

28.03.2023

80/10.02.03/2023
[Malminkaari 9 ja 23
asemakaavan muutos]Helsingin kaupungin kirjaamo
helsinki.kirjaamo@hel.fiViite
Lausuntopyyntönnö 7.3.2023
HEL 2022-000374**Lausunto Malminkaari 9 ja 23 asemakaavan muutoksesta**

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Malminkaari 9 ja 23 asemakaavan muutoksesta (4003_18).

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Eeva Vesuoja
Joukkoliikennesuunnittelija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 28.3.2023.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.



Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kannanotto
04.04.2023
270/00.02.022.0220/2023

HEL 2022-000374
Hankenumero 4003_18

Malminkaari 9 ja 23:n asemakaavan muutos, HSY:n kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kannanottoa Malminkaari 9 ja 23:n asemakaavan muutokseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahta Malminkaaren varrelle sijoittuvaa tonttia Malmin aseman lähellä. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten toimistorakennusten korvaamisen korkeammilla rakennuksilla, joissa on asumista sekä muunneltavissa olevaa tilaa esimerkiksi liike- ja /tai toimitila käyttöön. Ympärivuorokautista palvelua tarjoavaa hoiva-asumista halutaan myös mahdollistaa.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajien hakemuksista. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijoiden kanssa käytävissä neuvotteluissa.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan asiasta seuraavaa:

Alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa. Korttelin 38223 keskellä (Malminkaari 9) asemakaavan mukaisella johtokuja-alueella sijaitsee HSY:n päävesijohto DN 600. Alustavan maankäyttösuunnitelman mukaan kaavamuuos edellyttää ko. vesijohdon siirtämistä pois tontilta 38223/1 katualueelle. Johtosiirrosta on tehty alustava yleissuunnitelma kustannusarvion ollessa 650 000 € (alv 0 %). Johto-siirtosuunnitelmassa on huomioitu myös tontin 38223/2 alustavat rakennusmassan muutokset. Jatkosuunnittelussa tulee tarkentaa johtosiirtojen tarve ja kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä kaupungin ja HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä. Koska kyseessä on yksityinen hanke, tulee siitä aiheutuvat johtosiirtokustannukset sisällyttää ko. hankkeen kustannuksiin, eikä HSY osallistu niihin.

Yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Roosa Silaste, etunimi.sukunimi@hsy.fi

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Vesihuolto / Alueverkostot

Jukka Saarijärvi
yksikön päällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi



Väylävirasto
Trafikledsverket

Lausunto

1 (3)

VÄYLÄ/1533/03.01.02/2023

31.3.2023

Helsingin kaupunki
Kirjaamo

helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite: lausuntopyyntö 7.3.2023 (HEL 2022-000374 T 10 03 03)

Lausunto Malminkaari 9 ja 23 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Väylävirasto on tutustunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Malmin keskustassa, Helsinki - Riihimäki -radan itäpuolella, Malmin aseman läheisyydessä. Suunnittelualue koostuu kahdesta erillisestä tontista osoitteissa Malminkaari 9 ja 23. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisten toimistorakennusten korvaaminen korkeammilla rakennuksilla, joissa on asumista sekä muunneltavissa olevaa tilaa esimerkiksi liike- ja/tai toimitilakäyttöön. Ympäri vuorokautista palvelua tarjoavaa hoiva-asumista halutaan myös mahdollistaa alueelle.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää

Väylävirasto

PL 33, 00521 Helsinki
Opastinsilta 12 A, 00520 Helsinki

Puhelin 0295 34 3000
Faksi 0295 34 3700

etunimi.sukunimi@vayla.fi
kirjaamo@vayla.fi
www.vayla.fi

31.3.2023

maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Väylävirastossa asian on ratkaissut osastonjohtaja Jaakko Knuutila ja esitellyt asiantuntija, maankäyttö Ville Vuokko.

31.3.2023

Jakelu Helsingin kaupunki

Tiedoksi Eero Liehu
Antero Kaukonen
Kaj Grönqvist, RR Management Oy
Anna Miettinen
Anton Aronen
Erkki Mäkelä
Aimo Huhdanmäki
Mikael Takala
Taiju Virtanen
Uudenmaan ELY-keskus, L-vastuualue
Uudenmaan ELY-keskus, Y-vastuualue



ASIAKIRJA / HANDLING / DOCUMENT

Tämä asiakirja on allekirjoitettu Väyläviraston sähköisen allekirjoituksen palvelussa. Voit varmistaa Adobe Acrobatilla sähköisen allekirjoituksen eheyden.

Denna handling är undertecknad i Trafikledsverkets tjänst för elektroniska underskrifter. Du kan verifiera den elektroniska underskriften med Adobe Acrobat.

This document has been signed at Finnish Transport Infrastructure Agency's service for electronic signatures.

You can verify the authenticity of the signature by using Adobe Acrobat.

ALLEKIRJOITUKSET / UNDERSKRIFTER / SIGNATURES

| | |
|-------------------|------------------------|
| Allekirjoittaja | Ville Vuokko |
| Allekirjoitusaika | 31.03.2023 12:29 |
| Allekirjoittaja | Jaakko Knuutila |
| Allekirjoitusaika | 03.04.2023 10:49 |

ASIAKIRJAT

Asiakirja

Helsinki, Malminkaari 9 ja 23 ak muutos oas.pdf

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi: HELSINKI, Malminkaari 9 ja 23, asemakaavan muutos
Asiakirjan päivämäärä: 07.03.2023
Diaarinumero: MV/23/05.02.00/2023
Asiakirjan tunnus / Docid: 294931
Asiakirjan allekirjoittajat: Erikoisasiantuntija, Elisa El Harouny, Päättäjä, 7.3.2023 22:47:03,
C=FI
Tarkistesumma: de3b7133e2923be3b3b618e012cc5194
e0ee8963251c0639232915942ef98432
0f7363aa5516df5179d521ad0726b17a
41295c3449629d223405c2dcf5237be0

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Museoviraston sähköisessä tietojärjestelmässä. Lisätietoja Museoviraston kirjaamosta (0295 33 6080, kirjaamo@museovirasto.fi)



Asian siirto

07.03.2023

MV/23/05.02.00/2023 1 (1)

Helsingin kaupunki/Kaupunkiympäristön toimiala
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Viite

Asia **HELSINKI, Malminkaari 9 ja 23, asemakaavan muutos**

Museoviraston ja alueellisen vastuuseumeon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

Erikoisasiantuntija

Elisa El Harouny

Jakelu Helsingin kaupunki / Helsingin kaupunginmuseo
Sari Saresto, Helsingin kaupunginmuseo



5.4.2023

Kaupunginmuseon lausunto Malminkaari 9 ja 23 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

HEL 2022-000374 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Malminkaari 9 ja 23 asemakaavan muutosta koskevasta 6.3.2023 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahta Malminkaaren varrelle sijoittuvaa tonttia Malmin aseman lähellä. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten toimistorakennusten korvaamisen korkeammilla rakennuksilla, joissa on asumista sekä muunneltavissa olevaa tilaa esimerkiksi liike- ja /tai toimitilakäyttöön. Ympäri vuorokautista palvelua tarjoavaa hoiva-asumista halutaan myös mahdollistaa. Tonttitehokkuuksia on tarkoitus nostaa noin 4.2:een (Malminkaari 9) ja 2:een (Malminkaari 23). Alustavissa maankäyttösuunnitelmissa Malminkaari 9:ään on esitetty 4-, 10- ja 16-kerroksiset rakennusosat ja Malminkaari 23:een 4-, 8- ja 9-kerroksiset rakennus-osat. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa ja kaavoitus on tullut vireille tontin omistajien hakemuksista.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1982 ja 1988. Osoitteessa Malminkaari 9 oleva tontti on kaavassa merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja osoitteessa Malminkaari 23 oleva tontti toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY). Asemakaavamääräysten mukaan K- korttelialueella uudisrakennusten julkisivut on jaoteltava selvästi sisäänvedoin, korkeutta tai materiaalia vaihtamalla tai muulla tavalla osiin. Lisäksi korttelin 38223 osalta on määritelty rakennusten pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi vaaleasävyinen väribetoni, rappaus, keraaminen tai kivilaatta tai kalkkihiekkatiili. Osittaiseksi julkisivumateriaaliksi on määritelty punainen tai ruskea tiili tai keraaminen laatta. Asemakaavamääräysten mukaan KTY-korttelialueella on rakennusten julkisivut jaoteltava selvästi sisäänvedoin, ulokkein, korkeutta tai materiaalia vaihtamalla tai muulla tavalla osiin. Lisäksi rakennusten pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi on määritelty vaalea rappaus, keraaminen laatta tai tiili ja/ tai valkobetoni.

Molempien tonttien lähellä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Asemakaavalla suojeltu Malmin vanha



5.4.2023

rautatieasema sijaitsee Malminkaari 9:n läheisyydessä. Malminkaari 23:n vieressä Ormusmäellä on pääkaupunkiseudun I maailmansodan linnoitteita (Ala-Malmi, Ormusmäki).

Kaupunginmuseon kanta

Rakennettu ympäristö

Malminkaari 9:ssä sijaitsee 1989 valmistunut Arkkitehtuuritoimisto Kari Ky:n suunnittelema 1–4-kerroksinen toimistorakennus. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on pihaan johtava sola. Malminkaari 23:ssa sijaitsee 1990 valmistunut Arkkitehtuuritoimisto Patrick Eriksson Ky:n suunnittelema 4-kerroksinen toimistotalo, Malmin konsulttikeskus. Pihalla on Kari Huhtamon teräspuutkiveistos vuodelta 1990. Rakennukset edustavat tyypillistä 1980-luvun lopun ja 1990-luvun alun arkkitehtuuria. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan toimistorakennuksia esitetään purettaviksi. Rakennusten tilalle esitetään rakennettavan korkeampia asuinkerrostaloja, joissa on myös toimitilaa. 16.4.2021 päivätyssä alustavassa maankäytönsuunnitelmassa (Arkkitehdit Soini & Horto Oy) on esitetty suunnitelmia Malminkaari 9 uudisrakennuksesta. 5.2.2022 päivätyssä alustavassa maankäytönsuunnitelmassa (Ark7 Oy) on esitetty suunnitelmia Malminkaari 23 uudisrakennuksesta.

Selvityksessä Malmi ympäristöhistoriaselvitys ja ominaispiirteet (12.7.2019) on käyty läpi Malmin historiaa sekä alueen kehittymistä. Selvityksessä on nostettu esiin alueet, joilla on erityisiä ominaispiirteitä, jotka tulee ottaa huomioon asemakaavoituksen lähtökohtina. Malminkaari 9 lähistölle sijoittuu Ala-Malmin torin, Pekanraitin ja Ala-Malmin puiston alueelle postmodernistinen Malmi. Selvityksessä Ala-Malmin torin ja Pekanraitinalueen on todettu olevan edustava esimerkki postmodernistisesta 1900-luvun lopun arkkitehtuurista ja kaupunkisuunnittelusta. Kokonaisuuden taustana oli Käpy ja Simo Paavilaisen suunniteluohje (1985). Malminkaari 23 lähistölle sijoittuvan Ormusmäen tuki-kohta XI:2 on selvityksessä todettu olevan laajuutensa ja rakenteensa johdosta merkittävä.

Vuosilta 1982 ja 1988 olevissa asemakaavoissa on määritelty tarkasti julkisivujen jaottelusta sekä materiaaleista. Asemakaavan muutosalueen lähistölle sijoittuu myös postmodernistinen Malmi. Malmin alue on muuttumassa ja osin jo muuttunut täydennysrakentamisen myötä. Malminkaari 9 ja 23 rakennusten osalta kaupunginmuseo katsoo, etteivät rakennukset ole kulttuuri- tai rakennushistoriansa puolesta niin merkittäviä, ettei niiden purkaminen olisi mahdollista. Malminkaari 23 pihalla olevan Kari Huhtamon teräspuutkiveistoksen osalta tulee olla yhteydessä HAM Helsingin taidemuseoon.



5.4.2023

Kaupunginmuseo ei myöskään näe estettä tonteille esitettyjen uudisrakennusten toteuttamiselle, mutta esittää, että uudisrakennusten tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan Malmin ympäristöhistoriaselvityksessä esiin nostetut alueen ominaispiirteet sekä erityisesti lähistölle sijoittuvat postmodernit rakennukset, kuten esimerkiksi Malmitalo (arkkitehti Reino Huhtiniemi, 1994).

Arkeologinen kulttuuriperintö

Asemakaavan suunnittelun välittömässä läheisyydessä, sen ulkopuolella, sijaitsee Malminkaari 23:n kiinteistön 91–38–183–1 kaakkoispuolella muinaismuistolain (295/1963) perusteella rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös ”Tukikohta XI:2 Ala-Malmi” (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000013430). Kohde on ensimmäisen maailmansodan aikainen puolustusvarustus. Se on merkitty valtioneuvoston hyväksymään listaukseen valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY) ja se kuuluu RKY kohteeseen ”Pääkaupunkiseudun I maailmansodan linnoitteet”. RKY kohteiden säilyvyys on turvattu maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Kiinteä muinaisjäänös Tukikohta XI:2 Ala-Malmi on ollut osa pääkaupunkiseudun ympärille ensimmäisen maailmansodan aikana rakennettua puolustusketjua. Se sijaitsee rakennusten ympäröimällä avokallioalueella. Kohde muodostuu neljästä kallioon louhitusta luolatilasta sekä kallion reunoille ja päälle sijoittuvista kallioon louhituista ja betonilla tuetuista tulasemista ja yhdyshaudoista. Luolien läheisyydessä kallioon louhitut yhdyshaudat ovat huomattavan syviä.

Vaikka asemakaavan suunnittelun alue onkin kiinteän muinaisjäänöksen ja RKY aluerajausten ulkopuolella, on ne kuitenkin otettava huomioon Malminkaari 23:n suunnittelussa. Kohdalle on tarkoitus rakentaa asuinrakennus, joka on välittömästi linnoitekohteen vieressä. Syvät kallioon louhitut yhdyshaudat muodostavat pihapiirin läheisyydessä puutoamisvaaran varomattomille kulkijoille ja kallioon louhittujen luolasuojien katoista saattaa irrota kiviä tai kallion kappaleita. Ormusmäen laki on tällä hetkellä aidattu verkkoaidalla. Rakentamisen suunnittelussa tulee lähtökohtaisesti ottaa huomioon turvallisen pihapiirin luominen kiinteistöön, siten ettei se vaaranna naapuritontilla sijaitsevan muinaisjäänöksen säilymistä tai sen ulkoasua.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lisätiedot

Katariina Ruuska-Jauhijärvi, tutkija, puhelin: 09 310 36473

**Helsingin kaupunki**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kulttuuripalvelukokonaisuus
Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö
Kulttuuriympäristötiimi,
kulttuuriympäristöpäällikkö

Lausunto

4 (4)

5.4.2023

katariina.ruuska-jauhijarvi(a)hel.fi

Sari Saresto
kulttuuriympäristöpäällikkö

Postiosoite
PL 17401
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

Käyntiosoite
Aleksanterinkatu 16
Helsinki 17

Puhelin
+358 9 310 1060
Faksi
+358 9 310 36664

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
fi0680001200062637
Alv.nro
fi02012566

12.2.2024

Verkon strateginen suunnittelu/ Risto Seppänen

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Kymp/ HEL 2022-004023

MALMINKAARI 23 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12894)

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen selostukseen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Aki Hämäläinen
suunnittelupäällikkö

JAKELU

| | |
|------------------------------|----|
| Hinkkanen Mika | Kp |
| Hämäläinen Aki | Kp |
| Seppänen Risto | Kp |
| Helsingin Kaupungin kirjaamo | |

Electronic signature

Signed by

AKI HÄMÄLÄINEN

(Identity verified with Finnish eID)



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

12.02.2024 10:29:51

Signature method

Finnish eID



Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lausunto
01.02.2024
270/00.02.022.0220/2023

KYMP/HEL 2022-004023
Hankenumero 4003_19

Lausunto Malminkaaren 23 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12894)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa Malminkaaren 23 asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaavan muutos koskee Malmin aseman läheisyydessä korttelia 38183.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

” Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Malmin aseman läheisyydessä korttelia 38183. Kortteli sijoittuu pääradan ja Kotinummentien sillan vierelle kaupunkikuvan ja orientoitavuuden kannalta merkittävälle paikalle. Kaavaratkaisu mahdollistaa uutta kerrostaloasumista, tehostettua palvelusumista, liiketilaa sekä huoneistohotellin. Nykyiset toimistorakennukset voidaan purkaa ja rakentaa korkeampia uudisrakennuksia. Uutta asuntokerrosalaa voidaan rakentaa enintään 10 800 k-m², josta ympärivuorokautista palvelua vaativan erityisasumisen osuus on 2400 k-m². Liiketilän vähimmäismäärä on 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 270 asukasta.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Vesihuolto

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Pirjo Rantanen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Jätehuolto

Jätehuollon järjestämistä pääkaupunkiseudulla ohjaa Kirkkonummen ja pääkaupunkiseudun jätehuoltomääräykset. Pyydämme suunnittelijoita ystävällisesti tutustumaan jätehuoltomääräyksiin Malminkaari 23 suunnitelmia tehtäessä. Toimiva jätehuolto vahvistaa hyvää kiertotaloutta ja on asukkaiden ja muiden toimijoiden arjessa tärkeä viihtyvyyteen liittyvä asia. Malminkaaren suunnitelmissa keräyspaikkojen koko ja määrä eli jätteiden keräyskapasiteetti täytyy olla suhteessa kertyvän jätteen määrään. Itse jätteiden keräyspaikkojen lisäksi toivomme erityistä huomiota ja tarkkuutta huoltoväylien suunnittelussa. Turvallisuuden ja jätekuljettajien työn sujuvuuden näkökulmasta ne näyttelevät suurta roolia. Jäteautolle tulisi aina varata rauhallinen paikka tyhjennystyötä varten niin ettei jätehuolto ja esimerkiksi tontin sisäänajoliikenne joutuisi toimimaan samalla alueella. Jätteiden keräys alueella

suoritetaan 6–22 välisenä ajanjaksona. Tämä on hyvä huomioida asuntojen äänierityksiä suunniteltaessa, sekä alueen liikennettä tarkasteltaessa.

Lisätietoja antaa palvelupäällikkö Kati Siekkinen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tommi Fred
toimitusjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Jakelu Helsingin kaupungin kirjaamo

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi



Väylävirasto
Trafikledsverket

Lausunto

1 (1)

VÄYLÄ/1533/03.01.02/2023

31.1.2024

Helsingin kaupunki
Kirjaamo

helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite: lausuntopyyntö 9.1.2024 (HEL 2022-004023)

Lausunto Malminkaari 23 asemakaavan muutosehdotukseen (nro 12894)

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Malmin keskustassa, Helsinki – Riihimäki -radan itäpuolella, Malmin aseman läheisyydessä. Alue rajautuu Malminkaaren, Teerisuontien ja Ormusmäen väliselle alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisen toimistorakennuksen korvaaminen asuinrakentamisella.

Väylävirasto on antanut 31.3.2023 lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, jossa on muistutettu raideliikenteen melu-, runkomelu- ja värinähaitoista. Väyläviraston lausunto on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Väylävirastossa asian on ratkaissut osastonjohtaja Jaakko Knuutila ja esitellyt asiantuntija, maankäyttö Ville Vuokko.

Jakelu Helsingin kaupunki

Tiedoksi Eero Liehu
Kaj Grönqvist, RR Management Oy
Anna Miettinen
Anton Aronen
Erkki Mäkelä
Mikael Takala
Taiju Virtanen
Uudenmaan ELY-keskus, L-vastuualue
Uudenmaan ELY-keskus, Y-vastuualue

Väylävirasto

PL 33, 00521 Helsinki
Opastinsilta 12 A, 00520 Helsinki

Puhelin 0295 34 3000
Faksi 0295 34 3700

etunimi.sukunimi@vayla.fi
kirjaamo@vayla.fi
www.vayla.fi



ASIAKIRJA / HANDLING / DOCUMENT

Tämä asiakirja on allekirjoitettu Väyläviraston sähköisen allekirjoituksen palvelussa. Voit varmistaa Adobe Acrobatilla sähköisen allekirjoituksen eheyden.

Denna handling är undertecknad i Trafikledsverkets tjänst för elektroniska underskrifter. Du kan verifiera den elektroniska underskriften med Adobe Acrobat.

This document has been signed at Finnish Transport Infrastructure Agency's service for electronic signatures.

You can verify the authenticity of the signature by using Adobe Acrobat.

ALLEKIRJOITUKSET / UNDERSKRIFTER / SIGNATURES

| | |
|-------------------|------------------------|
| Allekirjoittaja | Ville Vuokko |
| Allekirjoitusaika | 31.01.2024 13:20 |
| Allekirjoittaja | Jaakko Knuutila |
| Allekirjoitusaika | 31.01.2024 13:39 |

ASIAKIRJAT

Asiakirja

Helsinki_ Malminkaari 9 ja 23 ak muutosehdotus.pdf



helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Viite: Kymp/HEL 2022-004023

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Helsinki, Malminkaari 23, nro 12894

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12894, joka koskee osoitetta Malminkaari 23.

Meluntorjunta

Kaava -alueelle kohdistuu voimakasta meluhaittaa tie- ja raideliikenteen takia. Kaava-alueelle tehdyn meluselvityksen mukaan: *"Päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 68–69 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan 63 dB(A) asuinkerrostalojen Malminkaaren puoleisilla julkisivuilla."* *"Hoivarakennuksella päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 65 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan 57–58 dB(A) Teerisuontien puoleisella julkisivulla."* *"Suurimmillaan hetkellinen enimmäisäänitaso on asuinkerrostalojen Malminkaaren puoleisilla julkisivuilla 85–86 dB(A)."* *"Hoivarakennuksella hetkellinen enimmäisäänitaso on suurimmillaan 79–80 dB(A) Teerisuontien puoleisella julkisivulla."*

Kaavamääräyksen mukaan: *"Asunnot eivät saa avautua ainoastaan Malminkaaren ja junaradan suuntaan liikenteen haittojen vuoksi."*

Kaavamääräys mahdollistaisi käytännössä hoivarakennuksen asuntojen avautumisen ainoastaan meluisan Teerisuontien suuntaan sekä sen, että kulma-asunto avautuisi vain suuntiin, joissa melutasot olisivat lähes yhtä korkeat. Rakennusten julkisivuille kohdistuvien korkeiden keskiäänitasojen ja enimmäisäänitasojen takia kaavassa tulisi määrätä kaikki asunnot avautumaan myös hiljaisen sisäpihan suuntaan.

Rakennusten julkisivuille on kaavassa jouduttu korkeiden enimmäisäänitasojen vuoksi määräämään poikkeuksellisen korkeita ääneneristysvaatimuksia. Koska kaavamääräys edellyttää erittäin suurta äänitasoeroa ($\Delta LA = 40\text{--}41\text{ dB}$), tulisi kaavoitusvaiheessa YM:n julkaisun 2023:28 mukaisesti selvittää, että teknisiä ratkaisuja kaavamääräyksen mukaisen äänitasoeron saavuttamiseksi on löydettävissä. Ikkunoiden rajallinen ääneneristyskyky johtaa siihen, että

ikkunoiden pinta-alaa voidaan joutua rajoittamaan, kun ulkovaipalle kaavamääräyksenä asetettu äänitasoero on suuri.

Asian on esitellyt alueidenkäyttöpäällikkö Tuomas Autere ja ratkaissut yksikön päällikkö Timo Kinnunen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY: Elina Kerko, Larri Liikonen, Anna Mikkola Anu Schulte-Tigges, Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/660/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/660/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 02.02.2024 13:35

Ratkaisija Kinnunen Timo 02.02.2024 15:19



7.2.2024

Kaupunginmuseon lausunto asemakaavan muutoksen ehdotuksesta Malminkaari 23, Malmi

HEL 2022-004023 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Malminkaari 23 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Malminkaaren varrelle sijoittuvaa korttelia 38183. Kortteli 38183 on asemakaavan muutoksessa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK-1, jolle saa sijoittaa myös ympärivuorokautista palvelua tarjoavia palveluasuntoja ja palveluasumisen yksiköitä, näitä tiloja palvelevia yhteis- ja huoltotiloja sekä liiketiloja ja huoneistohotellin. Korttelitehokkuus on nostettu 1,05:stä 2,15:een. Rakentaminen on osoitettu nykyiseen tapaan katujen varsille ja rakennusalojen suurimmat sallitut kerrosluvut ovat 5, 8 ja 12. Pysäköinti on pihakannen alla. Kaavaselostuksen mukaan kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty siihen, että uudisrakentaminen soveltuu keskustamaiseen rakennustapaan, lisää ratajulkisivun mielenkiintoisuutta, kohtaa jalankulkuympäristöä sekä mahdollistaa monenlaista käyttöä.

Kaavamuutoksen alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1988. Asemakaavassa Malminkaari 23 tontti on merkitty toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY. Asemakaavamääräysten mukaan KTY-korttelialueella on rakennusten julkisivut jaoteltava selvästi sisäänvedoin, ulokkein, korkeutta tai materiaalia vaihtamalla tai muulla tavalla osiin. Lisäksi rakennusten pääasiallisiksi julkisivumateriaaliksi on määritelty vaalea rappaus, keraaminen laatta tai tiili ja/ tai valkobetoni.

Kaava-alue on osa Malmin keskustaa halkovan pääradan maisemaa. Radan ylittävät kolme siltaa — Kirkonkylän-tien silta, asemaan liittyvä katettu kävelysilta (putki) ja Kotinummentien silta— rytmittävät radan varren kaupunkitilaa. Ajoneuvosiltojen välisellä alueella nykyinen rakennuskanta muodostaa radan varteen suhteellisen tasakorkuisten rakennusten rivistön. Alueen kerrosluku vaihtelee kolmen ja seitsemän välillä. Rakennuksista suurin osa on nelikerroksisia. Uutta mittakaavaa asemansseudulle luovat Kirkonkyläntien sillan vierelle valmistuneet 16-kerroksiset rakennukset. Korkeimmat rakennukset, seitsemän ja 16-kerroksiset, sijoittuvat Kirkonkyläntien sillan molempiin päihin.



7.2.2024

Kaupunginmuseon kanta**Rakennettu ympäristö**

Korttelissa 38183 on tällä hetkellä yksi toimistokäytössä oleva tontti, jolla sijaitsee 1990 valmistunut Arkkitehtitoimisto Patrick Eriksson Ky:n suunnittelema 4-kerroksinen toimistotalo, Malmin konsulttikeskus. Rakennuksen piha-alueella on Kari Huhtamon teräsputkiveistos ”Teräskonstruktio” vuodelta 1990. Kaavaratkaisu mahdollistaisi nykyisen toimistorakennuksen korvaamisen korkeammalla rakennuksella, joissa on kerrostaloasumista, tehostettua palveluasumista, liiketilaa sekä huoneistohotelli. Uudisrakennus koostuisi kaavaratkaisun mukaan viisi-, kahdeksan- ja 12-kerroksisista osista. Uudisrakentaminen sijoittuisi nykyiseen tapaan katujen varteen niin, että sisäpiha avautuisi kohti Ormusmäkeä. Korkein 12-kerroksinen rakennusmassa sijoittuisi Teerisuontien ja Malminkaaren kulmukseen korostamaan saapumista Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa määritellylle Sydän-Malmin alueelle. Kaavaselostuksessa on esitetty viitesuunnitelman visualisointi uudisrakennuksesta (Ark7 Oy).

Helsingin kaupunginmuseo on lausunut kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (5.4.2023). Lausunnossaan museo totesi, ettei osoitteessa Malminkaari 23 sijaitseva toimistorakennus ole kulttuuri- tai rakennushistoriansa puolesta niin merkittävä, ettei sen purkaminen olisi mahdollista. Kaupunginmuseo esitti lausunnossaan, että uudisrakennusten tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan Malmin ympäristöhistoriaselvityksessä esiin nostetut alueen ominaispiirteet sekä erityisesti lähistölle sijoittuvat postmodernit rakennukset, kuten esimerkiksi Malmitalo (arkkitehti Reino Huhtiniemi, 1994).

Malmin alue on muuttumassa ja osin jo muuttunut täydennysrakentamisen myötä. Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita, mutta sen lähistölle sijoittuu Malmin ympäristöhistoriaselvityksessä huomioituja rakennuksia. Kortteli sijoittuu myös pääradan ja Kotinummentien sillan vierelle kaupunkikuvan ja orientoitavuuden kannalta merkittävälle paikalle. Korkeampi rakentaminen muuttaa radan varren kaupunkikuvaa ja maisemaa. Kaupunginmuseon näkökulmasta asemakaavan muutos ei merkittävästi heikennä alueen kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Museo katsoo, että asemakaavan muutoksen rakennuksen julkisivuja koskevat määräykset huomioivat riittävässä määrin Malmin rakennetun ympäristön ominaispiirteet.

Kaavoitettavan alueen rajoittuminen Ormusmäen kallioalueeseen ja kiinteän muinaisjäänökseen välittömään läheisyyteen on huomioitava suunnittelussa ja rakentamisessa. Museo pitää hyvänä lähtökohtana, että kansipihan likimääräinen korkeusasema on määriteltävä asemakaava-



7.2.2024

van muutoksessa niin, että liittyminen Ormusmäen maastoon on luonteva. Ormusmäki on muusta viherverkostosta irrallinen, mutta Malmin keskustalle tärkeä osa viherverkostoa. Ormusmäelle ei kaava-alueelta tai sen vierestä johda rakennettuja polkuja. Kaavaselostuksen mukaan yhteydet Ormusmäelle voidaan kuitenkin järjestää tarvittaessa sekä Malminkaareltä että Teerisuontieltä. Kaavaselostuksessa todetaan lisäksi, että Ormusmäkeä kehitetään turvalliseksi ja saavutettavaksi kalliopuistoksi puistosuunnittelun kautta asemakaavasta erillisenä työnä. Kaupunginmuseo haluaa osallistua Ormusmäen puiston kehittämisen suunnitteluun.

Kaavoitettavan tontin ja Ormusmäen puistoalueen rajoilla kasvaa näytävä mänty. Museo pitää tärkeänä, että asemakaavan muutoksessa on huomioitu maisemallisesti merkittävän männyn säilyminen.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Malminkaari 23:n asemakaavan muutosehdotuksessa on otettu riittävästi huomioon kiinteistön välittömässä läheisyydessä sijaitseva, muinaismuistolain perusteella rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Tukikohta XI:2 (Ala-Malmi) (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000013430). Kohde kuuluu valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Asemakaavan muutos ei vaaranna kiinteän muinaisjäännöksen säilymistä.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Lisätiedot

Katariina Ruuska-Jauhijärvi, tutkija, puhelin: 09 310 36473
katariina.ruuska-jauhijarvi(a)hel.fi

Sari Saresto
kulttuuriympäristöpäällikkö

Lähtettäjä: Männistö Mari
Lähetetty: perjantai 7. kesäkuuta 2024 14:50
Vastaanottaja: Patriikka Teijja; Ujas Pia; Koskinen Katja
Aihe: VS: HEL 2022-004023 Lausunto 2 / Malminkaari 23 asemakaavan muutos
Seurantamerkintä: Seuranta
Merkinän tila: Merkitty

Hei, tämä asia on harvinaisen solmussa. Omalta osaltani olen pahoillani, etten ole pystynyt tässä aikataulussa ja näillä tiedoin tarkemmin tutustumaan asiaan.

Lausunto tässä alla sitaateissa

"Teos ei kuulu Helsingin kaupungin taidekokoelmaan, jota HAM Helsingin taidemuseo hallinnoi. Viitesuunnitelmassa teokselle on osoitettu sen luonteen huomioiva uusi paikka tontilla. Yleisesti voidaan todeta, ja on hyvä huomioida, että teoksen omistajalla ei ole oikeutta muuttaa tai siirtää teosta ilman taiteilijan oikeudenomistajan suostumusta."

Mukavaa viikonloppua,
Mari