



§ 18

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Malmin kauppatie 30 ja Uudenpellonpolku 6, tarkistettu asemakaavan muutos ehdotus (nro 12800)

HEL 2020-012523 T 10 03 03

Hankenumbero 0742_64

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 17.1.2023 päivätyn asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12800 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila), korttelin 39151 tonttia 2, korttelin 39127 tonttia 7 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- 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: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy Päärata: 5 000 euroa

Käsittely

Esteelliset: Amanda Pasanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)



17.01.2023

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Teija Patrikka ja yksikön päällikkö Antti Varkemaa. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Teija Patrikka, arkkitehti, puhelin: 310 26949
teija.patrikka(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Johanna Himberg, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin:
310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12800 kartta, päivätty 17.1.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12800 selostus, päivätty 17.1.2023, päivitetty Kylk:n 17.1.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva Malmin kauppatie 30, 5.7.2022
- 6 Havainnekuva Uudenpellonpolku 6, 1.8.2022
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 1.9.2022, täydennetty 17.1.2023 ja asukastilaisuuden muistio 2.12.2021
- 10 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 8

Ne mielipiteensä esittäneet,

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	täntöönpano
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9
Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9
Kymp/Talouden tuki	

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahta Kotinummenpuiston läheistä aluetta. Kaavaratkaisu edistää yleiskaavaan perustuvaa asuntojen täydennysrakentamista Malmin ja Tapanilan asemien vaikutusalueella.

Korttelissa 39151 osoitteessa Malmin kauppatie 30 muutetaan päädan vierellä toteuttamatta jäänyt liike- ja toimistorakennusten kortteli asuinkäyttöön. Opiskelija-asumiselle on etsitty uutta sijaintia Malmin asemansseudulta ja viitesuunnitelmassa kortteliin on sijoitettu opiskelija-asumista. Tavoitteena on, että rakentaminen kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla täydentää luontevasti kaupunkirakennetta ja toimii tunnistettavana maamerkinä. Osa-alueella terveelliset ja vähäpäästöiset rakentamiskäytöt ovat kaupunkikuvatavoitteiden ohella keskeisiä. Korttelin 39127 tontilla 7 osoitteessa Uudenpellonpolku 6 muutetaan pientalojen korttelialuetta asuinkerrostalokäyttöön. Osa-alueella on tavoitteena, että uudisrakentaminen yleiskaavan esittämällä tehokkuudella sopeutuu lähiympäristön erilaisia rakennustyyppisiä käsittävään rakennustapaan.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty siihen, että uusi rakentaminen kehittää alueen omaleimaisuutta, tunnistettavuutta ja elävyyttä. Uudenpellonpolun osa-alueella läheisen pientaloalueen asukkaiden tavoitteet ovat osin olleet ristiriidassa kaavalle asetettujen tavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaksi uutta asuinkerrostaloa. Malmin kauppatie 30:ssa kuusi-kahdeksankerroksisen rakennuksen sylinterimuoto suojaa sisäpihaa rata- ja katuliikenteen haitoilta. Melusuojaus-



sen vuoksi rakennus tulee tehdä sivukäytävällisenä. Uudenpellonpolku 6:ssa neljäkerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu katujen kulmaukseen linjaan eteläpuolisen asuinkerrostalon kanssa niin, että maanvaraisen pihan istutusvelvoitteet sovittavat rakennusta ympäristöön.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 6 359 k-m². Liike- ja toimistokerrosala vähenee 5 000 m² verran. Uudenpellonpolku 6:n tonttitehokkuus on $e = 1,13$ ja Malmin kauppatie 30:ssa $e = 1,45$. Korttelia 39151 on laajennettu katualueelle siten, että Malmin kauppatie 30:ssa tontin pinta-ala kasvaa noin 250 m². Asukasmäärän lisäys on noin 160–200 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että voidaan rakentaa uusia asuntoja hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle ja radan varren rakennuskanta täydentyy mieleenpainuvalla tavalla.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä, omaleimaisuutta ja elinvoimaisuutta sekä uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet 1.6.2021 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue käsittää kaksi tonttia ja katualuetta. Alueeseen kuuluvat korttelin 39151 rakentamaton tontti 2 osoitteessa Malmin kauppatie 30 sekä korttelin 39127 pientalotontti 7 osoitteessa Uudenpellonpolku 6. Tontit ovat kävelyetäisyydellä Malmin ja Tapanilan asemista.

Malmin kauppatie 30 sijoittuu pääradan ja sen ylittävän Kotinummentien sillan vierelle. Juna- ja katuliikenne aiheuttavat osa-alueelle ympäristöhäiriöitä. Tontilla on puustoa ja pensaikkooa. Kaava-alueeseen kuuluvat myös osat Malmin kauppatiestä, Kotinummentiestä sekä Kotinummentien sillan alle sijoittuva pysäköintialue, jolla on 66 autopaikkaa.

Uudenpellonpolku 6:n tontilla on 1968 valmistunut yksikerroksinen kahden asunnon pientalo pihapuutarhoineen. Korttelin 39127 eteläosassa on kaksi kolmekerroksista asuinkerrostaloa ja naapuritontilla 8 on kolme kaksikerroksista paritaloa. Uudenpellonpolulla kadun pohjois-



puolella on kolme kaksikerroksista pientaloa ja Hietaniitynpolun varrella kaksi- ja kolmekerroksisia kerrostaloja. Alue on yleisilmeeltään vihreä, pensasaidat sekä lehtipuut reunustavat Uudenpellonpolkua sekä muita läheisiä asuntokatuja.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1980–2001. Kortteli 39151 (Malmin kauppatie 30) on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jonka rakennusoikeus on 5 000 k-m². Suurimmat sallitut kerrosluvut ovat 2, 3 ja 7, joista 7 on ehdottomasti käytettävä. Kotinummentietä koskee velvoite rakentaa sillan alle (map) kahteen tasoon tontin 38198/4 (AK) autopaikat. Maantasopaikoille tulee voida sijoittaa 45 % tonttien 38189/5, 7 ja 8 autopaikoista. Uudenpellonpolku 6 on osoitettu enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueena (AO), jonka tehokkuusluku on 0.25. Suurin sallittu kerrosluku on I ½. Rakennusala ympäröi kolmelta sivulta istutusvelvoite.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa katualueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaupungin omistama pienialainen katualueen osa liitetään kaavan myötä osaksi Malmin kauppatie 30 kiinteistöä.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Telia Finland Oyj
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen huomioimiseen ja junaliikenteen aiheuttamien haittojen huomioon ottamiseen kaavoituksessa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaava-alue rajauksen täsmennyttyä kunnallistekniikan siirtoja ei ole havaittu tarvittavan ja junaliikenteen mahdollisista haitoista on tehty selvitykset ja laadittu tarvittavat kaavamääräykset Väyläviraston ohjeistuksen mukaan.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat erityisesti Uudenpellonpolku 6:n osa-alueeseen.

Vaikutti siltä, että Malmin kauppatie 30:n suunnitelmasta yleisesti ottaen pidettiin. Sen todettiin nostavan alueen arkkitehtonista tasoa ja olevan hyvä esimerkki kohteesta, jossa uudisrakennus soveltuu mainiosti ympäristöönsä ja vihersuunnittelu on huolellista. Lasipintojen aiheuttamasta törmäysriskistä linnuille oltiin huolissaan.

Suurin osa mielipiteistä koski Uudenpellonpolku 6:n osa-aluetta. Eniten palautetta tuli rakennuksen korkeudesta sekä liikenteen turvallisuudesta ja sujuvuudesta. Rakentamisen tehokkuutta kritisoitiin ja epäiltiin vehreyden puuttuvan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kerrosalaa on OAS-vaiheen viitesuunnitelmiin verrattuna pienennetty, Uudenpellonpolku 6:ssa on muutettu rakennuksen sijoitusta, annettu kaavamääräyksiä pihakasvillisuudesta ja viherkertoimen käytöstä sekä kattomuodosta ja lisäksi liikenneturvallisuutta on parannettu näkemäalueen huomioimisella ja ajoneuvoliittymä kiellolla.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 1.9.– 30.9.2022

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin kahdeksan muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen lasiturvallisuuteen sekä Uudenpellonpolulle sopivaan rakentamiseen. Nelikerroksista kerrostaloa pidettiin alueelle sopimattomana, vehreyden vähenemisestä sekä liikenne- ja rakentamisen aikaisista haitoista oltiin huolissaan. Uudenpellonpolkua koskevat muistutukset kohdistuivat pitkälti samoihin teemoihin kuin aiemmat mielipiteet.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Malmin kauppatie 30:n osa-alueella olevien tietoliikennekaapeleiden huomioimiseen mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, niin että siirtoja ei tulisi kuin pakottavista syistä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Telia Finland Oyj
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto

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.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



Teija Patrikka, arkkitehti, puhelin: 310 26949
teija.patrikka(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Johanna Himberg, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin:
310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12800 kartta, päivätty 17.1.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12800 selostus, päivätty 17.1.2023
- 5 Havainnekuva Malmin kauppatie 30, 5.7.2022
- 6 Havainnekuva Uudenpellonpolku 6, 1.8.2022
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 1.9.2022, täydennetty 17.1.2023 ja asukastilaisuuden muistio 2.12.2021
- 10 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet,

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 8

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti



17.01.2023

Asia/5

jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 05.08.2022 § 40