



27.8.2024

Asia/4

4

**Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle,
Malminkaari 23, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro
12894) (a-asia)**

HEL 2022-004023 T 10 03 03

Hankennumero 4003_19

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 27.8.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12894 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelia 38183.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-004023>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Malminkaari 23: 8 000 euroa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Malmin aseman lähelle pääradan ja Kotinummentien sillan vierelle sijoittuvaa korttelia 38183.



Kaavaratkaisu edistää yleiskaavaan perustuvaa täydennysrakentamista ja Malmin kaupunkiuudistusta. Muutoksen taustalla ovat Malmin keskustavisio sekä alueen heikentynyt toimistotilakysyntä. Kaavaratkaisu on tehty, koska peruskorjausikäiset toimistorakennukset ovat vaajakäyttöisiä ja asemanseutua halutaan Malmin keskustavision ja Malmin keskustan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti uudistaa.

Tavoitteena on lisätä Malmin keskustan asuntotarjontaa ja ylläpitää monipuolisia palveluita. Liikenneväylien vierelle sijoittuvassa korttelissa tulee luoda edellytykset ympäristöhäiriöiltä suojatulle elinympäristölle. Kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä halutaan parantaa. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty siihen, että uudisrakentaminen soveltuu keskustamaiseen rakennustapaan, lisää ratajulkisivun mielenkiintoisuutta, kohentaa jalankulkuympäristöä sekä mahdollistaa monenlaista käyttöä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kerrostaloasumista, tehostettua palveluasumista, liiketilaa sekä huoneistohotellin. Nykyiset toimistorakennukset voidaan purkaa ja rakentaa korkeampia uudisrakennuksia.

Kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös ympärivuorokautista palvelua tarjoavia palveluasuntoja ja palveluasumisen yksiköitä, näitä tiloja palvelevia yhteis- ja huoltotiloja sekä liiketiloja ja huoneistohotellin (AK-1). Korttelitehokkuus on $e = 2,15$. Rakentaminen on osoitettu nykyiseen tapaan katujen varsille ja suurimmat sallitut kerrosluvut ovat 5, 8 ja 12. Pysäköinti on pihakanen alla. Uutta asutokerrosalaa voidaan rakentaa enintään 10 800 k-m², josta ympärivuorokautista palvelua vaativan erityisasumisen osuus on 2 400 k-m². Liiketilän vähimmäismäärä on 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 270 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Malmin asemanseutu tiivistyy, rakennuskanta uudistuu ja rakentaminen on korkeampaa. Ormusmäen kulttuurimaisemaan liittyvä kortteli tarjoaa viihtyisää asuinympäristöä. Toimistokerrosala vähenee, mutta tehostettu palveluasuminen, huoneistohotelli sekä maantasokerrosten liiketilat tuovat myös työpaikkoja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista muun muassa seuraavasti:

- kaavaratkaisu edistää asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja strategian mukaisesti täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä



- Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi: kaavaratkaisussa uudistetaan olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueellisia erityispiirteinä pääradan, aseman ja kaupallisten palveluiden läheisyys sekä Ormusmäen kulttuurimaisema.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020:ssa Malmi on määritelty kaupunki uudistusalueeksi, jolla tavoitteena on sosiaalisen kestävyuden vahvistaminen. Kaupunki uudistuksella parannetaan asukkaiden turvallisuuden tunnetta ja viihtyvyyttä sekä lisätään alueiden elinvoimaa ja houkuttelevuutta. Kaupunki uudistuksessa tavoitteena on varmistaa edellytykset 30 % asuntokannan lisäykselle kaupunki uudistusalueilla vuoteen 2035 mennessä niin, että samanaikaisesti alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunki ympäristölautakunta hyväksyi Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet 1.6.2021 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Päärata halkoo Malmin keskustamaisemaa. Kirkonkyläntien silta, asemaan liittyvä katettu kävelysilta (putki) ja Kotinummentien silta rytmittävät kaupunkitilaa radan varrella. Siltojen välisellä alueella rakennuskanta muodostaa suhteellisen tasakorkuisten rakennusten rivistön. Alueen pääasiallinen kerrosluku vaihtelee kolmen ja seitsemän välillä suurimman osan rakennuksista ollessa nelikerroksisia. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat Kirkonkyläntien sillan molempiin päihin. Vallitsevasta kerroslukujakaumasta poikkeavat sillan itäpään valmistuneet 16-kerroksiset rakennukset, jotka luovat asemansseudulle uutta mittakaavaa.

Kortteli 38183 sijoittuu pääradan itäpuolelle rajoittuen Ormusmäen kallioalueeseen. Korttelissa on yksi toimistokäytössä oleva tontti. 1990 valmistunut Malmin konsulttikeskuksena tunnettu talo on neljäkerroksinen. Rakennuksessa on vajaakäyttöä ja korjausvelkaa. Pääosa pysäköintipaikoista on Ormusmäen puolelle avautuvalla pihalla. Pihalla on myös Kari Huhtamon ”Teräskonstruktio” -veistos. Malminkaaren ja Teerisuontien yhdistävä, yleisessä käytössä oleva ulkoporras sijoittuu osin tontille.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1988. Asemakaavassa kortteli on toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY). Rakennusoikeus on 5 400 k-m² vastaten tehokkuutta 1,05. Suurimmat sallitut kerrosluvut ovat III ja IV. Piha-alueelle on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala sekä



tontin osa, jolla on kaupunkikuvallisesti arvokasta puustoa, joka on säilytettävä. Katujulkisivuille on asetettu 35 dB ääneneristävyytasoero ja asuinhuoneille on määrätty ääneneristävyytaso lentomelua vastaan.

Asemakaava on pääpiirteissään toteutettu. Pihamaalla ei ole esitetyssä laajuudessa pystytty säilyttämään puustoa.

Lähialueella on vireillä kaavamuutos myös Kirkonkyläntien sillan läheisyydessä osoitteessa Malminkaari 9.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen takia ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

OAS-vaiheessa kaavamuutoksella oli yhteinen OAS Malminkaari 9:n asemakaavamuutoksen kanssa. Kaavamuutokset jaettiin kahdeksi eri kaavaksi hankkeiden muuttuneiden suunnitteluajataulujen vuoksi.

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo, Helsingin taidemuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Ormusmäen kiinteän muinaisjään-
nöksen huomioimiseen, teräsputkiveistökseen sekä junaliikenteen mahdollisesti aiheuttamien melu-, tärinä- ja runkomeluhaittojen huomioon ottamiseen.



Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä rakennusten sijoittelulla, pihan suunnittelua koskevilla määräyksillä, yhteydenotolla HAM Helsingin taidemuseoon ja hankkeen ohjeistuksella koskien veistoksen siirtoa, ympäristöhäiriöistä tehdyillä selvityksillä sekä selvitysten perusteella annetuilla määräyksillä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen elinympäristöön, autoilun edellytysten turvaamiseen ja pysäköintipaikkojen riittävyteen sekä tietoliikennekaapeleiden huomioimiseen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

- kaavassa on annettu määräys lintujen törmäysriskin vähentämiseksi suunnitteluratkaisuilla
- kaavassa on määräys puin ja pensain istutettavasta alueen osasta ja säilytettävästä puusta
- kaavaratkaisun suunnittelussa on ennakoitu Malminkaaren tulevia liikennejärjestelyjä myös autoilun näkökulmasta
- on noudatettu lautakunnan hyväksymiä autopaikkojen laskentaohjeita
- huolto- ja vierailijaliikenteen pysäköintijärjestelyjen toimivuutta on tutkittu viitesuunnitelman avulla ja tarvittavaan liikennöintitilaan on varauduttu
- on annettu määräys johtojen sijoittamisesta tontille.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 11.1. - 9.2.2024

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat puiden säilyttämiseen kaava-alueen ulkopuolella.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikennemelun torjuntaan, jätehuoltoon ja pihamaan veistoksen siirtoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto



- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo ja Helsingin taidemuseo.

Lisäksi sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/pelastuslaitos ilmoitti, ettei lausuttavaa tässä vaiheessa ole. Pelastuslaitos ottaa kantaa palotekniisiä suunnitelmia laadittaessa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Teija Patrikka, arkkitehti, puhelin: 09 310 26949
teija.patrikka(a)hel.fi
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12894 kartta, päivätty 27.8.2024



27.8.2024

Asia/4

- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12894 selostus, päivätty 27.8.2024
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 11.1.2024, täydennetty 27.8.2024 ja asukastilaisuuden muistio 4.4.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielenpitoesittäjät, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Tilalaskutus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto