



27.05.2024

Asia/11

## § 320

### V 5.6.2024, Tapaninkylän Malmin kauppatie 30 ja Uudenpellonpolku 6 asemakaavan muutos (nro 12800)

HEL 2020-012523 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila), korttelin 39151 tontin 2, korttelin 39127 tontin 7 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 17.1.2023 päivätyn piirustuksen nro 12800 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

## Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12800 kartta, päivätty 17.1.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12800 selostus, päivätty 17.1.2023, päivitetty Kylk:n 17.1.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 1.9.2022, täydennetty 17.1.2023 ja asukastilaisuuden muistio 2.12.2021
- 4 Muistutukset
- 5 Päätöshistoria
- 6 Havainnekuva Malmin kauppatie 30, 5.7.2022
- 7 Havainnekuva Uudenpellonpolku 6, 1.8.2022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä HSY  
Kaavamuutoksen hakija

Kaavapäätöksestä tie-

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

## Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

## Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

## Puhelin

+358 9 310 1641

## Y-tunnus

0201256-6



don pyytänyt	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Telia Finland Oy	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Väylävirasto	Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös 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 pääradan 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 kaupunkikuvataivoitteen 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. Melusuojauksen vuoksi rakennus tulee tehdä sivikäytävällisenä. Uudenpellonpolku 6:ssa neljäkerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu katujen kulmaukseen linjaan eteläpuolisen asuinkerrostalon kanssa niin, että maanvaraisen pihan istutusvelvoitteet soveltuvat rakennusta ympäristöön.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 6 359 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja toimistokerrosala vähenee 5 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskustaa (C1), jota koskee määräys: Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 ei ole aluetta koskevia merkintöjä. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

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

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 pensaikkoa. 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 pohjoispuolella on kolme kaksikerroksista pientaloa ja Hietaniitynpolun varrella kaksi- ja kolmekerroksisia kerrostaloja. Alue on yleisilmeeltään vehreä, 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-m<sup>2</sup>. 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 on ympäri 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.

Maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus on hyväksytty kaupungin puolesta tonttipäällikön päätöksellä 13.11.2023 § 56 ja sopimus on allekirjoitettu.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana



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

### Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (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.



27.05.2024

Asia/11

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli 1.9.– 30.9.2022 julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kahdeksan muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen lasiturvallisuteen sekä Uudenpellonpolulle sopivaan rakentamiseen. Nelikerrokista kerrostaloa pidettiin alueelle sopimattomana, vehreyden väheneemisestä 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
- 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



27.05.2024

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

## Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12800 kartta, päivätty 17.1.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12800 selostus, päivätty 17.1.2023, päivitetty Kylk:n 17.1.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 1.9.2022, täydennetty 17.1.2023 ja asukastilaisuuden muistio 2.12.2021
- 4 Muistutukset
- 5 Päätöshistoria
- 6 Havainnekuva Malmin kauppatie 30, 5.7.2022
- 7 Havainnekuva Uudenpellonpolku 6, 1.8.2022

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Kaavamuutoshakemus 13.11.2020
- 5 Maankäyttösojimus ja kiinteistökaupan esisopimus (ak 12800)

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä HSY  
Kaavamuutoksen hakija

Kaavapäätöksestä tie-

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti



don pyytänyt	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Telia Finland Oy	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Väylävirasto	Esitysteksti

## Tiedoksi

Asemakaavoitus  
Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.01.2023 § 18

HEL 2020-012523 T 10 03 03

Hankenumero 0742\_64

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 17.1.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 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 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: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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:
  - Kiinteistö Oy Päärata: 5 000 euroa

\*\*\*\*\*

#### Käsittely

17.01.2023 Ehdotuksen mukaan

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

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

#### 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

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

HEL 2020-012523 T 10 03 03

#### Päätös

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Y-tunnus

0201256-6



27.05.2024

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12800 pohjakartan kaupunginosassa 39 Tapaninkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12800  
Kaupunginosa: 39 Tapaninkylä  
Kartoituksen työnumero: 20/2022  
Pohjakartta valmistunut: 14.7.2022  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

#### Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi