



7

**Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle,
Malmin raitti 3, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12921)
(a-asia)**

HEL 2023-011177 T 10 03 03

Hankennumero 4003_17, projektinumero 0000008

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 10.9.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12921 (liite 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelin 38107 tonttia 16.

Lisäksi lautakunta päättää

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-011177>

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Malmilla osoitteessa Malmin raitti 3 esitetään suojeltavaksi entinen nuorisotalo ja suunnitellaan tontin täydentämistä uudella asuinkerrostalolla. Tarkoituksena on säilyttää entisen nuorisotalon vanhin osa, mahdollistaa uudemman laajennusosan purkamisen ja rakentaa tontille lisäksi viisikerroksinen asuinkerrostalo.

Tontin käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan myös liiketilojen rakentaminen.

Uutta asuinkerrosalaa tulee 1 255 k-m².

Asukasmäärän lisäys on 31 uutta asukasta.

Tavoitteena on säilyttää Malmin Nuorisotalo, joka on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa Ylä-Malmin torin ympäris-



töä. Tavoitteena on palauttaa Nuorisotalo asuinkäyttöön ja tehostaa tontin käyttöä yleiskaavaan perustuen. Hanke on osa Malmin keskustan kehitystyötä, jonka tavoitteena on korostaa vanhan rakennuskannan tärkeyttä, mutta samalla kasvattaa alueen asukasmäärää hallitusti.

Kaavaratkaisulla pystytään säilyttämään ja kohentamaan Malmin omakeimaista ilmettä. Nuorisotalon säilyminen osana Malmin ajallisesti kerrostunutta katukuvaa on erityisen tärkeää Malmin keskustan muuttuessa uudisrakentamisen myötä. Kaavaratkaisu lisää asuntotarjontaa Malmin keskustassa

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Tavoitteena on kaavamuutoksen kautta mahdollistaa Nuorisotalon käyttötarkoituksen muutos jälleen asuinkäyttöön, jotta rakennus voitaisiin korjata ja tontin käyttöä tehostaa. Kaavaratkaisun tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen tontille siten, että Malmin Nuorisotalo säilyy edelleen Malmin keskustan maamerkinä.

Nuorisotalo on tunnistettu Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa (1.6.2021) historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeäksi rakennukseksi. Suojeluarvot on selvitetty kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä. Helsingin kaupungilla ei ole tällä hetkellä käyttöä rakennukselle.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan Nuorisotalon käyttötarkoituksen muutos sekä tontin kaupunkikuvallisesti tasapainoinen täydentäminen.

Tontti sijoittuu Ylä-Malmintorin ja Kujasen väliin, ja se on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Etäisyys Malmin juna-aseman laiturille on noin 230 metriä. Keskeisen sijainnin johdosta asemakaavan muutoksessa ei edellytetä autopaikkojen toteuttamista asukaspysäköintiin, vieraspysäköintiin tai liiketilojen tarpeisiin.

Strategiset tavoitteet

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2021-2025 toteutumista:

- 7. Alueiden tasapainoista kehitystä edistetään panostamalla kaupunki-uudistusalueisiin, monipuoliseen asuntotuotantoon ja kaupunkiympäristön viihtyisyyteen. Nimetyt alueet: Malminkartano, Kannelmäki, Malmi, Mellunkylä ja Vuosaari.
- 16. Jatketaan linjausta, jonka mukaan luovutaan sellaisista kiinteistöistä, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä.



Malmin entinen nuorisotalo on paikallisesti merkittävä Ylä-Malmin torin maamerkki. Kaavaratkaisun tavoite on säilyttää paikallista kulttuuriperintöä osana kaupunkikuvaa. Hienovarainen täydennysrakentaminen lisää asuntorakentamista Malmin asemakeskuksen läheisyydessä.

Hiilineutraali Helsinki 2035

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman tavoitteiden toteutumista:

- 8. Kestävä liikenne ja maankäytön suunnittelu

Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen ja kunnostaminen toteutavat hiilineutraalisuustavoitteita.

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on osoitettu liike- ja palvelukeskusta-alueeksi (C1). Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Alueella voimassa olevat asemakaavat

Malmin Nuorisotalo on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa Ylä-Malmin torin ympäristöä. Se on torin alueen ainut 1900-luvun alun rakennuskannasta säilynyt rakennus. Malmin nuorisotaloa ei ole suojeltu asemakaavalla, mutta se on osoitettu Helsingin Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymässä Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa (1.6.2021) historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeäksi rakennukseksi. Rakennus suositellaan suojeltavaksi asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Ylä-Malmintori on keskeinen aukio, jonka läpi kuljetaan Malmintorin kauppakeskukseen ja juna-asemalle. Torille avautuu sekä asuin- että liikerakennuksia. Asuinrakennusten alakerroissa on liiketiloja, mm. ravintoloita ja kampaamoita. Tonttia ympäröivä rakennuskanta on raken-



nettu pääasiassa 1980-luvun loppupuolella. Malmin raittia reunustaneet alkuperäiset naapurirakennukset on purettu.

Alueella voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava 8415 (16.7.1982)

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) alue on merkitty julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi YL. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1000 kerrosneliometriä. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaupunki valmistelee rakennuksien myymistä. Hintakilpailussa rakennukset myydään tontteineen. Tontin ostomahdollisuus edistää kohteen kehittämistä. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoiden arvo on karkeasti arvioiden 620 000 euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa. Valmistelun aikana on tehty yhteistyötä lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveystoimi- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat rakennussuojelutavoitteisiin sekä palo- ja pelastusturvallisuuteen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi kannanotossaan, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet



OAS-aineistosta saapui kirjallisia mielipiteitä 1 kpl.

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui lintuturvallisuuteen. Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.5.2024 – 28.6.2024

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot saatiin seuraavilta viranomaistahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo

Lausunnot kohdistuivat kaupunkikuvalliseen ratkaisuun ja suojelumääräykseen sekä vesihuoltoon. Lausunnoissa todettiin, että kaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä saapuneiden huomautusten johdosta. Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi



10.9.2024

Asia/7

Liitteet

- | | |
|---|---------------------------------------------------------------------|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Ilmakuva |
| 3 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12921 kartta, päivätty 10.9.2024 |
| 4 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12921 selostus, päivätty 10.9.2024 |
| 5 | Tilastotiedot |
| 6 | Vuorovaikutusraportti 29.5.2024, täydennetty 10.9.2024 |
| 7 | Osa päätöshistoriaa |

Oheismateriaali

- | | |
|---|-----------|
| 1 | Mielipide |
|---|-----------|

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto