



03.03.2020

Asia/7

## § 121

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, As-kartie 2 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12622)

HEL 2018-007524 T 10 03 03

Hankenumero 4003\_6, 2815

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.3.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12622 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelin 38139 tonttia 4.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Rakennusliike Lapti Oy: 5 000 euroa

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Tuomo Näränen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomo Näränen, arkkitehti, puhelin: 310 20462  
tuomo.naranen(a)hel.fi  
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37132  
kari.tenkanen(a)hel.fi  
Mikko Tervola, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 44131  
mikko.tervola(a)hel.fi



03.03.2020

Asia/7

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12622 kartta, päivätty 3.3.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12622 selostus, päivätty 3.3.2020, päivitetty Kylk:n 3.3.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7011/3.3.2020)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 25.11.2019, täydennetty 3.3.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

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

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueen (38139) tonttia 4, joka sijaitsee Malmin kaupunginosassa rajoittuen Askartien, Notkokujan ja Kirkonkyläntiehen. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen tontin nykyisen liikerakennuksen kohdalle. Tontin nykyinen asuinkerrostalo säilyy tontille. Kaavaratkaisun tavoitteena on kehittää Malmin asemanseutua täydennysrakentamisen keinoin. Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 900 k-m<sup>2</sup>, josta 3 750 k-m<sup>2</sup> on osoitettu asumiseen, 150 k-m<sup>2</sup> katutasoisen liiketilalle. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 2 500 k-m<sup>2</sup>. Tonttihakkuus on  $e = 1,6$ . Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7011), joka osoittaa liikenne- ja pysäköintijär-



jestelyt korttelin ulkopuolella. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Malmin keskusta täydentyy ja kehittyy kaupunkimaisempaan suuntaan. Lisäksi jalankulun ja pyöräilyn yhteydet paranevat. Tulevaisuudessa Kirkonkyläntien suuntaisesti kulkeva kaupunkiraitioyhteys parantaa alueen saavutettavuutta.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että se tukee Malmin asemansuodun kehittämistä, selkeyttää ajoneuvopysäköintiä sekä jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä.

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue liittyy Malmin keskustassa sijaitsevaan yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeseen nro 38139. Kaava-alue sijaitsee korttelin tontilla 4, jossa on tällä hetkellä kaksi rakennusta. Tontti sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä Malmin juna-asemasta suoraan linnuntietä mitattuna. Pohjoisempi nelikerroksinen asuinkerrostalo on rakennettu 1960-luvulla. Rakennuksen aputilat ja pysäköintitallit (7 kpl autopaikkoja) sekä ulkovaikelinevarasto sijaitsevat rakennuksen maantasokerroksessa. Muu ajoneuvojen pysäköinti sekä leikki- ja oleskelutilat on järjestetty tontin pihalle. Eteläisempi yksi kerroksinen liiketilarakennus on rakennettu 1960-luvulla. Rakennus on suunniteltu alun perin pankiksi ja myymäläksi. Myöhemmin tiloissa on toiminut monenlaista liiketoimintaa.

Vuoden 2018 aikana tontin omistaja on hakenut tontille asemakaavamuutosta, jossa huonokuntoiseksi todettu liiketilarakennus voitaisiin purkaa ja mahdollistaa samalle kohdalle uusi asuinkerrostalo. Rakennukseen mahdollistettaisiin myös liiketilaa maantasokerrokseen. Nykyinen asuinkerrostalo jäisi tontille.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1981. Asemakaavassa tontti on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi ALK.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

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



## Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yhdyskuntateknisen huollon ja kaupunkikuvan huomioimiseen kaava-alueella.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että johtokuja-aluevaraukseen ja kaupunkikuvaan liittyvät asiat on huomioitu kaavassa ja jatkosuunnittelua varten.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pysäköintiin, rakennuksen kerroskorkeuteen ja Kirkonkyläntien varren kehittämiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että liikennesuunnitelmassa Kirkonkyläntien katutaso liiketilan edustalle on mahdollistettu toistaiseksi lyhytaikaista pysäköintiä. Rakennuksen kerroskorkeus säilyy, mutta rakennuksen sovittamiseen lähialueen kaupunkikuvaan tullaan kiinnittämään huomiota jatkosuunnittelussa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 25.11.–30.12.2019

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia tai saapunut kirjeitä.

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



dyskuntateknisen huollon ja kaupunkikuvan huomioimiseen kaava-alueella.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa tai huomautettavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista 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.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Tuomo Näränen, arkkitehti, puhelin: 310 20462  
tuomo.naranen(a)hel.fi  
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37132



03.03.2020

kari.tenkanen(a)hel.fi  
Mikko Tervola, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 44131  
mikko.tervola(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12622 kartta, päivätty 3.3.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12622 selostus, päivätty 3.3.2020
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7011/3.3.2020)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 25.11.2019, täydennetty 3.3.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet
- 2 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto AJAK Oy, 6.11.2019

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote** Hakija  
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 17.12.2019



---

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 30.4.2019