



24.01.2023

Asia/6

## § 38

### Malmin uimahalli (Pekanraitti 14), asemakaavan muuttaminen (nro 12684)

HEL 2020-005214 T 10 03 03

Hankenumero 4003\_9

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 24.1.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12684 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) kortteleita 38075 ja 38095 sekä kaualuetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomo Näränen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 20462  
tuomo.naranen(a)hel.fi  
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37132  
kari.tenkanen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

## Liitteet

1 Sijaintikartta

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12684 kartta, päivätty 24.1.2023
4	Asemakaavan muutoksen nro 12684 selostus, päivätty 24.1.2023, päivitetty Kylk:n 24.1.2023 päätöksen mukaiseksi
5	Tilastotiedot
6	Tehdyt muutokset
7	Vuorovaikutusraportti 30.11.2020, täydennetty 24.1.2023
8	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, täydennetty 23.5.2022
9	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 Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7



24.01.2023

Asia/6

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee nykyistä Malmin uimahallia ja sen viereistä pysäköintialuetta sekä läheistä ammatillista oppilaitosta, joka sijaitsee Pekanraitin, Soidintien ja Vilppulantien varrella Malmin keskustassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen Malmin uimahallin laajentamisen. Malmin uimahallin suosio on lisännyt painetta toiminnan kehittämiseksi ja toimija on päättänyt ehdottaa uimahallin laajentamista, ulkotilojen kehittämistä ja pysäköinnin keskittämistä korttelin sisällä asemakaavan muutoksen keinoin. Kaavassa pysäköinti sijoitetaan pysäköintitaloon, johon mahdollistetaan myös liiketilojen rakentaminen katu- tasoon sekä ylimääräisiä pysäköintipaikkoja lähialueen tulevaisuuden pysäköintitarvetta varten. Kaavan laadinnan aikana suunnittelualueetta koskeva hankesuunnittelu on ollut käynnissä. Oppilaitoksen kortteli kuuluu kaava-alueeseen ja pysäköintimääräykset sekä kortteliin vaadittava autopaikkojen määrä päivitetään nykyaikaiseksi, jotta ne eivät vaikuta Malmin uimahallin laajennuksen suunnitteluun. Kaavalla ei ole pysäköinnin järjestelyjä sekä päiväkotitoiminnan mahdollistamista lukuun ottamatta vaikutuksia oppilaitoksen käyttöön. Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 2 130 k-m<sup>2</sup>. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 19 930 k-m<sup>2</sup>, josta 19 600 k-m<sup>2</sup> on osoitettu palveluille ja 330 k-m<sup>2</sup> liiketilalle. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen palveluiden ja pysäköinnin järjestäminen paranee.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että se tukee Malmin asemanseudun kehittämistä ja parantaa alueen palveluiden ja pysäköinnin järjestämistä sekä yritystoimintaa. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue liittyy Malmin keskustassa sijaitsevaa Malmin uimahalliin ja sen viereiseen pysäköintialueeseen sekä etelänpuoleiseen oppilaitokseen. Kaava-alue rajoittuu Pekanraittiin ja Soidintiehen sekä Vilppulantiehen. Nykyinen Malmin uimahalli on rakennettu vuonna 1983. Rakennus on kolmikerroksinen ja julkisivuiltaan pääosin valkoista kalkkihiekkatiiltä. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat muun muassa uimahallin sisäänkäynti, henkilökunnan asunto, liiketilat, tekniset tilat sekä väestönsuojahuone. Toisessa kerroksessa sijaitsevat muun muassa



uimahallin allasosasto, pukuhuoneet, saunat ja kahvila sekä kulkuyhteys uimahallin ulkotilaan. Kolmannessa kerroksessa sijaitsee rakennuksen ilmanvaihtohuone. Rakennuksella on kerrosalaa 3458 k-m<sup>2</sup>. Uimahallin ulkotila on maastonmuodoltaan pengerrytetty ja osa toiminnoista sijaitsee rakennuksen ensimmäisen kerroksen mukaisella alemmalla tasolla. Ulkona sijaitsee muun muassa kahluuallas, kuntoilu- ja leikkivälineitä sekä oleskelualueita. Uimahallin ajoneuvopysäköinti ja huoltoajo sijaitsevat Soidintien viereisellä yksityisellä pysäköintialueella. Alue on vuokrattu uimahallille. Aidatulla pysäköintialueella sijaitsee noin 140 autopaikkaa.

Malmin uimahallin suosio on lisännyt painetta toiminnan kehittämiseksi ja toimija on päättänyt ehdottaa uimahallin laajentamista, ulkotilojen kehittämistä ja pysäköinnin keskittämistä korttelin sisällä asemakaavan muutoksen keinoin.

Oppilaitoksen korttelissa sijaitsee nykyisin kolmekerroksinen ammattilisten oppilaitosten rakennus, jossa toimii Stadin ammattiopisto sekä päiväkotitiloja. Rakennus on rakennettu vuonna 1989. Oppilaitoksen pysäköinti on sijoitettu korttelin pohjoispuolelle. Osa oppilaitoksen pysäköinnistä sijaitsee tontin ulkopuolella. Kaavan laadinnan aikana on huomattu, että oppilaitoksen korttelin voimassa olevan asemakaavan pysäköintimääräykset vaikuttavat merkittävästi Malmin uimahallin korttelin suunnitteluun. Tästä syystä, oppilaitoksen kortteli otetaan mukaan kaava-alueeseen.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1983.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu Urheiluhallit Oy:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa.

## Kaavaratkaisun kustannukset

Uimahallin laajennuksen rakentamiskustannuksiksi on arvioitu noin 30 miljoonaa euroa. Hanke- ja rahoituspäätös tehdään lainvoimaisen asemakaavan myötä, jonka jälkeen haetaan valtion avustusta.

Jos pysäköintitalo rakennetaan vaiheittain, kustannukset mahdollisen ensimmäisen vaiheen osalta on arviolta noin 3 miljoonaa euroa. Pysäköintitalon viimeisen vaiheen kustannuksista ei ole tietoa. Kustannukset ovat arviolta kokonaisuutena edullisemmat, jos pysäköintitalo rakennetaan yhdessä vaiheessa kaavan mahdollistamaan pysäköinnin maksimimäärään.



Kustannukset eivät sisällä Teerenpelinpolun hulevesiviemärin mahdollista siirtoa. Sen arvioitu kustannus on karkeasti arvioiden noin 100.000–200.000 euroa.

#### 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 liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikenteeseen, pelastautumiseen ja vuorovaikutukseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Helsingin nuorisoneuvosto lisätään jatkossa OASien osalliseksi. Lisäksi tarve erilliselle rakennuslupavaiheen palotekniselle suunnitelmalle on huomioitu asemakaavoitusvaiheessa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liike- ja toimistotilojen suunnitteluun ja pysäköintiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että liiketiloja on mahdollistettu asemakaavan rakennuksiin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 30.11.2020 –11.1.2021

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.



24.01.2023

Asia/6

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat maaperän vaikutuksiin, liikennejärjestelyihin, rakennusten korkeuteen ja lintujen turvallisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sähköverkkoon, kasvillisuuden säilyttämiseen ja liikenteeseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole huomioitavaa: Helen Oy, Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).

## Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavan laadinnan aikana on huomattu, että oppilaitoksen korttelin voimassa olevan asemakaavan pysäköintimääräykset vaikuttavat merkittävästi Malmin uimahallin korttelin suunnitteluun. Tästä syystä, oppilaitoksen kortteli otetaan mukaan kaava-alueeseen ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan uudelleen nähtäville ja kaavaehdotus laaditaan uudestaan.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineiston uudelleen nähtävilläolo 6.6.–30.2022

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan (liite 8) päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui kunnallistekniseen verkostoon.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen turvallisuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintujen turvallisuuteen voidaan kiinnittää huomiota uimahallin tarkemmassa suunnittelussa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen uudelleen nähtävilläolo (MRA 32 §) 3.10.–1.11.2022

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat hulevesiviemäriin ja hulevesien käsittelyyn.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy ja 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 ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset –liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### 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

Tuomo Näränen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 20462  
tuomo.naranen(a)hel.fi  
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37132  
kari.tenkanen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12684 kartta, päivätty 24.1.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12684 selostus, päivätty 24.1.2023
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 30.11.2020, täydennetty 24.1.2023
- 8 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, täydennetty 23.5.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet





24.01.2023

Asia/6

- 2 Muistutukset  
3 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy, 6.12.2022

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 7
Helen Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7

## Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo  
Pelastuslaitos



---

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 11.12.2020