



§ 137

Ala-Malmi, Sepänmäen asemakaavan muutosehdotus (nro 12895) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2022-014898 T 10 03 03

Hankenumero 0649_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 5.3.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12895 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelia 38163, korttelin 38165 tonttia 16 ja katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita (muodostuvat uudet korttelit 38372–38378)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-014898>

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o As Oy Väärämäentie 6: 6 000 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12895 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely



Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin § 5. kohta)

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Petri Saarikoski, tiimipäällikkö Kaisa Jama, erityisasiantuntija Matti Neuvonen ja liikenneinsinööri Katariina Kasvinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Petri Saarikoski, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 73544
petri.saarikoski(a)hel.fi

Katariina Kasvinen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 38932

katariina.kasvinen(a)hel.fi

Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 31038527

sini.moilanen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, kulttuuriympäristö, puhelin: 09 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, nimistösuunnittelu, puhelin: 09 310 37386

johanna.lehtonen(a)hel.fi

Hanna Ilmonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37255

hanna.ilmonen(a)hel.fi

Arto Korkeila, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 34294

arto.korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12895 kartta, päivätty 5.3.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12895 selostus, päivätty 5.3.2024
- 5 Havainnekuva, 5.3.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7558)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 5.3.2024
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Hakijat

Ne mielipiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa
KYMP Myyntilaskut

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Sepänmäen kaksiker-
roksisten kerrostalojen ja sen pohjois- ja länsipuolelle sijoittuvan Se-
pänmäenpuiston alueita, Väärämäentie 6:n rivitalokorttelia sekä Tulli-
vuorentien, Usvatien, Tattariharjuntien ja Väärämäentien katualueita.
Suunnittelualue sijaitsee Ala-Malmilla Malmin keskustan ja Malminkem-
pän välisellä alueella. Kaavaratkaisu on tehty, koska se toteuttaa kau-
pungin strategisia tavoitteita ja sijoittuu Helsingin kaupunkiudistusalu-
eelle, jota kehitetään yleiskaavan 2016 mukaisesti.

Tavoitteena on mahdollistaa luonnonläheistä, sekoittunutta, matalaa ja
kerrostalovaltaista asumista Malmin kehittyvän palvelutarjonnan vaiku-
tuspiirissä sekä päiväkodin ja pienimuotoisten liiketilojen (päivittäistava-
rakauppa, kahvila) toteuttaminen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan riittävän tehokas,
mutta ympäristön rakentamisen mittakaavaan sovitettu, luonnonympä-
ristöä ja kulttuuriarvoja kunnioittava kylämäinen ratkaisu. Puistoaluei-
den pinta-ala kasvaa noin 1,0 ha. Sepänmäenpuiston reitistön kehittä-
miseen ja kaavamerkintöihin on panostettu ympäristönsuojelun lähtö-
kohdista.

Alueelle on suunniteltu korttelialueita pien- ja kerrostaloasumiseen (AP,
A, AK), kivijalkaliiketoille, yleiseen käyttöön (Y) sekä puisto- (VP), lähi-
virkistys- (VL/s) ja katualueita.

Nykyiset rakennukset puretaan. Asuntokerrosalaa on 59 060 k-m² (li-
säystä nykyiseen asemakaavaan 35 880 k-m²), mikä mahdollistaa noin
1 500 asukasta. Uutta toimitilakerrosalaa (liiketilaa) on 500 k-m² ja uut-
ta yleisten rakennusten (päiväkoti) kerrosalaa 1 600 k-m². Asukasmää-
rän lisäys on noin 900 asukasta (1 asukas / 40 k-m²).



Tonttien keskitehokkuus $e=0,25$ kasvaa $e=0,9$:ään. Tonttitehokkuudet vaihtelevat $e=0,4$ ja $e=1,6$ välillä.

Kaavassa on otettu huomioon Gasgrid:n maakaasuputken edellyttämät rajoitukset rakentamiskorkeuksiin.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro 7558), jonka mukaan aluetta palvelevat uudet tonttikadut liittyvät Tullivuorentiehen ja Tattariharjuntiehen. Jalankululle tarjotaan yhteydet ympäröiviin puistoalueisiin ja Tattariharjuntien pyöräliikenteen yhteyksiä parannetaan.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se edistää asuntotuotantoa ja mahdollistaa uuden tyyppisen vetovoimaisen asuinalueen muodostamisen, jolla tuetaan Malmin kasvua ja elinvoimaisuutta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että suunnitelmassa esitetään tunnistettava omaleimainen matalan ja tiiviin sekä korkeampien kerrostalojen alue, mikä kytkeytyy saumattomasti toteutuneisiin pientaloalueisiin. Pihosta ja puistoalueita pyritään tekemään turvallisia ja viihtyisyyttä lisätään muuttamalla nykyisiä parkkipaikkoja asukkaiden aktiivialueiksi.

Suunnitelmassa on erityisesti pyritty varjelemaan Sepänmäenpuiston kulttuuri- ja luonnonympäristöä. Kaavalla muodostuu uusi Tullivuorenpuisto ja kaava-alueen puistoaluepinta-ala kasvaa 1,0 ha (15 %).

Kaavan laadinnan aikataulu on yhteensovitettu kaupunkiuudistusalueiden toteuttamistavoitteiden kanssa.

Kaavalla pyritään tasapainottamaan Malmin rakennetta ohjaamalla toteuttamista enemmän omistuspohjaiseen suuntaan.

Kaava mahdollistaa myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa mm. osoittamalla edullisia maanvaraisia pysäköintiratkaisija matalille ja tiiville alueille.

Kaavassa on linjausten mukaiset kaavamääräykset hiilijalanjäljen kohtuullistamiseksi.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Alueella on 15 kpl Heka Oy:n omistamia 2-kerroksisia pienkerrostaloja ja yksi teknisiä tiloja sisältävä rakennus. Väärämäentie 6:n tontilla sijaitsee 1,5-kerroksinen rivitalo.

Sepänmäenpuiston pohjoisosaan ja Tattariharjuntien eteläpuoliselle puistoalueelle sijoittuu arvokkaan metsäkohteen alueita. Tullivuorentien varrelle Sepänmäenpuistoon sijoittuu liito-oravan ydinaluetta. Sepänmäenpuisto on osa liito-oravan yhteystarveverkostoa.

Alueelle sijoittuu kiinteä muinaisjäännös / Tukikohta IX:8 (Ala-Malmi) käsittäen ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita.

Alueelle johtaa tonttikadut Väärämäentie ja Usvatie. Alueen eteläpuolelle sijoittuu vilkasliikenteinen Kehä 1 / Seppämestarintie, jolta suuntautuu alueelle ympäristömelua.

Suunnittelualue kytkeytyy Longinojaan johtaviin laskuojiin.

Sepänmäenpuiston alueelle sijoittuu Gasgrid Oy:n kaasujohdon siirtolinja. Alueella on tietoliikennekaapeleita sekä kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemärijohtoja.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964 - 2023. Asemakaavat sisältävät yhtenäisen HEKA:n toteuttaman asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) sekä erillisen Väärämäentie 6 rivitalojen korttelialueen (AR), Sepänmäen puistoaluetta (P) ja lähivirkistysaluetta (VL) sekä Tattariharjuntien varressa pienialaisen puistoalueen (P) ja lähivirkistysalueen reunaa (VL). Lisäksi kaavat sisältävät Tattariharjuntien, Tullivuorentien, Usvatien ja Väärämäentien katualueita.

Helsingin kaupunki (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) omistaa suunnittelualueen maat. Kortteli 38165 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle, joka omistaa alueella olevat rakennukset ja kortteli 38163 Asunto Oy Väärämäentie 6:lle, joka omistaa alueella olevan rivitalon. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta sekä As Oy Väärämäentie 6 osalta hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti (02/24, alv. 0):

Kadut ja yleiset alueet	3,9 milj. euroa
Hulevesien hallinta	0,2 milj. euroa
Puistot ja viheralueet	1,5 milj. euroa
Yhteensä	n. 5,6 milj. euroa



Kadut ja yleiset alueet pitää sisällään alueelle kaavoitettavan uuden maankäytön vuoksi toteutettavat katualueet. Kustannus perustuu alueesta laadittuun Kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan. Hulevesien hallinta pitää sisällään alueelle suunnitellun viivytyksaltaan.

Puistojen ja viheralueiden kustannusarvio sisältää VP ja VL/s alueiden kunnostustoimenpiteiden rakennuskustannukset.

Kaava mahdollistaa myös uuden päiväkodin rakentamisen alueelle. Päiväkotipalvelu täytä kaava-alueella laajemmin. Alustava budjettihinta päiväkodille on noin 6,5 milj. euroa. Kustannus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Alueelle kohdistuvat uusien yhdyskuntateknisten verkostojen rakennuskustannukset ovat noin 3,3 milj. euroa. Kustannukset kohdistuvat verkostojen toimijoille seuraavasti; vesihuolto 2,1 milj. euroa, kaukolämpö 0,3 milj. euroa, sähkö 0,7 milj. euroa ja tele 0,2 milj. euroa.

Alueen maaperäolosuhteista johtuen perustamisolosuhteet alueella ovat hyvät. Matalan rakentamisen alueille on suunniteltu kohtuuhintaiset pysäköintiratkaisut. Tehokkailla korttelialueilla varaudutaan pihakannen alaisiin pysäköintilaitoksiin. Olosuhteet ja suunnitteluratkaisut mahdollistavat erilaisten hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteuttamisen.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 35 - 40 milj. euroa. Rakennusoikeuden arvon lisäys olemassa olevaan kaavaan verrattuna on noin 20 - 25 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajaksi

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajaksi 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



- Museovirasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- Gasgrid Oy

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuollon sekä hulevesien imeytyksen ja viivytyksen riittäviin varauksiin, kävelyn ja pyöräilyn hyvien olosuhteiden varmistamiseen, bussipysäkkien, liiketilojen ja päiväkodin saavutettavuuteen sekä arkeologisen kulttuuriperinnön suojelutavoitteisiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on suunniteltu saavutettavia yhteyksiä eri kulkumuodoille, palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkeille, laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma sisältäen mm. vesihuollon suunnitelman ja kiinnitetty erityistä huomiota kaupunkikuvan, maiseman sekä luonnon ja kulttuuriarvojen säilyttämiseen ja suojeluun kaavamerkinnoin ja määräyksin.

Kirjallisia lausuntoja saapui 3 kpl.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten mittakaavaan, kallioisen ja puustoisin ympäristön ja linnoitteiden säilyttämiseen, lintujen ja liito-oravien elinolojen turvaamiseen, katuliittymien turvattuuteen, liikenteen meluhaittoihin sekä autoilun ja pysäköinnin edellytyksiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen ja tulevien asukkaiden määrää on täsmennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden alarajaan (60 000 k-m² ja noin 1 500 asukasta), rakentaminen on suurella osalla aluetta ”pääosin kerrostalovaltaisen” sijaan matalaa III-kerroksista nykyisten pientalojen vieressä ja Sepänmäenpuistoa vasten. Tavoitteiden mukainen ja toivotu pienimittakaavainen kylämäisyys korostuu aiempaa paremmin. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on tarkasteltu Tullivuorentien näkymiä ja ne on todettu riittäviksi. Jatkosuunnittelussa tarkastellaan nopeusrajoituksen laskua liittymäalueella. Lisäksi kaavassa on merkinnät ja määräykset luonnon-, kulttuuri- ja maisema-arvojen, ja säilyttämiseksi sekä puisto-, lähivirkistys- että korttelialueiden piha- ja reuna-alueilla, liikenteen meluntorjuntaan liittyvät merkinnät ja määräykset sekä varaukset sekä määräykset pysäköinnille.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.



Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Gasgrid Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin seudun kauppakamari
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petri Saarikoski, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 73544
petri.saarikoski(a)hel.fi

Katariina Kasvinen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 38932

katariina.kasvinen(a)hel.fi

Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 31038527

sini.moilanen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, kulttuuriympäristö, puhelin: 09 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Johanna Lehtonen, nimistönsuunnittelija, nimistösuunnittelu, puhelin: 09 310 37386

johanna.lehtonen(a)hel.fi

Hanna Ilmonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37255

hanna.ilmonen(a)hel.fi

Arto Korkeila, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 34294

arto.korkeila(a)hel.fi



05.03.2024

Asia/10

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12895 kartta, päivätty 5.3.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12895 selostus, päivätty 5.3.2024
- 5 Havainnekuva, 5.3.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7558)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 5.3.2024
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

Päätöshistoria

Nimistötoimikunta 08.11.2023 § 79

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 22.3.2023