritunneli on merkitty

asemakaavaan maanalainen tunneli -merkinnällä. Rapakiventien länsipuolella kulkeva DN 800 -päävesijohto ei vaikuta hankkeeseen kaavamuutosalueen pienennyttyä alkuperäisestä.

Museovirasto

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

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Kaupunginmuseo esittää lausunnossaan Pihlajamäen suojelukaavan perusteita ja tavoitteita erityisesti alueen väljän yleisilmeen säilyttämisestä sekä alueen ja luonnonympäristön suhteesta. Asemakaavoitus viittaa jäljempänä mielipidevastausten yhteydessä esitettyihin vastineisiin Pihlajamäen suojelukaavasta ja täydennysrakentamisesta.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin samoihin näkökohtiin kuin viranomaisten kannanotot eli toisaalta alueen liikenneympäristöön ja sen ympäristövaikutuksiin ja toisaalta alueen suojelutavoitteisiin.

Osassa mielipiteissä täydennysrakentamiseen suhtauduttiin varsin suopeasti ja pidettiin sitä perusteltuna pääradan vaikutusalueella. Sen katsottiin tuovan mahdollisuuksia paitsi alueen yleiselle kehittämiselle, kuin myös alueen palvelutason säilymiselle tai parantumiselle. Kriittiset mielipiteet kohdistuivat mm. suhteeseen alueelle laadittuun suojelukaavaan sekä rakentamisen vaikutuksesta asuinympäristöön ja liikenteeseen. Myös taloyhtiöiden tasapuolinen kohtelu nostettiin esiin osassa kannanotoissa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä viranomaisten kannanottojen kanssa samansuuntaisina rakentamisen sovittamisella alueen arvokkaaseen ympäristöön ja liikenteen haittojen vähentämisellä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl. Yksi mielipidekirjeistä As. Oy Rapakivenkuja 3-4-5 asukkaiden adressi, jossa on 91 allekirjoitusta.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Pihlajamäen suojelukaava

Useissa mielipidekirjeissä sekä kaupunginmuseon, DoCoMoMon ja Pihlajamäki-Seuran kannanotossa on vedottu Pihlajamäen v. 2007 vahvistettuun suojelukaavaan. Pihlajamäki on Helsingin ensimmäinen 1960-luvun asuntoalue, jonka muodostama kokonaisuus on suojeltu asemakaavalla. Alueelle laadittu varsin kattava suojelukaava, joka sisältää sekä alueellisia suojelumerkintöjä että rakennuksia, puistoja ja

piha-alueita koskevat suojelumääräykset. Pihlajamäki on myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli RKY-alue sekä DoCoMoMo-kohde.

Mielipiteissä on tuotu esiin Pihlajamäen erityistä asemaa Suomen modernin arkkitehtuurin merkkikohteena ja alueelle laaditun suojelukaavan ainutlaatuisuutta Helsingissä. Mielipiteissä on myös esitetty tarvetta laajaan ja koko kaupunginosan kattavaan selvitystyöhön täydennysrakentamismahdollisuuksien kartoittamiseksi. Tonttikohteisessa muutoksessa nähdään osin ennakkotapauksen luonnetta.

Vastine

Suojelukaava nro 11520 kattaa suurimman osan Pihlajamäestä. Suojelukaavan alueella on Pihlajamäen alkuperäisen suunnitelman mukaiset viisi aluesolua, eli ns. Saton ja Hakan alueet, joissa molemmissa kaksi solua, sekä pohjoinen Rapakivenkujan alue. Nämä Saton ja Hakan alueet muodostavat myös tunnetuimman osua-alueen Pihlajamäen lähiöstä modernina arkkitehtuurikohteena. Kaava-alueen ja kaavallisen suojelun ulkopuolelle on jätetty ostoskeskuksen uudempi osa ja vain muutamia myöhemmin, lähinnä 1980-luvulla, rakennettuja asuinkortteleita. Näillä asuintonteilla on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1973–2010.

Suojellun ympäristön ongelmana Pihlajamäessä on kerralla suunnittelun ja rakennetun modernin ympäristön sietokyky ajan ja elämäntavan muutoksiin. Jonkinasteisen kerroksellisuuden hyväksyminen olisi alueen elinvoimaisuuden kannalta merkityksellistä, sillä elämäntapaa ei voida suojella. Jos kaupunginosan halutaan myös voivan kehittyä, rakennetun ympäristön suojeleminen edellyttää yleensä, että jokin osa-alue tai ominaisuus ympäristössä voi muuttua.

Pihlajamäen suojelukaavaan on sisällytetty vain vähäisiä täydennysrakentamismahdollisuuksia eikä niitä ole osoitettu suojeltujen asuinrakennusten tonteille. Saton alueella Kiilletien pysäköintikenttiä on kaavassa muutettu asuintonteiksi atriumtyyppisiä pientaloja varten, mutta näiltä osin kaava ei ole toteutunut. Toteutuminen on myös varsin epävarmaa, sillä se edellyttäisi uuden pysäköintilaitoksen rakentamista nykyisiä asuinkiinteistöjä varten. Myös yhdelle asuntolatontille Vuolukiventien varressa on kaavaan merkitty lisärakentamismahdollisuus. Tämä pientehkö kolmikerroksinen opiskelija-asuntola on valmistunut 2013.

Täydennysrakentamismahdollisuuksien puute asettaa Pihlajamäen muita kaupunginosia eriarvoiseen asemaan ja vaikeuttaa alueen kehittämistä. Aluesarjojen, jotka perustuvat tilastokeskuksen ja Helsingin kaupungin kaupunkitutkimus ja -tilastot -yksikön tietoihin, mukaan Pihlajamäen väkiluvun muutos 20 vuodessa (1999–2018) on ollut -759 henkilöä, mikä tarkoittaa n. 9,3 % laskua. Koko Malmin peruspiirin alueella, johon Pihlajamäkikin kuuluu, taas muutos samana aikana on ollut +3 055 henkilöä eli kasvua on ollut 11,7 %. Asukasluvun lasku vaikuttaa mm. palvelutason kehitykseen. Pihlajamäen väkiluvun lasku on

seurausta asumisväljyyden kasvamisesta, vaikka alueelle on tänä aikana myös rakennettu uudisrakennuksia. Pihlajamäkeen on valmistunut kaksi kerrostalokohdetta, yhteensä n. 4 000 k-m², sekä rivitaloja ja pientaloja. Myös Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2019–2050:n mukaan Pihlajamäen asukasmäärä on laskemassa edelleen.

Suunnitelmassa on uudisrakentaminen sovitettu alueelle siten, että rakennukset jatkavat sommitelman viuhkamaista muotoa. Läntisempi rakennus, joka suurmaisemassa rajaa Rapakivenkujan aluetta nykyisen lamellitalon jatkeena, vastaa korkeudeltaan tontin nykyisiä rakennuksia. Puistopihaan osalta suojelukaavan määräys, jonka mukaan avoin ja puistomainen ilme tulee säilyttää, voidaan katsoa toteutuvan siten, että Rapakivenkujalle päin on suunnattu rakennusten päädyt ja piha säilyy avoimena kadun suuntaan. Suunnitelmassa on sijoitettu tonttiliittymät siten, että etupihaan kumpare voidaan säilyttää nykyisellään.

Täydennysrakentaminen Helsingissä ja Pihlajamäessä

Täydennysrakentamisen tarpeellisuudesta esitettiin hyvinkin vastakkaisia kannanottoja. Toisissa mielipiteissä katsottiin paikan olevan edullinen täydennysrakentamisen kannalta ja alueen elinvoimaisuuden lisääntyvän tarjonnan lisäyksestä. Toisaalta täydennysrakentamisen arvioitiin laskevan koko alueen maiseman ja rakennuskannan arvoa ja uhkaavan alueen ainutlaatuisuutta ilmettä avarana, luonnon omia linjoja seuraavana ja luonnonläheisenä asuinalueena. Alueelle katsottiin tarvittavan kaupunginosatasoista selvitystä täydennysrakentamisen mahdollisuuksista, jotta rakennussuojelunäkökohdat ja alueen asuntoyhtiöiden tasapuolinen kohtelu varmistuisi.

Vastine

Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymä asuntotuotantotavoite on 7 000 asuntoa vuodessa, josta 40 % olisi täydennysrakentamista pääasiassa esikaupunkialueilla. Nykyistä rakennetta tiiviimmällä täydennysrakentamisella halutaan mahdollistaa hyvät julkisen liikenteen yhteydet kävelyetäisyydellä nykyistä suuremmalle asukasmäärälle, edistetään palvelujen pysymistä alueella ja edesautetaan niiden kehittymistä. Pääradan vaikutusalue on yksi tärkeimmistä täydennysrakentamisen kohdealueista.

Kaupunkirakenteen väljyydellä on Pihlajamäessä aikakautensa ideologinen perusta, kun on haluttu korostaa rakennetun ympäristön ja koskemattoman luonnon vuoropuhelua. Se on myös 1960-luvun tilanteen mukainen, jolloin tilaa on ollut käytettävissä runsaasti ja rakennuksia on voitu sijoittaa vapaasti maastoon.

Nykytilanteessa kaupunki on ympärillä kasvanut ja tiivistynyt. Tontin olosuhteisiin merkittävästi vaikuttava Kehä I on rakennettu myöhemmin kuin asuinrakennukset. Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan Rapakivenkuja 2:n tontti sijoittuu pääosin A3-, mutta osin myös A2-korttialueelle. Yleiskaavan mukaiset korttelitehokkuudet näillä alueilla ovat A3-

alueella $e = 0,4-1,2$ ja A2-alueella $e = 1,0-2,0$. Nykyinen kaavanmukainen tehokkuus tontilla vastaa tehokkuutta $n. e = 0,38$ ja kaavamuutos-ehdotuksen mukaisella lisärakentamisella se nousisi arvoon $n. e = 0,58$.

Rakennuskannan ikä tuo mukanaan varsin raskaitakin remonttitarpeita. Suojelukaava ja alueelle laaditut rakennustapaohjeet rajoittavat osin korjaustapoja ja ohjaavat niitä käsityövaltaisempaan suuntaan. Remonttikustannuksista on siis tulossa varsin kalliita ja olisi taloyhtiöiden kannalta helpottavaa, että välttämättömiä remontteja voitaisiin rahoittaa täydennysrakentamisella niissä tilanteissa, joissa tontilla on siihen tilaa.

Täydennysrakentamisen voidaan katsoa osaratkaisuksi vanhan rakennuskannan suojeluun myös siten, että alueelle voidaan rakentaa hissiliisiä ja muullakin tavoin esteettömiä uudisrakennuksia. Alun perin vain Pihlajamäen tornitalot oli varustettu hisseillä. 2000-luvun alussa on rakennettu jälkiasennushissit osaan Saton lamellitaloista. Hissit on toteutettu purkamalla osittain vanhat portaat ja korvaamalla ne uudella rakennusrungon ulkopuolisella porrastornilla, millä on ollut huomattava ja heikentävä vaikutus rakennusten julkisivun arvoihin. Suojelukaavassa hissien rakentamista rajoitettiin ja osassa kohteita myös porrashuoneet on määrätty säilytettäviksi. Rakennusalan ulkopuolelle sijoittuvat hissien tai porrastornien rakentaminen on asemakaavassa kielletty mm. kaikilla Rapakivenkujan tonteilla eli kortteleissa 38024 ja 38025. Asemakaavan selostuksessa myös todetaan, että näillä tonteilla hissejä ei voida sijoittaa porrashuoneen sisälle porrashuoneen tiukan mitoituksen vuoksi.

Voimassa oleva yleiskaava tuo tietyt reunaehdot mahdollisille alueella tapahtuville muutoksille, mutta kaavan muuttaminen vaatii aina tapauskohtaisen harkinnan ja suunnitelman, jossa muutoksen vaikutukset ympäristöön selvitetään. Kaikilla tonteilla täydennysrakentaminen ei myöskään ole mahdollista tai taloudellisesti toteuttamiskelpoista ainakaan nykytilanteessa, jos rakentaminen vaatisi esim. pysäköintilaitosten rakentamista.

Kaupunginosatasoista selvitystä täydennysrakentamisen mahdollisuuksista ei ole tehty, sillä taloyhtiöiden korjaustarpeita on varsin vaikea ennakoida. Valmiiden ratkaisujen esittämistä ei ole katsottu tässä tapauksessa kaupungin tehtäväksi, vaan taloyhtiöiden on mahdollisuus viite-suunnitelmalla osoittaa täydennysrakentamisen tonttikohtaiset ratkaisut.

Uudet rakennukset ja niiden vaikutus ympäristöön

Kaavailtuja uudisrakennuksia on pidetty osassa kannanotoista liian suurina ja naapuritaloja varjostavina. Myös rakennusten hahmo ja runkosyvyys mainitaan mielipiteissä. Uusien rakennusten on katsottu haittaavan lähinaapuriston olosuhteita myös siten, että nykyisin varsin väljät näkymät muuttuvat.

Vastine

Tavoitteena on ollut sovittaa uudet asuinrakennukset osaksi Pihlajamäen pohjoista rakennusryhmää. Uudet asuintalot on sijoitettu täydentämään alueen hahmon viuhkamaista sommitelmaa. Pihan keskelle on suunniteltu kapearunkoinen sivukäytävärakennus ja kaavamääräyksellä on rakennuksen rungon enimmäismitaksi merkitty 12 m. Läntisemmän rakennuksen pituutta on katsottu tarpeelliseksi rajoittaa, jotta se ei peittäisi näkymiä nykyisistä rakennuksista, mutta päätyjen muotoilulla on haettu kapearunkoista hahmoa. Päämääränä on myös ollut hankkeen toteuttamiskelpoisuus, jonka takia hankekoon tulee olla riittävä. Rakennusten korkeuksia määriteltäessä on huomioitu hissien rakentamisen edellytykset. Pihan keskellä olevan uudisrakennuksen korkeus on sovitettu Rapakivenkujan vastakkaisella puolella olevien rakennusten korkeuksien mukaiseksi. Läntisempi rakennus, joka suurmaisemassa rajaa Rapakivenkujan aluetta nykyisen lamellitalon jatkeena, vastaa korkeudeltaan tontin nykyisiä rakennuksia.

Asemakaavaan on sisällytetty määräyksiä, joilla uudet rakennukset on pyritty sovittamaan alueen ilmeeseen kuitenkin siten, että ne muodostavat oman kerrostumansa rakennettuun ympäristöön. Merkittävin ero vanhaan on määräys puumateriaalin käytöstä uudisrakennuksissa. Puun käyttöä rakennusmateriaalina suositaan myös osana kaupungin hiilineutraaliustavoitetta. Julkisivumateriaalien tulee kuitenkin olla vaaleita ja sileitä vanhojen rakennusten tapaan sekä julkisivut horisontaalisesti jäsenneltyjä. Parvekkeet tulee lasittaa.

Uudisrakennusten vaikutus naapuritalojen olosuhteisiin sekä omalla että viereisillä tonteilla ei ole kohtuuton. Osin pitkät näkymät muuttuvat, mutta Rapakivenkuja 2:n uudisrakennuksen pienin etäisyys Rapakivenkuja 4:n parvekkeisiin on noin 28 m, jota kaupunkiolosuhteissa ei voida pitää vähäisenä. Vaikutus valoisuusolosuhteisiin on myös selvitetty varjostusanalyysillä, joka on liitetty asemakaavan selostukseen. Sen mukaan rakennusten etäisyys toisistaan on niin suuri, että kesäkuukausina varjostusvaikutusta ei juurikaan ole. Talvikaudella auringon paistessa matalalta merkittävin varjostusvaikutus tulee tontin nykyisistä rakennuksista. Muiden Rapakivenkujan varressa olevien asuintonttien olosuhteisiin rakentamisella ei ole vaikutusta.

Liikenne ja pysäköinti

Rapakiventien liikenteen järjestelyistä kaavamuutosalueen länsireunassa on mielipiteissä esitetty vastakkaisia näkemyksiä. Toisaalta on haluttu pitää se nykyisellään jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä ja toisaalta taas rakentaa se joukkoliikennekaduksi. Myös kaavamuutoksen mukanaan tuoman lisärakentamisen on katsottu tuottavan liikenteen määrän merkittävää lisäystä Rapakivenkujalle, jonka nykyisiä liikennemääriä pidettiin jo kestävämmäin. Liikennemäärän kasvun katsottiin myös olevan erityisen haitallista koulujen läheisyydessä.

Tontin pysäköintiratkaisua ei eräissä mielipiteistä ole pidetty hyvänä. Luonnosaineistossa oli esitetty ratkaisu, jossa osa pysäköinnistä oli sijoitettu tontin ulkopuolelle koulun läheisyydessä olevan pysäköintikentän yhteyteen.

Kadunvarsipysäköintiin suhtauduttiin osassa mielipiteistä kielteisesti.

Vastine

Rapakiventie on jo Pihlajamäen suojelukaavassa (v. 2008) merkitty joukkoliikennekaduksi siltä osin, joka nykytilanteessa on rakennettu jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi. Tämä osuus sijoittuu Rapakivenkuja 2:n länsipuolelle sen ja koulutonttien väliin. Joukkoliikennekatu yhdistäisi Pihlajamäen keskuksesta tulevan Rapakiventien suoraan Rapakivenkaarelle ja sitä kautta Pukinmäen ja Malmin suuntaan sekä Kehä I:lle. Koska katu olisi sallittu vain joukkoliikenteelle, se ei poistaisi aluetta kiertävän Rapakivenkujan tarvetta. Rapakiventien joukkoliikennekadun toteuttamisesta ei tällä hetkellä ole suunnitelmia. Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty muutosta joukkoliikennekadun osuudelle eikä katu- aluetta ole sisällytetty mukaan kaavamuuotosalueeseen.

Rapakivenkujan liikennemäärä on nykyisin 6 800 ajon./vrk. Liikennemäärin kaavamuuoksen vaikutus ei ole erityisen merkittävä, sillä Rapakivenkujan varressa olevan kerrosalan määrä kasvaa nykyisestä noin 15 %. Lähinaapuriston koulujen kannalta liikenneturvallisuustilanteen ei voi katsoa huonontuvan. Kadunvarsipysäköinnin osalta kaavamuuostyö ei aiheuta muutoksia alueelle.

Suunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin myös mahdollisuutta sijoittaa osa Rapakivenkuja 2:n pysäköinnistä tontin ulkopuolelle nykyiselle yleiselle pysäköintialueelle, jotta suojeltua piha- aluetta olisi voitu säästää enemmän. Tästä yleisestä pysäköintialueesta on rakennettu vain alle puolet kaavanmukaisesta laajuudesta ja rakentamattomalle osalle olisi tällöin muodostettu taloyhtiölle vuokrattava pysäköintitontti. Tästä ajatuksesta on kuitenkin luovuttu ja uusi pysäköinti on suunnitelmassa sijoitettu nyt kokonaan tontille sen pohjoisosaan, joka liikennemelun takia ei nykytilanteessakaan ole oleskelupihana käyttökelpoinen. Pysäköintipaikkojen rakentamisen yhteydessä saadaan tontille uutta melusuojausta Kehä I:n liikennemelua vastaan, kun pysäköintikatokset suunnitellaan liikennemelua torjuviksi. Uuden pysäköinnin paikalla nykyisin olevalle leikki- ja oleskelualueelle on esitetty le-merkinnällä sijoituspaikka, jossa liikennemelun ohjeavot on voitu osoittaa alittuvan.

Tiedottaminen

Huonosta ja puutteellisesta tiedottamisesta sekä kaupungin että yhtiön puolelta oli mainittu useissa mielipidekirjeissä.

Vastine

Kaupungin puolelta tiedotus pyrittiin hoitamaan ajoissa ja asianmukaisesti postitusajankohtana vaikuttanut postilakko huomioiden, mutta postituksessa oli virheitä ja kaikkia ei tieto tavoittanut, mitä pahoittelemme. Kaavamuutosasiasta oli laadittu myös lehti-ilmoitukset sekä ilmoitukset kaupungin verkkosivuilla. Myöhemmissä vaiheissa tiedotusongelma lienee korjaantunut riittävästi ja asiasta on ollut mahdollisuus keskustella yhtiön sisällä mm. ylimääräisen yhtiökokouksen yhteydessä. Kaikille asiaa tiedustelleille on myös vastattu henkilökohtaisesti.

Hankkeesta esitetyissä lähtötiedoissa ollut virheellinen tieto tontin omistajuudesta ja kaavamuutoksen aiheuttamista toimenpiteistä on korjattu päivitetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tontin omistajuudella ei ole vaikutusta kaavan sisältöön eikä valmisteluprosessiin.

Asukastilaisuus 17.12.2019

Kaavamuutoshanketta esiteltiin asukastilaisuudessa Malmitalolla 17.12.2019, jossa oli tilaisuus keskustella hankkeesta valmistelijoiden kanssa. Sen jälkeen hanke on ollut esillä myös Uutta Koillis-Helsinkiä -verkkotilaisuuksissa 2020 ja 2021.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.1.–11.2.2022

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat mm. kaavamuutoksen suhteeseen alueelle laadittuun suojelukaavaan sekä rakentamisen vaikutuksesta asuinympäristöön ja liikenteeseen. Myös taloyhtiöiden tasapuolinen kohtelu ja suhtautuminen täydennysrakentamisen oikeutukseen yleisesti nostettiin esiin osassa muistutuksista.

Vastineet aihepiireittäin

Yleiskaava ja RKY-alue

Osassa muistutuksista hanketta pidettiin yleiskaava 2016:n ja RKY-alueiden tavoitteiden vastaisina. Yleiskaavaa laatiessa Pihlajamäen RKY-status on otettu huomioon ja se on vaikuttanut alueelle merkittyihin rakentamisen tehokkuutta kuvaaviin pikseleihin. RKY-statuksesta huolimatta täydennysrakentamiskaavoja on tekeillä muissakin kaupunginosissa, kuten lähes koko kantakaupungin alueella, sekä esim. Maunulassa, Pitäjänmäellä ja Länsi-Herttoniemessä. RKY-merkinnän ei ole katsottu estävän täydennysrakentamista, mutta keinovalikoimasta ainakin Pihlajamäen tapauksessa, jossa RKY-inventoinnin kohteena on ollut nimenomaan sen oman aikansa edistyksellinen rakennuskanta, purkava saneeraus lienee mahdollinen vain poikkeustapauksissa.

Muistutuksissa oli myös esitetty, että koska vain pieni osa tontista kuuluu A2-merkittyn asuntovaltaiseen alueeseen, täydennysrakentaminen ei olisi yleiskaavan mukaan perusteltua ja että Pihlajamäki yleisestikin olisi rakennettu yleiskaavan mukaisilla tehokkuuksilla. Yleiskaavassa Rapakivenkuja 2:n kohdalla on pääosin merkintä A3, pienellä osin tontin luoteisosassa myös sitä tehokkaampi A2. A3-alueella tavoitteellinen korttelitehokkuusluku $e = 0,4-1,2$, kun se tontilla nyt on $e = 0,38$. Valtaosa suojelukaavan alueesta on A3-aluetta, mutta Rapakivenkujan alueesta noin puolet kuuluu A2-alueeseen. Pihlajamäessä yleisesti tontitehokkuudet vaihtelevat lamellitalokortteleissa n. $e = 0,4-0,8$ ja pistetaloilla n. $e = 0,6-1,1$ välillä. Rapakivenkujalla asuintonttien tontitehokkuudet ovat muuta Pihlajamäkeä alemmat ja vaihtelevat välillä n. $e = 0,3-0,7$. Rapakivenkujalla nykytilanteen ja yleiskaavan mukaisten mahdollisuuksien ero on siis suurempi kuin Pihlajamäessä yleensä. Tehokkainta rakentamista Pihlajamäen suojelukaavan alueella edustavat alueelle 1970-luvulla rakennetut täydennysrakentamistontit, joilla tehokkuusluku on n. $e = 1,1$.

Muistutuksissa on myös vedottu Pihlajamäen arvokkaiksi todettuihin ominaisuuksiin, joihin kuuluu väljyys ja avarat näkymät, veistoksellinen vastakohta rakennetun alueen ja kallioisen metsämaiseman välillä sekä maiseman liittyminen aikanaan edistyksellistä suunnittelua edustaneeseen rakennuskantaan. Suunnitelmassa on väljyyden vaikutelman vuoksi haluttu pitää kiinni pihatilan avoimuudesta Rapakivenkujan suuntaan ja uudisrakennukset on sijoitettu jatkamaan alueen viuhka- maista hahmoa. Nykytilanteessa alueen väljyys ja avaruus ei pelkääntään ole alueen viihtyisyyttä parantava seikka, sillä osin avaruuden elementteinä ovat myös alueen laajahkot pysäköintialueet, koulutontit, kentät ja erityisesti Kehä I:n ja sen laajojen liittymien liikennealueet. Liikennealueiden suuntaan on tarvetta suojautua liikennemelua vastaan.

Alueen kokonaisvaltainen tarkastelu ja tasapuolisuus

Helsingin kaupunki edistää vanhojen alueiden täydennysrakentamista, jolla tarkoitetaan esimerkiksi lisäkerroksen rakentamista kerrostaloon tai uuden talon rakentamista samalle tontille vanhemman talon viereen. Täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta, mikä tukee kaupungin ilmastomuutoksen hillitsemistavoitteita sekä alueellisen työpaikka- ja palvelurakenteen kehittämistavoitteita. Täydennysrakentamisen kannustukseksi Kaupunginhallitus on v. 2021 myös hyväksynyt uuden, taloudellisesti vuokralaiselle entistä kannustavamman menettelyn.

Pihlajamäen suojelukaavan tavoitteena oleva fyysinen ympäristön nykytilanteen säilyttäminen 1960-luvun hahmossa on osoittautunut vaikeasti yhteen sovitettavaksi alueen kehittämistavoitteiden kanssa. Alueen asukasluku on laskenut 20 v:ssä n. 9 % ja sosioekonominen tilanne on muuttunut huolestuttavasti. Joissakin muistutuksissa vedottiin tulevaan sukupolvenvaihdokseen ja sen tuomaan muutokseen asukasmäärissä. 1960-luvun elämäntavan ja asumisväljyyden ei kuitenkaan voida olet-

taa palaavan, joten oleellista muutosta ei siinä suhteessa ole odotettavissa. Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2019–2050:n mukaan Pihlajamäen asukasmäärä on laskemassa edelleen.

Suojellun ympäristön ongelmana Pihlajamäessä on kerralla suunnittelun ja rakennetun modernin ympäristön sietokyky ajan ja elämäntavan muutoksiin. Jonkinasteisen kerroksellisuuden hyväksyminen olisi alueen elinvoimaisuuden kannalta merkityksellistä, sillä elämäntapaa ei voida suojella. Jos kaupunginosan halutaan myös voivan kehittyä, rakennetun ympäristön suojeleminen edellyttää yleensä, että jokin osa-alue tai ominaisuus ympäristössä voi muuttua. Kaavoitus viittaa tässä yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa annettuihin vastineisiin Pihlajamäen suojelukaavaa ja täydennysrakentamista Helsingissä ja Pihlajamäessä kuvaavissa osioissa.

Muistutuksissa esitettiin näkökantoja myös suojelukaavan perusteista ja sen ajanmukaisuudesta. Vuoteen 2021 mennessä moni asia on muuttunut Pihlajamäestä laadittujen selvitysten (vuosilta 2002–2007) ja vuonna 2008 voimaan tulleen kaavan laatimishetkestä. Tällä hetkellä kaupungin maankäytöllisiä tavoitteita ohjaavat mm. yleiskaava 2016 sekä Helsingin seudun kuntien ja valtion yhteinen suunnitelma maankäytön, asumisen ja liikenteen osalta (ns. MAL-sopimus).

Kaavoja valmistellaan sopiviksi katsottuina kaava-alueina kaavoituksen resurssien puitteissa. Kaupunginosatasoista selvitystä täydennysrakentamisen mahdollisuuksista ei ole tehty, sillä taloyhtiöiden korjaustarpeita on varsin vaikea ennakoida. Ratkaisujen esittämistä ei ole katsottu tässä tapauksessa kaupungin tehtäväksi, vaan taloyhtiöiden on mahdollisuus viitesuunnitelmalla osoittaa täydennysrakentamisen tontikohtaiset ratkaisut.

Täydellisen tasapuolista kohtelua taloyhtiöille ei ole mahdollista osoittaa, kuten ei muuallakaan kaupungissa, sillä tonttien olosuhteet esim. tonttikoon ja toteutuneen tonttitehokkuuden, pinnanmuotojen ja ympäristöhäiriöiden suhteen vaihtelevat suuresti. Myös sijainnin suhde esim. julkisen liikenteen palveluihin vaikuttaa asiaan. Nykytilanteessa Pihlajamäen kerrostalotonteilla tehokkuusluvut vaihtelevat välillä $e = 0,3$ ja $e = 1,1$ yhtä poikkeusta lukuun ottamatta, jossa tehokkuusluku on tätä suurempi. Alueen pohjoisosassa Rapakivenkujan alueella tehokkuudet ovat keskimäärin pienempiä kuin muualla Pihlajamäen suojelukaavan alueella.

Suojeluarvojen säilymisen kannalta on ratkaisevaa, onko taloyhtiöillä varaa pitää rakennukset kunnossa. Rakennuskannan ikä tuo mukanaan varsin raskaitakin remonttitarpeita. Suojelukaava ja alueelle laaditut rakennustapaohjeet rajoittavat osin korjaustapoja ja ohjaavat niitä käsityövaltaisempaan suuntaan. Remonttikustannuksista on siis tulossa varsin kalliita ja olisi taloyhtiöiden kannalta ratkaisevaa, että välttämättömiä remontteja voitaisiin rahoittaa täydennysrakentamisella niissä tilanteissa, joissa tontin väljyys antaa siihen mahdollisuuden.

Osassa muistutuksista täydennysrakentamista on esitetty sijoitettavaksi toisaalle, esim. Pihlajamäen rakentamattomille alueille. Tarkoituksena on kuitenkin myös edistää taloyhtiöiden mahdollisuutta rahoittaa korjaushankkeita, jotta rakennukset voitaisiin pitää hyvässä kunnossa. Yleisille alueille sijoitetut kaavamuutosalueet eivät koidu näiden suoje-lukohteiden hyödyksi. Hankkeen käynnistymisen jälkeen on hyväksytty myös Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025. Strategia painottaa erityisesti lähiluonnon merkitystä. Koska samanaikaisesti tavoitteena on myös asuntotuotannon kasvu, voidaan katsoa, että täydennysrakentaminen olisi silloin ensisijaisesti sijoitettava korttelialueille, siis mm. nykyisille asuintonteille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja näkymiin sekä rakennussuunnittelua koskevat ohjeistukset

Kaavan mahdollistamia uudisrakennuksia on muistutuksissa kritisoitu väärin sijoitetuiksi, liian suurikokoisiksi, liian korkeiksi ja väärän muotoisiksi. Suunnitelmassa rakennukset on sovitettu paikoilleen tontilla olevan viuhkamuodon jatkeeksi ja korkeuden suhteen rakennukset liittyvät oman sekä kadun vastapuolella olevan korttelin korkeuksiin. 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.

Eniten kielteisiä kommentteja on kerännyt tontin lounaiskulmaan merkitty uudisrakennus, jonka on katsottu tukkivan alueen avaruutta ja välijä näkyviä sekä olevan hahmoltaan väärän tyyppinen alueelle. Pistetalomaisuuden muuttamiseksi rakennuksen rakennusala on jatkettu hieman pitkänomaisemmaksi kuitenkin niin, että vanhoista asunnoista avautuvien pitkien näkymien esteeksi sitä ei ole haluttu sijoittaa.

Kaavan viitesuunnitelma ei ole valmis toteutussuunnitelma. Siksi suunnitelman yksityiskohdat, kuten ikkuna-aukotus, julkisivujen materiaalin käyttö, sivukäytävät tai jätteiden keräyspaikat, eivät ole arvioitavissa asemakaavan havainnekuvan perusteella. Sivukäytävien sijoittelua koskevaa määräystä tarkennettiin kaavaehdotuksessa siten, että sivukäytävät ja ulkoportaat voidaan rakentaa kerrosalan ja rakennusalan estämättä niille julkisivun osille, joille on merkitty ääneneristävyysvaatimus.

Rapakivenkujan tontilla uudisrakennuksista ei ole pyritty kopioimaan sellaisenaan tontilla jo olevien vanhojen rakennusten ulkoasua, vaan on tarkoitus, että uudet rakennukset muodostavat oman ajallisen kerrostumansa. Julkisivujen jäsentelyn ja yhtenäistä julkisivupintaa muodostavin parvekerakentein uudisrakennusten halutaan kuitenkin sopivan yhteen vanhojen rakennusten kanssa. Julkisivujen tulee olla vaaleasävyisiä ja sileitä, joten pientaloille ominainen laudoitus ei materiaallivalintana tule kysymykseen. Helsingissä puurakentamisella tavoitel-

laan myös ilmastohyötyjä. Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman toimenpiteissä on määritelty tavoitteiksi puurakentamisen edistäminen asemakaavoituksella.

Nykyiset näkymät muuttuvat osin oman tontin kannalta, mutta myös naapuritontin Rapakivenkuja 4:n suunnasta katsottuna. Rapakivenkuja 2:n uudisrakennuksen pienin etäisyys Rapakivenkuja 4:n parvekkeisiin on noin 28 m, jota kaupunkiolosuhteissa ei voida pitää kovin vähäisenä. Omalla tontilla uudisrakentamisen etäisyys kolmeen nykyisen asuinrakennuksen päätyikkunaan on vähintään 8 m, joka on valoisuusvaatimusten kannalta riittävä eikä paloturvallisuudenkaan varmistaminen vaadi silloin erityistoimenpiteitä. Vaikutukset valoisuusolosuhteisiin on myös selvitetty varjostusanalyysillä, joka on liitetty asemakaavan selostukseen. Siksi voidaan katsoa, että uudisrakennusten vaikutus naapuritalojen olosuhteisiin sekä omalla että viereisillä tonteilla ei ole kohutuon.

Pihajärjestelyt

Piha-alueen suojelumerkintä s-5 on poistettu aluemerkinä, mutta saman sisältöinen määräys on tonttia koskevassa kaavamääräysluettelossa. Muutos on siis kaavatekninen eikä muuta piha-alueen suojelutalannetta.

Autopaikkojen järjestelyjä pidettiin toisaalta hyvinä mutta esitettiin myös kritiikkiä tontille merkittyjen pysäköintijärjestelyjen sekä kaavamääräyksissä esitettyjen pihan yhteisjärjestelyjen suhteen. Paikkojen määrä ei vähene nykyisestä, mutta niiden sijainti on vähemmän näkyvä piha-alueelle ja asuntoihin. Autopaikkojen sijoittamisella tontin pohjoisosaan on selkeä peruste liikennemelun leviämistä estävien rakenteiden vuoksi. Yhteisjärjestelyt piha-alueilla ovat tarkoituksenmukaisia, sillä esim. jätehuolto voidaan järjestää yhdestä paikasta. Piha-alue säilyy väljempänä ja yhtenäisempänä, kun alueelle ei tarvita useita eri jättepisteitä tai pyöräsäilytyskatoksia. Myös liikennemelulta suojassa oleva leikki- ja oleskelualue on tarpeen myös nykyisille asukkaille. Kaava ei määrää tiettyä paikkaa esim. jätehuollolle. Pihan toimintojen yksityiskohtainen järjestely on rakennuslupavaiheessa järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla.

Hulevesien ja niihin sisältyvien kattovesien hallinnan periaatteet kirjataan rakennusluvan yhteydessä. Imeyttäminen tontilla, jolla yli $\frac{3}{4}$ pinta-alasta on maanvaraista pihaa, ei hulevesien hallinnan odoteta tuottavan ongelmia.

Rakennusaikaisia häiriöitä pihatoiminnoille ja naapuruston asukkaille ei missään rakennushankkeessa voida kokonaan välttää. Ei ole kuitenkaan syytä olettaa, että kyseisessä hankkeessa häiriöt olisivat poikkeuksellisen merkittäviä. Puurakentaminen antaa mahdollisuuden myös korkeaan esivalmistusasteeseen, joka tarkoittaisi taas tavanomaista pienempää ja lyhytaikaisempaa häiriöiden määrää.

Liikenne

Muistutuksissa tuotiin esiin myös varsin kehityskelpoinen ehdotus liikenteen uudelleen järjestämisestä siten, että Rapakivenkuja katkaistaisiin entisen bussilinjan päätepysäkin kohdalle ja Rapakivenkaaren katuosuus poistettaisiin ja korvaava katuoyhteys järjestettäisiin Rapakiventien jatkeeksi merkityn joukkoliikennekadun kautta.

Rapakiventien jatkeeksi Pukinmäen suuntaan asemakaavaan merkitty joukkoliikennekatu perustuu aiemmin Viikin-Malmin raitiotieyhteyden reittivaihtoehtona pidettyyn Pihlajamäen kautta suunniteltuun linjaukseen. Vaihtoehdosta on sittemmin luovuttu ja tätä ratikkayhteyttä ei enää suunnitella. Kadun muuttaminen normaaliksi kaduksi olisi merkittävä muutos Rapakivenkuja 2:n läntiselle rakennukselle, jonka kohdalla liikennemelutilanne huonontuisi entisestään, kun myös sen lounaisjulkisivulle kohdistuisi liikennemelua. Yhteys olisi todennäköisesti myös tarpeettoman houkutteleva yhteys merkittävälle läpiajoliikenteelle, jota ei haluta näille katuosuuksille ohjata. Muutos siis edellyttäisi laajempia uudelleenjärjestelyjä. Jos Rapakivenkaari poistettaisiin, avautuisi tälle alueelle mahdollisesti myös täydennysrakentamisen potentiaalia, mutta nämä eivät ainakaan kovin merkittävässä määrin koituisi taloyhtiöiden ja siten alueen peruskorjaustilanteen eduksi.

Rapakivenkujan liikennejärjestelyt on mahdollista ottaa tutkittavaksi myöhemmin esim. Kehä I:n varren muiden muutosten yhteydessä, mutta muutokset heijastuvat niin laajalle, että tonttikohtaisen muutoksen yhteydessä ei tällaista kysymystä ole mahdollista hoitaa. Katujen uudelleenjärjestely tarkoittaisi myös merkittäviä investointeja.

Muuta

Muistutuksessa tuotiin esiin julkisivujen lasiosien linnustolle aiheuttamaa vaaraa. 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 normaalikäytäntöihin nähden erityisen lasisia. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa. Asemakaavan muutosalueelle ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu tärkeitä lintualueita, mutta lähialueella Savelanniittyä pidetään linnustokohteena.

Rapakivenkuja 2:n tontin alapuolella olevasta jätevesitunnelista on saatu lausunto Helsingin seudun ympäristöpalveluilta ja määräys on muotoiltu HSY:n lausunnon mukaisesti.

Muistutuksissa esitettiin ihmetystä siitä, että vuoden 2008 suojelukaava sisältää täydennysrakentamismahdollisuuden Kiillette-Kiillekujan alueella pysäköintitontilla sekä viereisellä entisen liikerakennuksen tontilla (38020/4 ja 38001/2), mutta nämä alueen kehittämisen ja miljöön eheyttämisen kannalta keskeiset kohteet ovat edelleen rakentamatta. Kiillette 2:n tontille on kaavoitettu 1–2-kerroksisia atriumtaloja, joiden toteuttamiseen ei tähän mennessä ole ilmennyt kiinnostusta. Tonttia käytetään osana pysäköintialuetta, joka on vuokrattu alueellista pysäköintiä hallinnoivalle yhtiölle, joka edelleen vuokraa aluetta ympäröiville taloyhtiöille. Hiekkapintaiset pysäköintialueet eivät kaupunkikuvallisesti ole alueelle eduksi ja tilankäyttö niissä on myös epätaloudellista. Mikäli alue otettaisiin kaavan mukaiseen asuinkäyttöön, korvaavat autopaikat olisivat sijoitettavissa Kiillette 3:n pysäköintitontille, jolle kaavan mukaan voidaan rakentaa pysäköintilaitos Kiillette 1 ja 5 tonttien pysäköintiä varten. Nykytilanteessa tämä rakentamismahdollisuus ei liene näille taloyhtiöille taloudellisesti toteuttamiskelpoinen vaihtoehto.

Muistutuksissa esitettiin myös kritiikkiä tiedottamisesta, koska naapuriyhtiö oli odottanut sähköpostia kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä. Lautakunta ei tätä kirjoittaessa ole asiaa vielä käsitellyt, mutta käsittelyn jälkeen yhtiölle lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä ja vastineet kannanottoihin. Nähtävilläolovaiheessa hankkeen asiakirjat ovat olleet luettavissa kaupungin paikkatietopalvelussa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädetään asemakaavan sisältövaatimuksista, joihin kuuluu mm. vaatimus siitä, että asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Asemakaava on laadittu MRL 54 §:n sisältövaatimusten mukaisesti tavalla, joka ilmenee tarkemmin mm. tästä vuorovaikutusraportista, asemakaavan selostuksesta ja muusta kaava-aineistosta. Kuntalaisilla on valitusoikeus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeuteen. Saadut mielipiteet ja muistutukset toimitetaan päätöksentekijöiden tietoon kaavaprosessin aikana toimielinkäsittelyiden yhteydessä.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Pihlajamäen rakennustaiteellisiin ja maisemallisiin suojeluarvoihin ja toisaalta liikenteen aiheuttamiin meluhaittoihin. Esiin nousivat myös julkisen liikenteen toimintamahdollisuudet ja nykyisen teknisen huollon järjestelmien vaatimukset.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, liikuntapalvelut, ilmoittivat, että lausuttavaa ei ole.

Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan ELY-keskus otti lausunnossaan kantaa kaavaehdotukseen sekä rakennetun kulttuuriympäristön että meluntorjunnan näkökulmasta. ELY-keskus katsoo, että esitetty ratkaisu on vieras alueelle sekä sijoittelunsa että rakennusmassojensa puolesta. Se ei siis ELY:n mukaan tältä osin noudata voimassa olevan suojeluasemakaavan periaatteita eikä huomioi valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 2009) tyydyttävällä tavalla. ELY-keskus suhtautuu varauksellisesti esitettyyn ratkaisuun eikä katso asemakaavan muutosehdotuksen esitetyssä muodossa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisen ja erityisten arvojen säilyttämisen osalta. Edelleen ELY katsoo, että meluntorjunta EU-komission ns. 0-päästötavoitteen mukaan melulle altistuneiden määrää tulisi vähentää 30 %. Kaavahanke ei uusien asuinrakennusten osalta tue tämän tavoitteen saavuttamista. Julkisivuille kohdistuvia melun enimmäisäänitasoja ei myöskään ole selvityksessä esitetty.

Vastine

MRL:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta voidaan todeta, että alueen asemakaava on nyt n. 14 vuotta vanha. On siis myös perusteltua arvioida kaavan ajanmukaisuutta erityisesti siten, miten rakennetun ympäristön suojelutavoitteet ja lain muut tavoitteet voidaan saavuttaa. Suojelukaavan tavoitteet, kun 1960-luvun fyysinen ympäristö on haluttu säilyttää, ovat perustuneet ensisijaisesti esteettiseen arviointiin. Kaavallisen suojelun on asemakaavan selostuksen mukaan arvioitu nostavan esiin sellaisia arvoja, jotka voimistavat alueen identiteettiä ja kohottavat alueen imagoa. Tältä osin tavoitteen ei voi sanoa toteutuneen, sillä alueen elinvoimaisuuden kannalta muutos ei ole ollut positiivinen eikä nousu näy esim. alueen hintatasossa. Pihlajamäen alueen asukas-

määrä on laskenut 20 vuoden aikana n. 9 % siitä huolimatta, että suojelukaavan ulkopuolisilla alueilla on syntynyt täydennysrakentamista ja myös suojelukaavan alueelle on rakennettu yksi kaavan sallima asuntolarakennus. Erityisen huolestuttava ilmiö on sosioekonomisen tilanteen selvä huononeminen.

Kaavaehdotuksessa rakennettu fyysinen ympäristö ei ole uhattuna, ts. suojellut rakennukset säilyvät eikä rakennuksia koskevia suojelumääräyksiä ole muutettu.

Eniten Rapakivenkujan ympäristön olosuhteita on muuttanut asuntoalueen rakentamisen jälkeen Kehä I:n linjaus tontin pohjoispuolelta. Nykytilanteessa Pihlajamäen alueen erityisenä arvona ja suojelun kohteena pidetty väljyys ja avaruus eivät pelkästään ole alueen viihtyisyyttä parantava tekijä, sillä osin avaruuden elementteinä ovat myös Kehä I:n ja sen laajojen liittymien liikennealueet, lähialueen laajahkot pysäköinti-alueet, koulutontit ja kentät. Liikennealueiden suuntaan on tarvetta suojautua liikennemelua vastaan. Väljyys tuottaa myös tilanteen, jossa kehätien liikennemelu pääsee leviämään esteettä piha-alueille. Kaavamuutoksen mukanaan tuoma suhteellisen vähäinen vaikutus ympäristön väljyyteen saa toisaalta aikaan positiivisen muutoksen elinolosuhteisiin siten, että uudisrakentamisen muodostaman meluvarjon katveeseen piha-alueelle muodostuu oleskelua ja leikkiä varten alueen osa, jolla pihamelun ohjearvot alittuvat. Samoin terveellisyyteen ja turvallisuuteen voidaan katsoa vaikuttavan hissien rakentamismahdollisuuden. Hissin, porrastornin tai katoksen rakentamista rakennusalan ulkopuolelle ei asemakaava salli Rapakivenkujan tonteille. Rapakivenkujan varren asuinrakennuksissa, joita on kahdeksan kappaletta, ei hissiä myöskään voida sijoittaa porrashuoneeseen sen kapeuden vuoksi. Uudisrakentamisen yhteydessä kerrostaloihin tulee kuitenkin nykyvaatimusten mukaan rakentaa hissit, joten myös Rapakivenkujan alueella asumiseen olisi silloin tarjolla esteetön ratkaisu.

Maankäytön suunnittelussa sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen mukaisia (Vnp 993/1992) melutason ohjearvoja ja asemaakaavan sisältövaatimusten täyttymistä arvioidaan näiden ohjearvojen pohjalta. Kaavaratkaisua ohjaa ensisijaisesti kansallinen lainsäädäntö ja EU-komission päästötavoitteilla ei ole suoraa ohjausvaikutusta yksittäisiin asemakaavoihin.

Asemakaavassa osoitettu leikki- ja oleskelualue alittaa Vnp 993/1992 2 § mukaisen päivä- ja yöohjearvon melutason. Kaavassa ei ole osoitettu muita leikki- ja oleskelualueita, eikä kaavassa täten ole ohjearvot ylittäviä leikki- ja oleskelualueita. Piha-alueita suojaavat Kehä I:n suuntaan rakennettava melumuuri, sekä autokatoksen melulta suojaavat rakenteet. Piha-alue on kaikille asukkaille avoin, ja kaavassa on määrätty, ettei sitä saa aidata tai muuten rajoittaa sitä niin, että yhteiskäytölle muodostuu haittaa.

Uudisrakennukset on sijoitettu tontille siten, että ne olisivat mahdollisimman hyvin suojassa melulta. Asemakaava parantaa tontin olemassa olevaa melutilannetta edellä mainittujen melusteiden ansiosta myös olemassa olevien rakennusten ja niiden piha-alueiden osalta. Asemakaavassa on määrätty rakennusten julkisivujen äänitasoeristävyydestä. Kaavamääräyksissä on osoitettu äänierotasovaatimukset, joilla varmistetaan sisämelun ohjearvojen alittuminen Vnp 993/1992 3 § mukaisesti.

Parvekkeet on määrätty suojattavaksi ja sijoitettavaksi liikenteen aiheuttamilta meluhaitoilta siten, että niillä alitetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä. Kaavassa on määräys, jonka mukaan kaikkien asuntojen on avauduttava sellaisen julkisivun suuntaan, jolle ei ole asetettu äänitasoerovaatimusta.

Suomessa ei ole maankäytön suunnittelua ohjaavia raja- tai ohjearvoja liikenteen aiheuttamalle enimmäisäänitasolle. Tavanomaisen tieliikenteen osalta asemakaavoituspalvelu ei näe tarpeelliseksi erikseen esittää tai arvioida melua enimmäisäänitasojen kautta, vaan arviointi voidaan parhaiten tehdä keskiäänitasoihin perustuen ja melutason ohjearvoihin verraten.

Kaavoituksen näkökulmasta MRL:n tavoitteet voidaan katsoa täyttyvän, sillä alueen terveellisyys ja turvallisuus ja niiden myötä myös viihtyisyys kasvaa, kun liikennemeluja ja esteettömyyden kannalta tilanne alueella paranee. Siten suhteellisen vähäisellä väljyyden vähenemisellä kaavamuutos mahdollistaa positiivisen muutoksen elinolosuhteisiin.

Kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo toteaa, että Pihlajamäki on rakennusten, luonnonmuotojen ja -maiseman sekä toisaalta suunnitelmallisesti muokatun ympäristön muodostama ainutlaatuinen, kansallisesti monin tavoin arvotettu suomalaisen aluerakentamisen ja asemakaavoituksen merkkikohta. Museo pitää erittäin haastavana tavoitteena sijoittaa täydennysrakentamista paikkaan, johon kattaviin selvityksiin perustuneessa voimassa olevassa asemakaavassa ei minkäänlaista täydennysrakentamisen mahdollisuutta ole esitetty. Kaupunginmuseo arvioi lausunnossaan Pihlajamäen alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia sekä rakennusten ja pihojen suunnittelun reunaehdoja. Kaupunginmuseo katsoo, että suunnitelmaa tulee kehittää sekä suunnittelualueen sijainti ja jäsentely, että olemassa olevien rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteet paremmin huomioon ottavaan suuntaan. Kaupunginmuseo painottaa myös v. 2008 vahvistuneen suojelukaavan roolia Suomen ensimmäisenä elementtilähiötä koskevana suojelukaavana.

Vastine

Suojelukaavan suojelutavoitteet ovat perustuneet ensisijaisesti esteettiseen arviointiin. Kaavallisen suojelun on asemakaavan selostuksen

mukaan uskottu nostavan esiin sellaisia arvoja, jotka voimistavat alueen identiteettiä ja kohottavat alueen imagoa. 1960-luvun fyysisen ympäristön säilyttäminen ilman täydennysrakennusmahdollisuuksia ei kuitenkaan ole saanut aikaan odotettua nousua ja siksi asemakaavan laatimisen tavoitteena on myös tukea Pihlajamäen alueen elinvoimaisuutta sekä kaupunginosan ominaisuuksia terveellisenä ja turvallisenä asuin-ympäristönä.

Tontille suunniteltiin ensin pienemmällä rakentamisella määrällä, mutta hanke ei osoittautunut toteuttamiskelpoiseksi. Uudisrakentamisella ei ole pyritty kopioimaan vanhoja rakennuksia eikä se nykyisillä kerroskorkeuksilla ja eristys- ja meluntorjuntavaatimuksilla ole juuri mahdollistaakaan. Siksi uudisrakentamisessa on haluttu antaa mahdollisuus myös kerroksellisuudelle ja tämän päivän suunnittelun kehityskohteille, kuten puu- ja viherrakentamiselle. Itäisempi uudisrakennus muodostuu luonnostaan kapearunkoiseksi, sillä siihen kohdistuvien liikennemelujen vuoksi kapearunkoinen sivukäytäväratkaisu soveltuu paikalle hyvin. Läntisempi rakennus on sijoitettu nykyisen pitkän lamellin suuntaisesti hieman siitä irrallaan kuitenkin niin, että sekin asettuu rajaamaan laajaa maisematilaa. Kaavan vaatimuksena on mm. rajoittaa päädyn leveyttä. Avaruuden tunnusta on haluttu pitää kiinni siten, että pihatila on avoin Rapakivenkujan suuntaan ja uudisrakennukset jatkavat alueen viuhka- maista hahmoa. Kaavoitus viittaa myös ELY-keskukselle annettuun lausunnon vastineeseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa annettujen mielipiteiden vastineisiin Pihlajamäen suojelukaavaa ja täydennysrakentamista Helsingissä ja Pihlajamäessä kuvaavissa osioissa.

Helen Sähköverkko Oy

Helen Sähköverkko Oy toteaa, että muutosalueen rajalla Rapakivenkuja varressa sijaitsee alueellinen jakelumuuntamo ja että määräyksen mukaisesta palosuojauksesta vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä. Kaapeleiden sijaintitieto tulee selvittää ennen rakennustöiden aloittamista. Helen sähköverkko Oy siirtää kaapelit tarvittaessa korvaavalle reitille tilaustyönä. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

Vastine

Helen Sähköverkko Oy:n ilmoittamat tiedot muuntamosta ja kaapeleista on lisätty asemakaavan selostuksen Yhdyskuntatekninen huolto -osioon.

HSL

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lisättävää asemakaavan muutosehdotuksesta kaavahankkeen aiemmassa vaiheessa 23.1.2020 annettuun kannanottoon nähden. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä.

Vastine

Kaavoitus viittaa HSL:lle osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa annettuun vastineeseen. Rapakivenkujan liikennejärjestelyt on mahdollista ottaa tutkittavaksi myöhemmin esim. Kehä I:n varren muiden muutosten yhteydessä, mutta muutokset heijastuvat niin laajalle, että tontti-kohtaisen muutoksen yhteydessä ei tällaista kysymystä ole mahdollista hoitaa. Katujen uudelleenjärjestely tarkoittaisi myös merkittäviä investointeja.

HSY

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi ja asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. Tontin halki kulkee käytössä oleva HSY:n jätevesitunneli.

Tunnelin läheisyydessä rakennettaessa tulee noudattaa HSY:n ohjetta ”Vesihuoltoon liittyvien kunnallisteknisten tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta”. Tontilla sijaitsee myös yksityisiä tonttivesijohtoja, joiden mahdolliset uudelleenjärjestelyt tulee huomioida hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Vastine

Tontin halki kulkeva käytössä oleva HSY:n jätevesitunneli on merkitty asemakaavaan. Kaavamääräyksissä on tarkistettu määräyksen muotoilu. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä koituu tunnelille vahinkoa.

Ohje ”Vesihuoltoon liittyvien kunnallisteknisten tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta” on lisätty asemakaavan selostuksen Yhdyskuntatekninen huolto-osioon.

Lautakuntakäsittelyn jälkeinen vuorovaikutus

Gasgrid Oy on asemakaavoituksen aikana kiinnittänyt huomiota kaava-alueen vaikutuspiirissä sijaitsevan korkeapaineisen DN 400 kaasujohdon vaikutuksiin tontille suunniteltuun lisärakentamiseen.

Gasgrid Oy:n yhteydenoton johdosta on tehty alustava kaasuputken siirtotarkastelu ja käynnistetty Helsingin kaupungin ja Gasgridin yhteistyö putken siirtämiseksi.

Asemakaavoituspalvelu on muuttanut asemakaavan muutosehdotusta lautakuntakäsittelyn jälkeen, siten että asemakaavaan on lisätty määräys: ”Korttelin 38024 asemakaavan mukaisia uusia asuinrakennuksia ei saa ottaa käyttöön, ennen kuin alueen lähistöllä sijaitseva korkeapaineinen maakaasun siirtojohto on siirretty siten, että siitä ja sen laitteista aiheutuvat rajoitukset eivät kohdistu kaavan mahdollistamiin rakennuksiin.”

Asemakaavaselostusta on täydennetty kaasuputken osalta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.