



5.11.2024

Asia/8

8

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Ala-Malmi, Sepänmäen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12895) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

HEL 2022-014898 T 10 03 03

Hankennumero 0649_1

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 5.3.2024 päivätyin ja 5.11.2024 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12895 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelin 38165 tonttia 16 ja katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita (muodostuvat uudet korttelit 38372–38379).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. 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>

- 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 Sepänmäen kaksikerroksisten kerrostalojen ja sen pohjois- ja länsipuolelle sijoittuvan Sepänmäenpuiston alueita, sekä Tullivuorentien, Usvatien, Tattariharjuntien ja Väärämäentien katualueita. Suunnittelualue sijaitsee Ala-Malmilla Malmin keskustan ja Malminkentän välisellä alueella. Kaavaratkaisu on tehty, koska se toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita ja sijoittuu Helsingin kaupunki uudistusalueelle, jota kehitetään yleiskaavan 2016 mukaisesti.



Tavoitteena on mahdollistaa luonnonläheistä, sekoittunutta, matalaa ja kerrostalovaltaista asumista Malmin kehittyvän palvelutarjonnan vaikutuspiirissä sekä päiväkodin ja pienimuotoisten liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen (päivittäistavarakauppa, kahvila, studio) toteuttaminen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan riittävän tehokas, mutta ympäristön rakentamisen mittakaavaan sovitettu, luonnonympäristöä ja kulttuuriarvoja kunnioittava kylämäinen ratkaisu. Suunnitelmassa on erityisesti pyritty varjelemaan Sepänmäenpuiston kulttuuri- ja luonnonympäristöä. Kaavalla muodostuu uusi Tullivuorenpuisto ja kaava-alueen puistoaluepinta-ala kasvaa 1,2 ha (17 %). Sepänmäenpuiston reitistön kehittämiseen ja kaavamerkintöihin on panostettu ympäristönsuojelun lähtökohdista.

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

Nykyiset rakennukset puretaan. Asuntokerrosalaa on 53 060 k-m² (lisäystä nykyiseen asemakaavaan 31 505 k-m²), mikä mahdollistaa noin 1 330 asukasta (1 asukas / 40 k-m²). Uutta toimitilakerrosalaa (liiketilaa) on 500 k-m² ja uutta yleisten rakennusten (päiväkoti) kerrosalaa 1 600 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 800 asukasta.

Tonttien keskitehokkuus $e=0,25$ kasvaa $e=0,9$:ään. Tonttitehokkuudet vaihtelevat $e=0,4$ ja $e=1,5$ välillä.

Kaavaratkaisu edistää asuntotuotantoa ja mahdollistaa uuden tyyppisen vetovoimaisen asuinalueen muodostamisen, jolla tuetaan Malmin kasvua ja elinvoimaisuutta. Suunnitelmassa esitetään tunnistettava omaleimainen matalan ja tiiviin sekä korkeampien kerrostalojen alue, mikä kytkeytyy saumattomasti toteutuneisiin pientaloalueisiin. Pihoista ja puistoalueista pyritään tekemään turvallisia ja viihtyisyyttä lisätään muuttamalla nykyisiä parkkipaikkoja asukkaiden aktiivialueiksi.

Kaavalla pyritään tasapainottamaan Malmin rakennetta ohjaamalla toteuttamista enemmän omistuspohjaiseen suuntaan. Kaava mahdollistaa myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa mm. osoittamalla edullisia maanvaraisia pysäköintiratkaisuja matalille ja tiiville alueille.

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.



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

Kaavassa on linjausten mukaiset kaavamääräykset hiilijalanjäljen kohtuullistamiseksi. Purettavia rakennuksia koskee rakennusjärjestyksen määräykset, joiden mukaan ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamissuunnitelma. Käyttökelpoiset rakennusosat on käytettävä uudelleen ensisijaisesti kyseiselle tontille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa tai toissijaisesti muualla tapahtuvassa rakentamisessa tai materiaali on hyödynnettävä muulla tavalla.

Kaavan laadinnan aikataulu on yhteensovitettu kaupunkiudistusalueiden toteuttamistavoitteiden kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.10.2021 kaupunkistrategian 2021–2025 (Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025). Kaavaratkaisun mahdollistama omaleimainen matalan ja tiiviin sekä korkeampien kerrostalojen alue edesauttaa 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.

Alueiden tasapainoista kehitystä edistetään panostamalla kaupunkiudistusalueisiin, monipuoliseen asuntotuotantoon ja kaupunkiympäristön viihtyisyyteen. Nimetyt alueet: Malminkartano, Kannelmäki, Malmi, Mellunkylä ja Vuosaari.

Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on 15 kpl Heka Oy:n (Helsingin kaupungin asunnot Oy) omistamia 2-kerroksisia pienkerrostaloja ja yksi teknisiä tiloja sisältävä rakennus.

Asemakaavat sisältävät yhtenäisen HEKA:n toteuttaman asuinkerrostalojen korttelialueen (AK), 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.



Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964–2023.

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 Finland Oy:n kaasujohdon siirtolinja. Alueella on tietoliikennekaapeleita sekä kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemärijohtoja.

Helsingin kaupunki (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelu) omistaa suunnittelualueen maat. Kortteli 38165 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Vähäisiä Sepänmäen puiston alueita on vuokrattu Asunto Oy Väärämäentie 6:lle. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnlisäveroa 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 viivytsaltaan.

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

Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia HEKA:n rakennusten hankinnasta ja niiden purkamisesta.



Kaava mahdollistaa myös uuden päiväkodin rakentamisen alueelle. Päiväkoti palvelee tätä kaava-aluetta laajemmin. Alustava budjettihinta päiväkodille on n. 6,5 milj. euroa. Kustannus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Alueelle kohdistuvat uusien yhdyskuntateknisten verkostojen rakennuskustannukset ovat n. 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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.3.–17.4.2024

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 5.3.2024 ja lautakunta päätti 5.3.2024 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 10 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kolopesijälintujen elinoloihin, rakentamisaikaisen melun hallintaan, liikennemeluun, rakentamisen korkeuteen ja rajautumiseen metsäalueeseen sekä viereisiin tontteihin, joukkoliikenteen palvelutasoon, puistoalueen järjestelyihin ja valaistukseen sekä liikennejärjestelyihin. Muistutuksissa kiitettiin suunnitelman kaupunkikuvallista ilmettä ja uusien palvelujen mahdollistamista.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat linnustoon. Pyydettiin otamaan metsässä sijaitseva kanahaukan pesä huomioon suunnittelussa, rakentamisessa ja rakentamistoimenpiteissä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pelastusturvallisuuteen, selostuksen vähäisiin täydennys- ja korjaustarpeisiin sekä luonnonympäristön, erityisesti elinvoimaisen puuston huo-



mioimiseen ja säilyttämiseen alueella ja tarpeelliseen yhteistyöhön museoviranomaisten kanssa jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa; käytön ja rakentamisen aikaisten hulevesien laadun parantamiseen niitä koskevilla kaavamääräyksillä koskien myös viljelypalstojen hulevesien laadua sekä liito-oravien liikkumisyhteyksien turvaamiseen ja parantamiseen myös Tullivuorentien katualueen ja VL/s maisemapeltoalueen kohdalla.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- Gasgrid Finland Oy

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut lausunnossaan huomautettavaa. Gasgrid Finland Oy ohjeisti lausunnossaan jatkosuunnittelua, mutta ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksessa esitettyjen asuinrakennusten korttelialueiden sijoittumiseen.

Lisäksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoittivat, että heillä ei ole lausuttavaa, ja Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden työnjakoon perustuen, asiaa hoitaa Helsingin kaupunginmuseo.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä 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 yksityiskohdallisesti 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 / keskustelutilaisuudessa.

Tarkemmat perustelut



Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy toteuttamissopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

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: 09 310 38527

sini.moilanen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, kultturiympäristö, 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

Kiia Koliseva, viestintäasiantuntija, vuorovaikutussuunnittelu, puhelin: 09 310 26478
kiia.koliseva(a)hel.fi

Marko Pääjärvi, tiimipäällikkö, rakennusvalvontapalvelut, puhelin: 09 310 52306
marko.paajarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12895 kartta, päivätty 5.3.2024, muutettu 5.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12895 selostus, päivätty 5.3.2024, muutettu 5.11.2024
- 5 Havainnekuva, 5.11.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7558 / 5.11.2024)
- 7 Tilastotiedot, 5.11.2024
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 5.3.2024, täydennetty 5.11.2024
- 10 Osa päätöshistoriaa



5.11.2024

Asia/8

Oheismateriaali

1 Muistutukset ja kirje

Muutoksenhaku

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