



14.11.2023

Asia/10

§ 588

Karviaistie 12 asemakaavan muuttaminen (nro 12869)

HEL 2023-003188 T 10 03 03

Hankenumero 4003_8

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 14.11.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12869 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelin 38052 tonttia 2
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. 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.

Käsittely

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

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Kaisa Jama. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kirjoitusvirheenkorjaus esittelijän perusteluissa kappaleessa 6:
"Tontin tehokkuusluku nousee luvusta e=0.78 lukuun e=1.0." korjataan muotoon "Tontin tehokkuusluku nousee luvusta e=0.78 lukuun e=1.82."

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet



1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12869 kartta, päivätty 14.11.2023
4	Asemakaavan muutoksen nro 12869 selostus, päivätty 14.11.2023, päivitetty Kylk:n 14.11.2023 päätöksen mukaiseksi
5	Tilastotiedot
6	Vuorovaikutusraportti päivätty 31.8.2023, täydennetty 14.11.2023
7	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 3
Liite 4
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 38052 tonttia 2, joka sijaitsee Ala-Malmilla osoitteessa Karviaistie 12 / Karviaisrinne 1. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen asuinkorttelin rakennusten korottamisen kahdella kerroksella. Samalla rakennukset peruskorjataan ja pysäköinnin määrä tarkistetaan.

Kaavaratkaisu laaditaan vuonna 2020 järjestetyn suunnittelukilpailun pohjalta. Nykyiset rakennukset ovat laajan peruskorjauksen tarpeessa.

Tavoitteena on kohentaa korttelin ilmettä, parantaa rakentamisen laatua sekä vastata osaltaan Malmin kaupunki uudistuksen sekä asuntotuotanto- ja Hiilineutraali Helsinki 2030 -ohjelman tavoitteisiin.

Uutta asuntokerrosalaa on 13 400 k-m². Tontin tehokkuusluku nousee luvusta $e=0.78$ lukuun $e=1.0$. Asukasmäärän lisäys on noin 335 asukasta.

Asuntojen lukumäärää lisätään rakennusten korottamisella, ja rakennusten käyttökelpoisuutta parannetaan peruskorjaamalla. Kaupunkirakennetta tiivistetään ja energiatehokkuutta parannetaan.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta vastaamalla osaltaan niin asuntotuotanto- kuin Hiilineutraali Helsinki 2030 -ohjelman tavoitteisiin sekä uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnitteluala sijaitsee Ala-Malmilla puistojen äärellä kävelymatkan päässä sekä Malmin että Pukinmäen rautatieasemista. Tontilla sijaitsee kahdeksan 3–4-kerroksista asuinvuokrataloa, jotka omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy. Rakennukset, samoin kuin Karviaistie 14:n, on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Kirsti ja Erkki Helamaa. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1977. Talot ovat selväpiirteisiä aumakattoisia elementtitaloja. Rakennuksissa on 147 asuntoa. Rakennuksissa ei ole hissiä. Käytetty rakennusoikeus on 10 606 k-m². Rakennukset rajaavat vehreitä piha-alueita.

Alueella on voimassa asemakaava nro 9263 (tullut voimaan 23.10.1987). Kaavan mukaan alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu kerrosalaa 10 100 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA). Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.



Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

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:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Pelastuslaitos

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat aluetta palveleviin yleisiin vesijohtoihin ja viemäreihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueella sijaitseva johtokuja säilytetään ja merkitään kaavakarttaan.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen elinympäristöihin, rakentamistapaan, Malmin kehittämiseen ja vetovoimaan sekä pysäköintiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamista ohjataan tarvittavilla kaavamääräyksillä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.8.–29.9.2023

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen elinolosuhteisiin, pesimismahdollisuuksiin ja törmäysriskiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Pelastuslaitos

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen 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.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12869 kartta, päivätty 14.11.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12869 selostus, päivätty 14.11.2023
- 5 Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti päivätty 31.8.2023, täydennetty 14.11.2023



14.11.2023

Asia/10

7 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mielenpitoet
2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Ne mielenpitoensa esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa
Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 3
Liite 4
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 6

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksi-
antolaitos
Pelastuslaitos

Päätöshistoria



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 6.4.2023