



22.10.2024

Asia/7

7

**Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle,  
Malmin koulukampus (Kirkonkyläntie 17) tarkistettu asemakaavan  
muutosehdotus (nro 12917) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)**

HEL 2023-003389 T 10 03 03

Hankennumero 4003\_15

**Esitysehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 22.10.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12917 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelin 38117 tontteja 15 ja 17 sekä katu-, puisto- ja liikennealueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana 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-2023-003389>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

**Esittelijän perustelut**

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee vastapäätä Malmin kirkkoa osoitteessa Kirkonkyläntie 17 sijaitsevaa koulutonttia, sen viereistä rakentamatonta yleisten rakennusten korttelialuetta, Laidunpuistoa sekä näihin liittyviä katu- ja liikennealueita.

Tarkoituksena on kehittää varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluita. Kaavaratkaisu mahdollistaa peruskoulu- ja päiväkotitilojen sijoittamisen yhteisiin tiloihin. Yhteishankkeen nimenä on Malmin kampus. Kaavaratkaisun myötä Malmin peruskoulun Talvelantien tontti va-



pautuu muuhun käyttöön ja sille on tarkoitus laajentaa Malmin sairaalaa.

Koulukampushanke edistää Malmin kaupunki uudistuksen tavoitetta huolehtia kaupunkiympäristön laadusta sekä palvelutarjonnasta. Tavoitteena on turvata alueen kulttuuriympäristöarvot, viheryhteydet ja virkistyskäyttö. Kirkonkyläntietä kehitetään pääsisääntulokatuna huomioiden mahdollisuus pikaraitiotiehen. Liikkumisen tulee olla turvallista ja yhteyksien toimivia. Ympäristöhäiriöiltä suojatun terveellisen ja turvallisen elinympäristön jatkosuunnittelulle tulee luoda edellytykset. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty säilyttämään Laidunpuiston toiminnallinen ja maisemallinen merkitys ja yhdistämään suojeltu rakennus osaksi uutta kampusta. Suunnitteluideana on ollut pihan ja puiston lomittuminen.

Korttelia on laajennettu, jotta koulu- ja päiväkotikäytölle saadaan kyllin suuret pihat. Yleisten rakennusten korttelialue (Y) on muodostettu rakentamattomasta yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) ja koulukäytössä olevasta opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOS), joihin on liitetty osia Laidunpuistosta. Laidunpuiston puistoaluetta (VP) on pienennetty. Kirkonkyläntien katualuetta on Viikin–Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelman perusteella hieman laajennettu. Suojellun koulurakennuksen suojelumääräyksiä on tarkistettu. Y-korttelialueelle on johdettu pohjoisesta uusi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Rakennusoikeutta on nostettu. Uutta yleisten rakennusten kerrosalaa on 5 600 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku on  $e=0,63$ . Koulukampukselle on kaavailtu tulevan noin 950 lasta ja nuorta ja noin 160 työntekijää.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7633), jossa esitetään Notkokujan ja Laidunkujan parannustoimenpiteitä ja muutoksia puistoteiden linjauksiin sekä huoltoliikennereitin rakentamista Laidunkujan ja tontin välille.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle voidaan keskittää kasvatus- ja opetustoimintoja uusiin tiloihin. Toiminnot siirtyvät Malmin sisällä niin, että muualla vapautuu yleisten rakennusten tonttimaata. Suojeltua vanhaa koulurakennusta voidaan laajentaa ja kampuksen piha-alueelle sijoittaa monipuolisesti erilaisia toimintoja lasten ja nuorten käyttöön. Kirkonkyläntien kaupunkikuva muuttuu aktiivisemmaksi, mutta paikalle luonteenomaista katukuvaan näkyvää vehreyttä säilyy.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.10.2021 kaupunkistrategian 2021–2025 (Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025). Kaa-



varatkaisun mahdollistama palvelujen kehittäminen, uudet tilat, suojelun koulurakennuksen laajentaminen, puistokäyttö ja lasten ja nuorten käytössä olevan pihan monipuolisuus edesauttavat seuraavien kaupunkistrategisten tavoitteiden toteutumista:

- Helsingin tavoitteena on olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy ja kaikkialla on mahdollista elää turvallista ja viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa.
- Helsinki harjoittaa myönteistä erityiskohtelua ja torjuu eriytymistä kattavasti toimialat ylittäen – asuntopolitiikalla ja kaavoituksella, sosiaalityöllä, koulutuksella, varhaiskasvatuksella ja vapaa-ajan toiminnalla. Erityisesti tähän työhön panostetaan nimetyillä kaupunkiudistusalueilla: Malminkartano-Kannelmäessä, Malmilla ja Melunkylässä ja lisäksi Vuosaaressa. Julkisen tilan ja julkisten rakennusten investointeja käytetään keinona lisätä hyvinvointia ja houkuttelevuutta.
- Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet 1.6.2021 jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavaratkaisu on suunnitteluperiaatteiden mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kirkonkyläntie on Malmin keskeinen historiallinen tielinja, jonka äärelle on rakennettu julkisia rakennuksia, muun muassa kirkko ja sairaala. Julkisten rakennusten, Malmin kirkkopuiston ja Laidunpuiston muodostamalla kokonaisuudella on kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kaava-alueen vanhin rakennus on korttelin 38117 tontin 15 kolmikerroksinen koulurakennus ("Pohjola"). Arkkitehti Toivo Salervon suunnittelema 1927 valmistunut, pääpiirteissään 1920-luvun klassismia edustava koulurakennus on valmistumisestaan saakka ollut koulukäytössä. Asemakaavalla 1981 suojellulla koulurakennuksella on perusparannustarpeita. Tontin 15 yksikerroksinen teräsbetonielementtirunkoinen arkkitehti Pekka Kuusiston / HKR suunnittelema liikuntahalli on valmistunut vuonna 1987 ("Jumppis"). Liikuntahalli on tarkoitus purkaa. Alueella toimii Malmin peruskoulun Pohjolan yksikkö vuosiluokilla 1.–4. Koulussa on noin 210 oppilasta.

Tontti 17 on rakentamaton ja pysäköintikäytössä. Notkokujan mutkan tuntumassa on yleinen pysäköintialue, jota on vastikään kunnostettu. 1980-luvun lopulla rakennettu Laidunpuisto on maisemakulttuurisesti



arvokas aikakaudelleen tyypillinen puisto. Puistossa kulkee tärkeitä kävely- ja pyöräyhteyksiä. Erityisen tärkeä on Notkokujan suunnasta puiston läpi kohti Malmin kirkkopuistoa kulkeva yhteys. Puiston itäosassa on pallokenttä. Puiston monilajinen puusto on kookasta.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1981. Asemakaavassa alue on merkitty opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), pysäköimisalueeksi (LP) sekä katu- ja puistoalueeksi (P). Vanha koulu-rakennus on suojeltu merkinnällä s0: rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei kaupunkikuvallisen arvonsa takia saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Suurin sallittu kerrosneliömetrimäärä on yhteensä 4 700 k-m<sup>2</sup>. Kirkonkyläntien puoleiselle korttelialueen osalle on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokasta puustoa, joka on säilytettävä.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta arvioidaan aiheutuvan kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- liikuntahallin purku	0,25 milj. €
- suojellun rakennuksen peruskorjaus	noin 7 milj. €
- uusi koulu- ja päiväkotirakennus	noin 40 milj. €
- puistot	0,35 milj. €
- katualueet	0,19 milj. €

Yhteensä noin 47,8 milj. euroa

Lisäksi kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle Laidunkujalle arvioidaan alustavasti aiheutuvan noin 90 000 euron kustannukset liikennesuunnitelman mukaisista kadunrakennustöistä.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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:



- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- Sosiaali-, terveystoimi- ja pelastustoimiala.

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yleisessä käytössä oleviin vesihuoltolinjoihin, koulu- ja päiväkotipalveluiden keskittämisen vaikutuksiin liikennesuoritteisiin ja kulkutapavalintoihin, pikaraitiotien priorisoimiseen liikennejärjestelyissä, bussipysäkkijärjestelyihin, liikenneturvallisuuteen, ”Pohjola”-koulun asemakaavallisiin suojelumerkintöihin, uudisrakennuksen sovittamiseen suojeltuun kouluun ja Kirkonkyläntien katumaisemaan, Laidunpuiston ja koulutontin liitokseen, koulutontin ja ympäristön korkotasosuunnitteluun sekä pelastusjärjestelyihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä muun muassa seuraavin tavoin:

- suunnittelualueetta on supistettu niin, ettei kaava-alueelle sijoitu yleisiä vesihuoltolinjoja eikä kaavatyössä ole suunniteltu Kirkonkyläntien liikenne- ja kulkutapavalintoja. Kirkonkyläntien liikennejärjestelyt suunnitellaan myöhemmän kaavasunnittelun yhteydessä.
- kaavatyön yhteydessä on laadittu tarpeelliselta alueelta liikennesuunnitelma, jossa liikkumisturvallisuus on ollut tärkeä näkökohta.
- suojelumääräyksiä on suunniteltu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen turvalliseen elinympäristöön, autoilun edellytyksiin, pysäköintipaikkojen riittävyyteen, autoliikenteen sujuvuuteen ja huoltoliikenneyhteyteen Laidunkujan kautta.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä muun muassa seuraavin tavoin:

- kaavassa on määräykset lintuturvallisesta lasin käytöstä, istutettava alueen osasta ja puuston säilyttämisestä
- pysäköintipaikkamitoitus noudattaa lautakunnan hyväksymiä laskentaohjeita
- alueelle on laadittu liikennesuunnitelma.



Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 10.6.–9.7.2024

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirjeet ulkokuntalaisille maanomistajille / maan haltijoille.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta, joista yksi oli täydennys aiempaan.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen sijoittamiseen, kaupunkikuvaa ja tontin käyttöä koskevien selvitysten laajuuteen sekä yksityiselle pihalle uudesta huoltoreitistä mahdollisesti aiheutuviin häiriöihin. Muistutuksissa oli myös ehdotuksia muutoksiksi ja toteutustavoiksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pelastusjärjestelyiden esittämiseen, muuntamotarpeeseen ja liikennejärjestelyihin. Liikennejärjestelyjen osalta Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) kertasi OAS-vaiheen kannanotossa esittämänsä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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



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

### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

### Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

### 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  
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 37132  
kari.tenkanen(a)hel.fi  
Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 09 31038527  
sini.moilanen(a)hel.fi  
Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 39255  
emmaleena.krankkala(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12917 kartta, päivätty 22.10.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12917 selostus, päivätty 22.10.2024
- 5 Havainnekuva
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7633/22.10.2024)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 22.10.2024 ja asukastilaisuusmuistiot 15.5.2023 ja 11.6.2024
- 10 Osa päätöshistoriaa

### Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

### Muutoksenhaku



22.10.2024

Asia/7

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto