

Helsinki

Kaavanumero 12921

Asemakaavan selostus

Malmin raitti 3

kaupunginosa 38 Malmi



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2023-011177
Projektinumero 0000008
ProjectWise-numero 4003_17

Asemakaavan selostus

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Kaavanumero: 12921

Päiväty: 10.9.2024

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelin 38107 tonttia 16

Kaavan nimi: Malmin raitti 3

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.3.2024
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 29.5.2024–28.6.2024

Kaupunkiympäristölautakunta: 10.9.2024
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo: **päiväys merkitään, kun kaava on tullut voimaan**

Alueen sijainti

Alue sijaitsee osoitteessa Malmin raitti 3 Ylä-Malmin torin pohjoiskulmassa. Tontti rajautuu Malmin raitin ja Kujanen katualueisiin.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

[

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	8
Palvelut	8
Esteettömyys.....	9
Maisema ja luonnonympäristö.....	9
Virkistys- ja viherverkosto.....	9
Ekologinen kestävyys.....	10
Suojelukohteet	11
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus	12
Vaikutukset.....	13
Toteutus	14
Suunnittelun lähtökohdat	15
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	19

]

Tiivistelmä

Malmilla osoitteessa Malmin raitti 3 esitetään suojeltavaksi entinen nuorisotalo ja suunnitellaan tontin täydentämistä uudella asuinkerrostalolla. Tarkoituksena on säilyttää entisen nuorisotalon vanhin osa, mahdollistaa uudemman laajennusosan purkamisen ja rakentaa tontille lisäksi viisikerroksinen asuinkerrostalo.

Tontin käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan myös liiketilojen rakentaminen.

Uutta asuinkerrosalaa tulee 1 255 k-m².

Asukasmäärän lisäys on 31 uutta asukasta.

Tavoitteena on säilyttää Malmin Nuorisotalo, joka on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa Ylä-Malmin torin ympäristöä. Tavoitteena on palauttaa Nuorisotalo asuinkäyttöön ja tehostaa tontin käyttöä yleiskaavaan perustuen. Hanke on osa Malmin keskustan kehitystyötä, jonka tavoitteena on korostaa vanhan rakennuskannan tärkeyttä, mutta samalla kasvattaa alueen asukasmäärää hallitusti.

Kaavaratkaisulla pystytään säilyttämään ja kohentamaan Malmin omaleimaista ilmettä. Nuorisotalon säilyminen osana Malmin ajallisesti kerrostunutta katukuvaa on erityisen tärkeää Malmin keskustan muuttuessa uudisrakentamisen myötä. Kaavaratkaisu lisää asuntotarjontaa Malmin keskustassa

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmistelelee rakennuksien myymistä. Hintakilpailussa rakennukset myydään tontteineen. Tontin ostomahdollisuus edistää kohteen kehittämistä.

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat kaupunkikuvalliseen ratkaisuun ja suojelumääräykseen, sähköverkkoon ja vesihuoltoon. Lausunnoissa todettiin, että kaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia huomautusten johdosta.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Tavoitteena on kaavamuutoksen kautta mahdollistaa Nuorisotalon käyttötarkoituksen muutos jälleen asuinkäyttöön, jotta rakennus voitaisiin korjata ja näin säilyä osana Malmin ajallisesti kerrostunutta katukuvaa. Kaavaratkaisun tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen tontille siten, että Malmin Nuorisotalo säilyy edelleen Malmin keskustan maamerkinä.

Nuorisotalo on tunnistettu Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa (1.6.2021) historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeäksi rakennukseksi. Suojeluarvot selvitetään kaavamuutoksen yhteydessä. Helsingin kaupungilla ei ole tällä hetkellä käyttöä rakennukselle.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan Nuorisotalon käyttötarkoituksen muutos sekä tontin kaupunkikuvallisesti tasapainoinen täydentäminen.

Tontti sijoittuu Ylä-Malmintorin ja Kujasen väliin, ja se on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Etäisyys Malmin juna-aseman laiturille on noin 230 metriä. Keskeisen sijainnin johdosta asemakaavan muutoksessa ei edellytetä auto-paikkojen toteuttamista asukaspysäköintiin, vieraspysäköintiin tai liiketilojen tarpeisiin.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2021-2025 toteutumista:

- 7. Alueiden tasapainoista kehitystä edistetään panostamalla kaupunki uudistusalueisiin, monipuoliseen asuntotuotantoon ja kaupunkiympäristön viihtyisyyteen. Nimetyt alueet: Malminkartano, Kannelmäki, Malmi, Mellunkylä ja Vuosaari.
- 16. Jatketaan linjausta, jonka mukaan luovutaan sellaisista kiinteistöistä, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä.

Malmin entinen nuorisotalo on paikallisesti merkittävä Ylä-Malmin torin maamerkki. Kaavaratkaisun tavoite on säilyttää paikallista kulttuuriperintöä osana kaupunkikuvaa. Hienovarainen täydennysrakentaminen lisää asuntorakentamista Malmin asemakeskuksen läheisyydessä.

Hiilineutraali Helsinki 2035

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman tavoitteiden toteutumista:

- 8. Kestävä liikenne ja maankäytön suunnittelu

Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen ja kunnostaminen toteuttavat hiilineutraalisuustavoitteita.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 714 m².

Uutta asuinkerrosalaa tulee 1 255 k-m². Asukasmäärän lisäys on 31 uutta asukasta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Malmin Nuorisotalo on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa Ylä-Malmin torin ympäristöä. Se on torin alueen ainut 1900-luvun alun rakennuskannasta säilynyt rakennus. Malmin nuorisotaloa ei ole suojeltu asemakaavalla, mutta se on osoitettu Helsingin Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymässä Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa (1.6.2021) historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeäksi rakennukseksi. Rakennus suositellaan suojeltavaksi asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Ylä-Malmintori on keskeinen aukio, jonka läpi kuljetaan Malmintorin kauppakeskukseen ja juna-asemalle. Torille avautuu sekä asuin- että liikerakennuksia. Asuinrakennusten alakerroissa on liiketiloja, mm. ravintoloita ja kampaamoita. Tonttia ympäröivä rakennuskanta on rakennettu pääasiassa 1980-luvun loppupuolella. Malmin raittia reunustaneet alkuperäiset naapurirakennukset on purettu.

Asuinrakennusten korttelialue (AK-1)

Alueelle suunnitellaan tiivistä ja urbaania asuinkorttelia, joka sulkee sisäänsä rauhallisen korttelipihan. Nuorisotalon vanhin osa osoitetaan suojeltavaksi sr-3 merkinnällä. Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1255 kerrosneliömetriä, josta uudisrakennuksen osuus on 736 kem² ja suojeltavan Nuorisotalon osuus 519 kem².

Neljä ja puolikerroksinen uudisrakennusosa sijoittuu suojellun rakennuksen taakse erillisenä asuinrakennuksena. Uudisrakennus on mahdollista toteuttaa tontille siten, että sen lähes koko sisäpihan puoleinen julkisivu toteutetaan palomuurina. Viitesuunnitelmassa ei ole esitetty kellarirakentamista, sillä pohjaveden ylin taso on tontin kohdalla +15.70..+ 15.89 eli vain noin 2 metriä maanpinnan tason alapuolella.

Nuorisotalon uudempi laajennusosa puretaan ja tälle tontin osalle voidaan sijoittaa talousrakennus. Talousrakennukseen saa sijoittaa asuinrakennuksia palvelevia varastotiloja sekä teknistä tilaa. Piharakennuksen kohdalla sijaitsee tällä hetkellä nuorisotalon laajennusosa, jonka kellarissa sijaitsee myös rakennuksen lämmönjakohuone.

Suojellussa rakennuksessa on mansardikatto. Uudisrakennukseen tulee harjakatto ja talousrakennukseen voi vaihtoehtoisesti toteuttaa viherkaton. Julkisivut

tulee toteuttaa rapattuina tai puuverhottuina.

Kortteliin saa sijoittaa myös liiketilaa. Liiketilan sijaintia ja laajuutta on tutkittu viitesuunnitelmassa, jossa ne on esitetty maantasokerrokseen Malminraitin varrella.

Liikenne

Lähtökohdat

Tontti sijoittuu Ylä-Malmintorin ja Kujasen väliin, ja se on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Tontti sijaitsee noin 230 metrin etäisyydellä Malmin juna-aseman laiturista.

Malmin raitti on paikallinen kokoojakatu, joka yhdistää Malmin keskustaan tulevat alueelliset ja paikalliset kokoojakadut. Liikennemäärä on noin 3100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ylä-Malmin tori on keskeisellä paikalla ja sen halki kulkee paljon pyörä- ja kävelyliikennettä. Liikekeskuksen saattoliikenne tapahtuu torin kautta. Myös torin korkean kunnossapitoluokituksen ja kivijalkaliikkeiden vuoksi torilla on paljon huoltoliikennettä. Taksisaatto- ja huoltoliikenne tapahtuu Torikadun ja Malmin raitin kautta. Tällä hetkellä huolto, saatto, jalankulku ja pyöräily risteävät torilla.

Torin lähiympäristössä merkittävin ajankohtainen liikennesuunnitelma on Viikin-Malmin pikaraitiotien (ViiMa) suunnittelu. Uusi pikaraitiotie yhdistäisi toteutessaan Viikin ja Malmin entisen lentokenttäalueen Helsingin keskustaan. Pikaraitiotien suunnittelu on yleissuunnitteluvaiheessa. Pikaraitiotielinjaus Kirkonkyläntien ja Vilppulantien kohdalla parantaisi myös Ylä-Malmin torin saavutettavuutta poikittaisten yhteyksien parantuessa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia yleisten alueiden liikennejärjestelyihin. Kaavassa ei edellytetä autopaikkojen toteuttamista asukaspysäköintiin, vieraspysäköintiin tai liiketilojen tarpeisiin. Kaavassa osoitetaan Malmin raitin katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee lähellä Malmin merkittävimpiä julkisia ja kaupallisia palveluita.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa myös liiketilan toteuttamisen tontille. Liiketilojen luontevin sijainti on Malminraitin ja Ylä-Malmintorin varrelle asuinkerrostalojen maantasokerroksessa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Suojeltavan rakennuksen korjaamisessa on haastavaa pyrkiä täydelliseen esteettömyyteen, mutta esteettömyyttä on mahdollista parantaa esimerkiksi uuden hissien avulla.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alueella sijaitsee urbaanissa ympäristössä Ylä-Malmin torin laidalla. Kaava-alueella torin puoleisella laidalla on lehtipuita. Malminraitin sekä Kujasen puoleisilla tontinosilla, jossa ei ole rakennuksia, on pensasistutuksia sekä pihlajia ja vaahteroita. Kaava-alueella sijaitseva Malminraitti 3 puinen rakennus on maisemallisesti merkittävä osa toriympäristöä.

Kaavaratkaisu

Kaavaehdotuksessa on osoitettu istutettava tontin osa Ylä-Malmin torin puoleiselle reunalle. Tavoitteena on säilyttää tontin nykyistä puustoa ja istuttaa lisää pihapuustoa. Kaavaratkaisu mahdollistaa historiallinen rakennuksen säilymisen osana kerroksellista torimaisemaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa viherkertoimen toteutumisen Helsingin rakennusjärjestyksen tavoitetasojen mukaisesti.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee Ylä-Malmin torin laidalla, joka on Malmin keskeinen julkinen aukiotila. Ylä-Malmintorin kunnostus on suunnitteilla. Suunnittelun taustaksi on laadittu Ylä-Malmin torin viitesuunnitelma (28.1.2022).

Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa korostuu Ylä-Malmin torin rooli kävelykeskustan aukiona ja alueen keskeisenä kohteena. Ylä-Malmin tori on osa viherlinkkiä, joka punoo Laidunpuiston ja Ala-Malmin puiston sekä laajemmat viheralueet yhtenäiseksi reitiksi.

Ylä-Malmin torin kunnostuksen neljä päätavoitetta ovat:

- Viihtyisyyden ja turvallisuuden parantaminen.
- Toiminnallisuuden lisääminen.
- Paikallisen identiteetin vahvistaminen ja torin tunnettuuden lisääminen.
- Kaupunkiluonnon monimuotoisuuden vahvistaminen.

Ylä-Malmin torilta kohti luodetta kulkee tavoitteellisen viher- ja virkistysverkon (VISTRA) täydentävä viheryhteys. Se on osa yhteyttä torilta Laidunpuiston ja Kirkkopuiston kautta edelleen Pukinmäkeen ja Vantaanjoen rantaan. Koilliseen täydentävä viheryhteys Kaupparaitilla vie kohti Kotinummenpuistoa ja Tapanilaa. Kaava-alueen lähin puistoalue on Laidunpuisto, johon on matkaa reilu sata metriä. Kaava-alueesta koilliseen sijaitsee Taimipuisto, johon on matkaa kaava-alueelta noin kaksisataa metriä.

Kaavaratkaisu

Kaavaehdotuksessa on osoitettu istutettava tontin osa Ylä-Malmin torin puoleiselle reunalle. Tavoitteena on säilyttää tontin nykyistä puustoa ja istuttaa lisää pihapuustoa. Tontti aidataan enintään 2 metriä korkealla aidalla, joka sulkee korttelin sisäpihan yksityiseksi ja rauhalliseksi. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ympäröiviin viher- ja virkistysalueisiin.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella Malmin keskustassa. Etäisyys juna-asemalle on noin 230 metriä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla tiivistetään asumista joukkoliikenteen kannalta erittäin hyvin saavutettavalla alueella. Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen ja kunnostaminen asuinkäyttöön on ilmastoviisas ratkaisu. Entisessä nuorisotalossa on mahdollista hyödyntää rakennusrungon lisäksi alkuperäisiä rakennusosia, vaikka rakennus kaipaa perusteellista kunnostusta. Kaavassa on annettu ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen tähtäviä määräyksiä. Hiilijalanjälkimääräyksen mukaan asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Lisäksi osa piha-alueesta on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi. Tavoitteena on säilyttää olemassa olevat suuret puut tällä tontin osalla.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Malmin Nuorisotalo on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa Ylä-Malmin torin ympäristöä. Se on torin alueen ainut 1900-luvun alun rakennuskannasta säilynyt rakennus. Rakennusta ei ole suojeltu asema- tai yleiskaavassa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa osoitetaan suojeltavaksi vuonna 1929 valmistunut rakennusosa. Sr-3 merkintä osoittaa rakennuksen kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi suojeltavaksi rakennukseksi, jonka ominaispiirteet on säilytettävä eikä rakennusta saa purkaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin rajassa kiinni Kiinteistö Oy Ylä-Malmin tori 3:n tontilla sijaitsee muuntamorakennus. Muuntamorakennus on rakennettu vuonna 1989 tontin 38107/17 rakentamisen yhteydessä. Muuntamo palvelee Kiinteistö Oy Ylä-Malmin tori 3:n ohella entistä nuorisotalon sähköliittymää ja Malmin Raitin alkupään kiinteistöjä. Muuntamon kaikki kaapelit on asennettu kiinteistön omia liittymisjohtoja lukuun ottamatta Ylä-Malmin torin suuntaan. Muuntamorakennus on mahdollista säilyttää paikoillaan, vaikka siinä kiinni oleva nuorisotalon laajennus puretaan.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on liitettävissä olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Malminraitti 3:n julkisivuun kohdistuva päivämelutaso on nykytilanteessa noin 60 dB, eli sisämelun päiväohjearvon (35 dB) alittamiseen riittäisi 25 dB äänitasoero, joka on tavanomainen ja voi toteutua myös vanhoissa rakennuksissa.



Kuva: Malminraitti 3 päivääajan melutasot nykytilanteessa. Nykyliikenne: Malminraitti, KAVL 3100 ajon/vrk, raskas liikenne 4%, nop.raj. 30 km/h (laskentavuosi 2016).

Kaavaratkaisu

Kaupungin meluselvityksen perusteella alueelle ei kohdistu merkittävää meluhaittaa. Kaupungin meluselvityksen ja HSY:n ilmanlaadun asiantuntija-aineiston perusteella alueelle ei kohdistu merkittäviä melu- tai ilmanlaatuhäiriöitä. Alueella ei nykytilassaan ole tiedossa merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Pelastusturvallisuus

Nuorisotalo ei nykyisellään täytä asuinrakennuksen esteettömyysvaatimuksia eikä paloturvallisuusvaatimuksia. Rakennus tulee korjata entisöiden ja käyttötarkoituksen muuttuessa asuinrakennukseksi on noudatettava voimassa olevia rakennusmääräyksiä koskien paloturvallisuutta.

Kaavaratkaisu

Uusi asuinrakennus tulee toteuttaa tontille vanhan rakennuksen ehdoilla. Uudisrakennuksen sijoittamiseen vaikuttaa eniten vanhan nuorisotalon ja naapurirakennusten sijainnit sekä tontin muoto. Koska tontti on pieni, on uudisrakennuksen lähes koko sisäpihan puoleinen julkisivu toteutettava palomuurina. Suojelun rakennuksen paloturvallisuutta on mahdollista parantaa sprinklerijärjestelmän avulla, ja turvalliset varapoistumisreitit on mahdollista järjestää katuja tori-alueiden kautta.

Vaikutukset

Kaavaratkaisulla pystytään säilyttämään ja kohentamaan Malmin omaleimaista ilmettä. Nuorisotalon säilyminen osana Malmin ajallisesti kerrostunutta katukuvaa on erityisen tärkeää Malmin keskustan muuttuessa uudisrakentamisen myötä. Kaavaratkaisu lisää asuntotarjontaa Malmin keskustassa

Kaavan liitteenä on esitetty rakennushistorian taustoitusselvitys (Saatsi Arkkitehdit Oy, 2023) sekä viitesuunnitelma tontinkäytöstä (Saatsi Arkkitehdit Oy, 2023). Nuorisotalosta on laadittu kuntoarviot (Sitowise 2022, Wise Group 2015)

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 620 000 euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että se vahvistaa uudella asuinrakentamisella Malmin keskustaa ja luo laadukasta kerroksellista kaupunkiympäristöä. Yleiskaavan tavoitteena on kasvattaa Malmin keskustan rakennusoikeutta merkittävästi. Kaavaratkaisun mukainen täydennysrakentamissuunnitelma on osa Malmin keskustan kehitystyötä, jonka tavoitteena on korostaa vanhan rakennuskannan tärkeyttä, mutta samalla kasvattaa alueen asukasmäärää hallitusti.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisu mahdollistaa vanhojen lehtipuiden säilymisen osana istutettavaa alueen osaa tontin ja torialueen rajalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa maisemallisesti merkittävän historiallisen rakennuksen säilymisen osana Ylä-Malmin torin ympäristöä. Kaavaratkaisu mahdollistaa laadukkaan uudisrakentamisen, joka kohentaa alueen kaupunkikuvaa.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkoston

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistys- ja viherverkoston.

Vaikutukset palveluverkkoon

Kaava mahdollistaa myös liikerakentamisen. Liiketilojen sijaintia tai määrää ei ohjata kaavalla.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kiinteistö Oy Malmintori 3:n puolella sijaitsee muuntamorakennus, joka on rakennettu kiinni Nuorisotalon laajennukseen. Muuntamorakennus on alueellinen muuntamo, joka palvelee laajemmin sähkönjakelua. Muuntamorakennus voi säilyä paikoillaan, vaikka Nuorisotalon laajennus puretaan. Kaapelit kulkevat nykyisten katualueiden ja aukion alla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Malmin nuorisotaloa ei ole tähän mennessä suojeltu asemakaavalla, mutta se on osoitettu Helsingin Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymässä Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa (1.6.2021) historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeäksi rakennukseksi.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Kaavaratkaisussa on osoitettu istutettava tontin osa, jolla suurikokoiset puut säilytetään. Lisäksi talousrakennukseen on mahdollista toteuttaa viherkatto. Korttelissa on toteutuu kaupungin viherkertoimen tavoitetaso.

Toteutus

Kaavaratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia valtakunnallisia tavoitteita:

- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

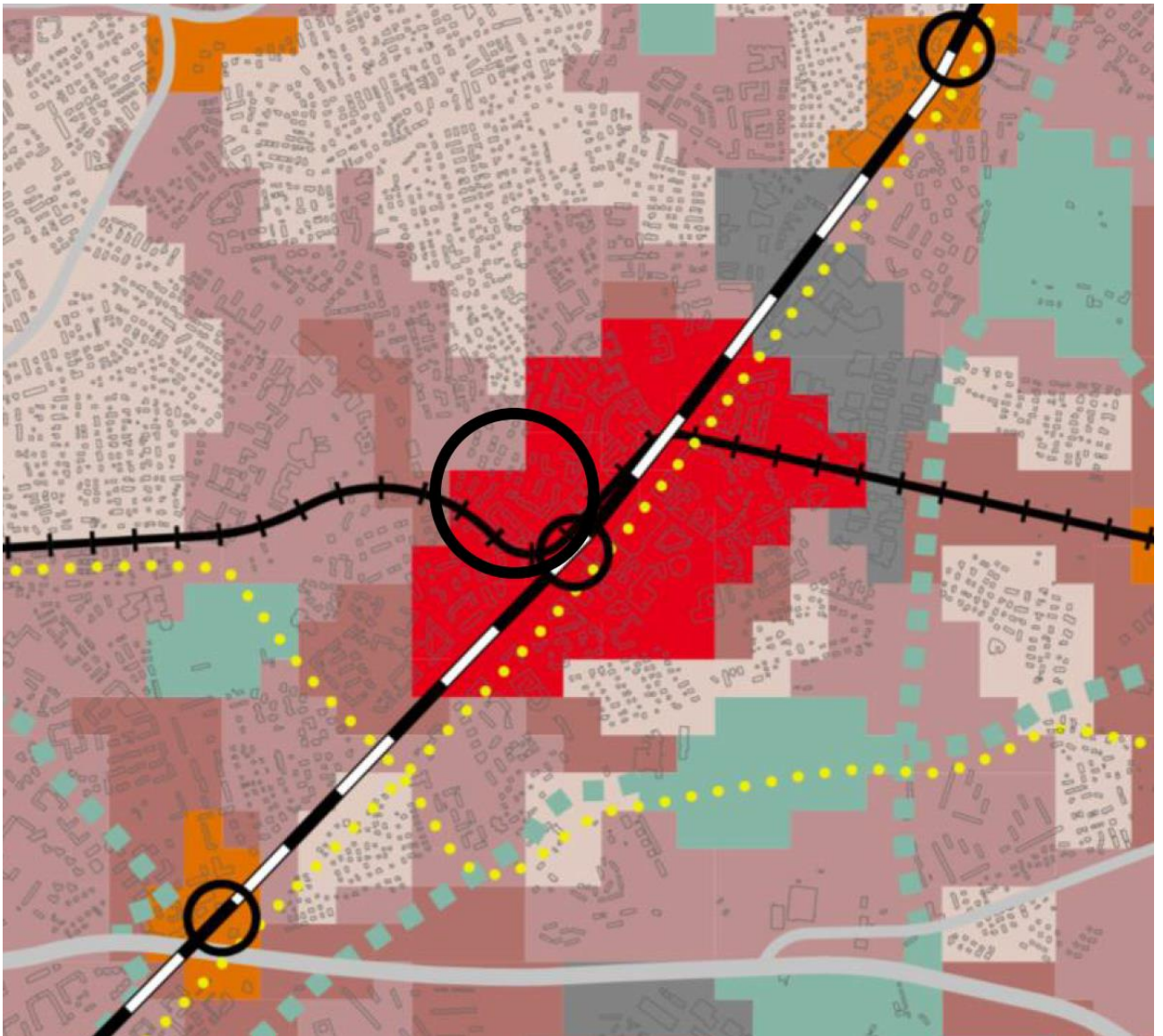
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on osoitettu liike- ja palvelukeskusta-alueeksi (C1). Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikunta-palvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävely-painotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaisuutena ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



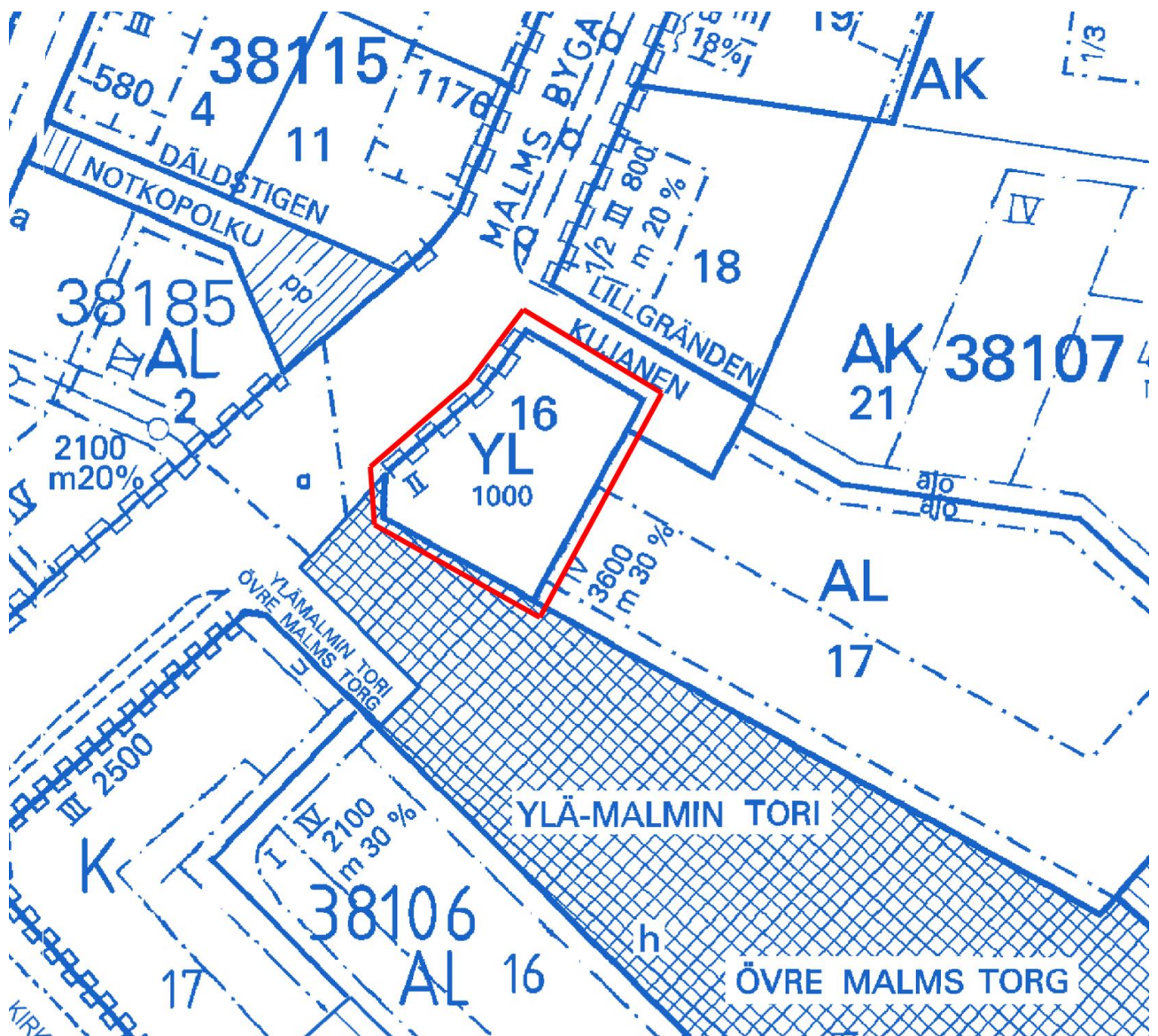
Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

[8415 (16.07.1982)]

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) alue on merkitty julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi YL. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1000 kerrosneliometriä. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmistelelee rakennuksien myymistä. Hintakilpailussa rakennukset myydään tontteineen. Tontin ostomahdollisuus edistää kohteen kehittämistä.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kunkin aiheen kohdalla.

Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa Nuorisotalo on tunnistettu keskustan historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeäksi rakennukseksi, jota ei ole suojeltu asemakaavalla. Suojelamisen edellytykset tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuoneisto on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta vuonna 2023.

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa. Valmistelun aikana on tehty yhteistyötä lisäksi seuraavien viranomaisyhteistyötahojen kanssa:

- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisyhteistyötä on tehty erityisesti säilytettävän rakennuksen suojelumerkinnän määrittämiseksi sekä tonttiin rajautuvan alueellisen muuntamorakennuksen huomioimiseksi kaavaratkaisussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston nähtävilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehdessä Koillis-Helsingin lähitieto kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston nähtävilläolosta 8.4.2024–26.4.2024 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Malmin kirjasto
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

Lisäksi järjestettiin:

- Uutta Koillis-Helsinkiä verkkotilaisuus 15.5.2024

OAS-aineistosta saapuneet mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Osallisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintuturvallisuuteen. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat rakennussuojelutavoitteisiin sekä palo- ja pelastusturvallisuuteen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi kannanotossaan, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (MRL 65 §) 29.5.2024–28.6.2024. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 31 päivää.

Muistutukset kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä lausuntoja saatiin seuraavilta viranomaisilta:

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

Lausunnot kohdistuivat kaupunkikuvalliseen ratkaisuun ja suojelumääräykseen, sähköverkkoon ja vesihuoltoon. Lausunnoissa todettiin, että kaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä saapuneiden huomautusten johdosta.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kaavaehdotuksen käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 10.9.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12921 hyväksymistä.

Liitteet

- Seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Viitesuunnitelma

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
- Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet, 1.6.2021
- Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma 2021– 2030
- Kiinteistön kuntoarvio. Malmin nuorisotalo, Malminraitti 3, 00700 Helsinki. Sitowise Oy 8.2.2022
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus / -tarkastus. Wise Group 10.6.2015
- Rakennetekniset tutkimukset, salaoja- ja kuivatusrakenteiden tutkimukset. Wise Group 26.1.2015
- Viitesuunnitelma, Saatsi Arkkitehdit Oy 2023
- Rakennushistoriaaustoitus, Saatsi Arkkitehdit Oy 2023

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
Katja Raevuori, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu
Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Kirsti Siltanen, kaavoitussihteeri, asiakirjojen käsittely
Anna Ruotsalainen, kaavoitussihteeri, asiakirjojen käsittely

Kaupungin ulkopuoliset viranomaiset

Risto Seppänen, yleissuunnitteluasiantuntija, Helen Sähköverkko Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 24.04.2024
Kaavan nimi Malmin raitti 3
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 11.03.2024
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112921
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,0715 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,0715

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0715	100,0	1255	1,76	0,0000	255
A yhteensä	0,0715	100,0	1255	1,76	0,0715	1255
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0715	-1000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0715	100,0	1255	1,76	0,0000	255
A yhteensä	0,0715	100,0	1255	1,76	0,0715	1255
AK-1	0,0715	100,0	1255	1,76	0,0715	1255
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0715	-1000
YL					-0,0715	-1000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

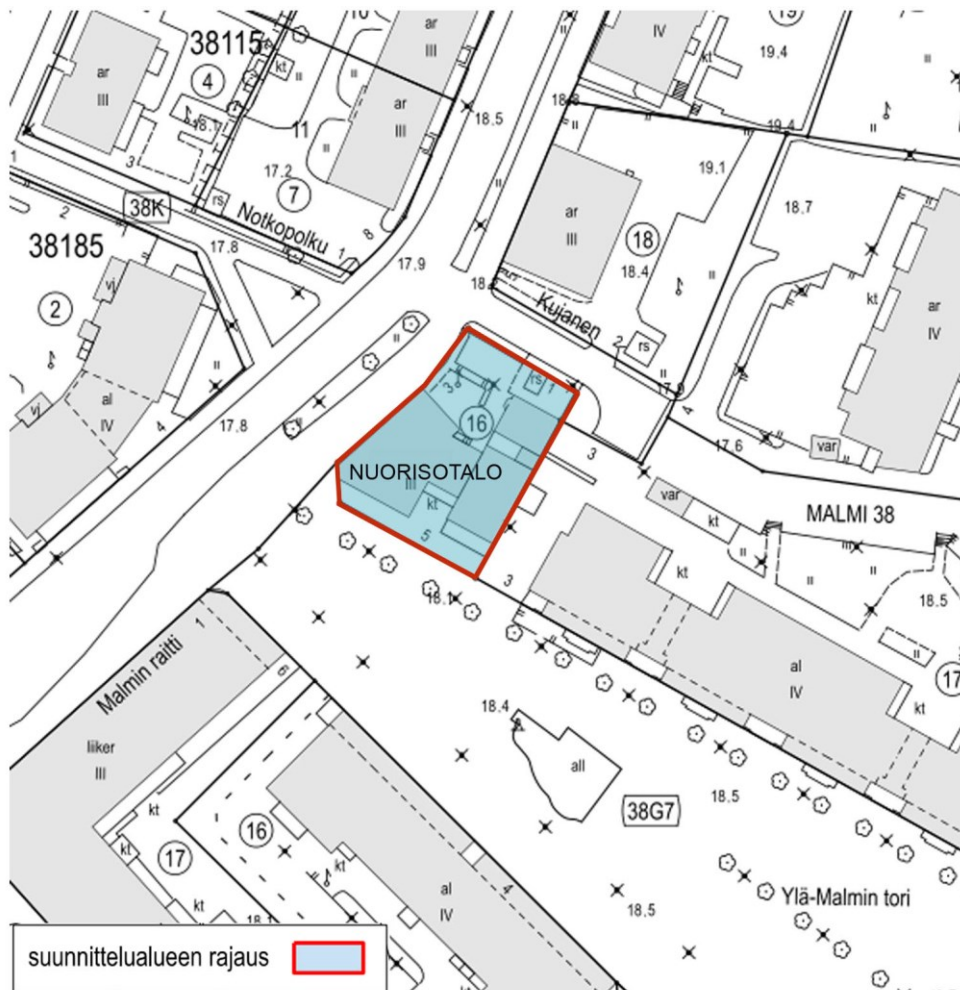
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Malminraitti 3, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 11.3.2024

Diaarinumero HEL 2023-011177
Hankennumero 4003_17
Oas 1699-00/24

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Malmilla osoitteessa Malminraitti 3 esitetään suojeltavaksi entinen nuorisotalo ja suunnitellaan tontin täydentämistä uudella asuinkerrostalolla. Tarkoituksena on säilyttää entisen nuorisotalon vanhin osa, mahdollistaa uudemman laajennusosan purkamisen ja rakentaa tontille lisäksi viisikerroksinen asuinkerrostalo. Hankkeen lähtökohtia esitellään ja niistä keskustellaan Uutta Koillis-Helsinkiä verkkotilaisuudessa 15.5.2024.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 38107 tonttia 16, joka sijaitsee Ylä-Malmin torin laidalla osoitteessa Malminraitti 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa vuonna 1929 valmistuneen puurakennuksen säilyttämisen, siihen kuuluvan uudemman lisärakennuksen purkamisen ja tontin täydennysrakentamisen.

Tavoitteena on säilyttää Malmin Nuorisotalo, joka on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa Ylä-Malmin torin ympäristöä. Tavoitteena on palauttaa Nuorisotalo asuinkäyttöön ja tehostaa tontin käyttöä yleiskaavaan perustuen. Hanke on osa Malmin keskustan kehitystyötä, jonka tavoitteena on korostaa vanhan rakennuskannan tärkeyttä, mutta samalla kasvattaa alueen asukasmäärää hallitusti.

Osallistuminen ja aineistot

Suunnitelmia esitellään Uutta Koillis-Helsinkiä verkkotilaisuudessa keskiviikkona 15.5.2024. Ohjelma alkaa klo 17.00.

Tilaisuuden ohjelma ja liittymislinkki löytyvät verkosta osoitteesta <https://www.hel.fi/asukastilaisuudet>. Osallistumiskokemus on parempi tietokoneella, jossa on iso näyttö. Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella.

Tilaisuuden tallenne on katsottavissa kaupunkiympäristön YouTube-kanavalta tilaisuuden jälkeen kahden viikon ajan osoitteessa <https://bit.ly/kymp-youtube>.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelma ja rakennushistorian taustoitus) voi tutustua 8. – 26.4.2024 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
- Malmin kirjastossa, osoite Ala-Malmintori 1

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asiakaspalvelu>

Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan

asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 26.4.2024**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Malmi-Seura
 - Koillis-Seura
 - Pukinmäki-Seura
 - Pohjois-Helsingin Yrittäjät
 - Malmin seudun yritysyhdistys
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, nuorisopalvelut

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun

osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmistelee rakennuksien myymistä ja tontin vuokraamista asemakaavanmuutoksen perusteella.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) alue on merkitty julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi YL. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1000 kerrosneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskusta-alueeksi (C1). Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen.

Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa Nuorisotalo on tunnistettu keskustan historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeäksi rakennukseksi, jota ei ole suojeltu asemakaavalla. Suojelemisen edellytykset tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä.

Ylä-Malmintorin viitesuunnitelma on valmistunut 2021 ja sen pohjalta on aloitettu Ylä-Malmintorin katu- ja puistosuunnitelman laatiminen. Katu- ja puistosuunnitelma valmistuu kesällä 2024.

Kaavam muutoksen taustaksi on laadittu kuntoarvio nykyisistä rakennuksista, rakennushistoriallinen selvitys sekä viitesuunnitelma tontinkäytöstä.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

- Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet, 1.6.2021
 - Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma 2021–2030
 - Kiinteistön kuntoarvio. Malmin nuorisotalo, Malminraitti 3, 00700 Helsinki. Sitowise Oy 8.2.2022
-

- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus / -tarkastus. Wise Group 10.6.2015.
- Rakennetekniset tutkimukset, salaoja- ja kuivatusrakenteiden tutkimukset. Wise Group 26.1.2015.
- Viitesuunnitelma, Saatsi Arkkitehdit Oy 2023
- Rakennushistoriaaustoitus, Saatsi Arkkitehdit Oy 2023

Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1929 valmistunut kolmekerroksinen puurakenteinen pienkerrostalo sekä nuorisotilakäyttöä varten vanhan rakennuksen viereen toteutettu lisäosa, johon sijoittui nuorisotalon liikuntasali sekä muita toimintoja.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

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

Liikenne

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37132, kari.tenkanen(a)hel.fi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, p. (09) 310 37396, anu.hamalainen(a)hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Kaarina Laakso, insinööri, p. (09) 310 37250, kaarina.laakso(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Sini Moilanen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 38527, sini.moilanen(a)hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu(a)hel.fi

Vuorovaikutus

Kiia Koliseva, viestintäasiantuntija, p. (09) 310 26478, kiia.koliseva(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).



Helsingissä 11.3.2024

Kaisa Jama
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 8.–26.4.2024, asukastilaisuus 15.5.2024 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä 2024.
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



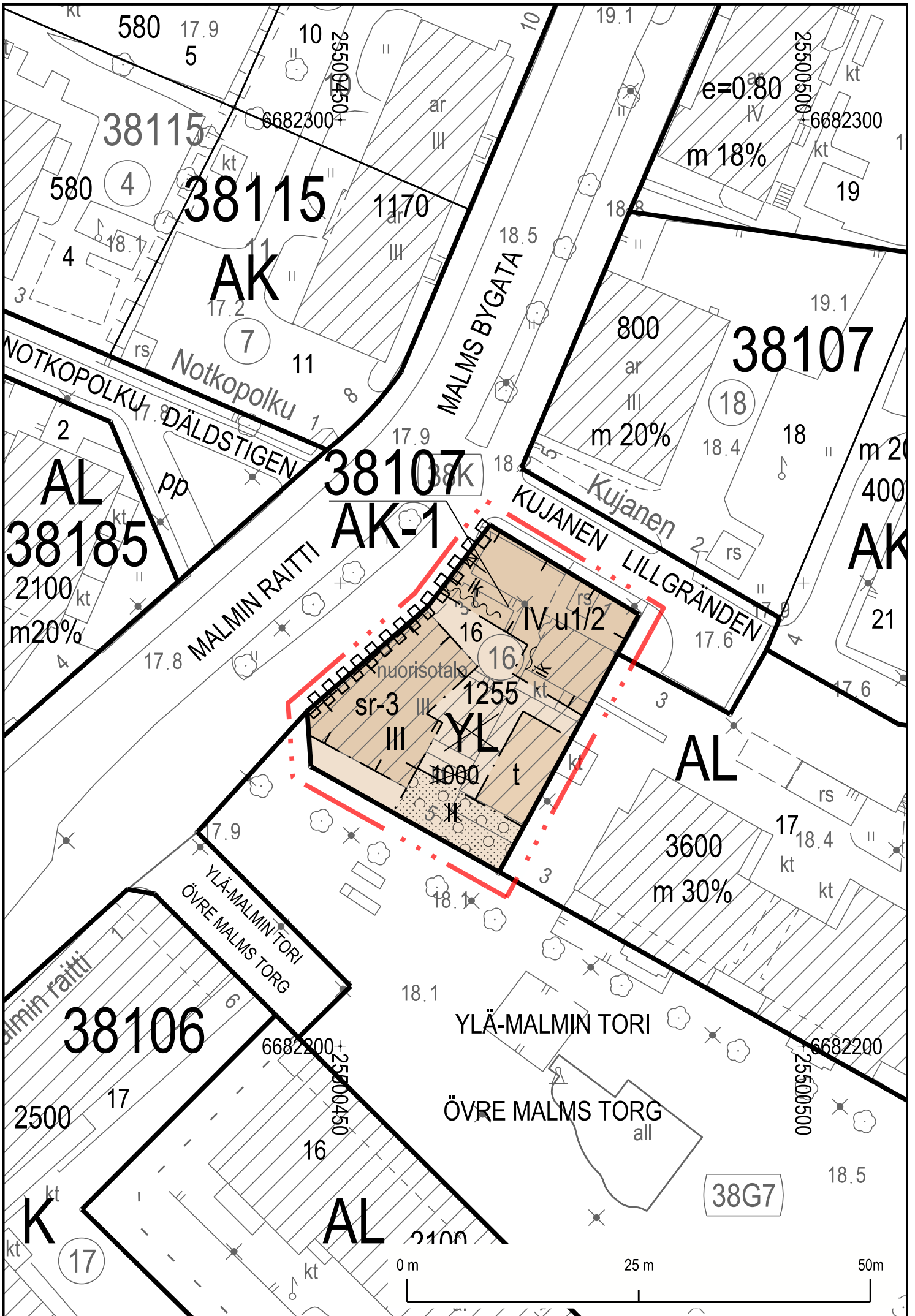
Sijaintikartta
Malminkari 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



Ilmakuva
Malminraitti 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös liiketiloja.



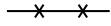
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

38107

Korttelin numero.

16

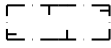
Ohjeellisen tontin numero.

1255

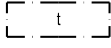
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV u1/2

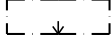
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



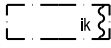
Rakennusala.



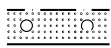
Talousrakennuksen rakennusala.



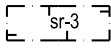
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



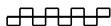
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköinti-tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajamia käyttämättömiä tiloja.

Uudisrakennusten julkisivujen on oltava muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja.

Rakennuksissa on oltava harjakatto.

Katon on oltava konesaumattua peltiä.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Pihat ja ulkoalueet

Rakennusten ja katu-alueen väliin jäävän tontin osan materiaalin on oltava luonnonkivi.

Tontit tulee aidata katu- ja muita yleisiä alueita vastaan säleaidalla. Aidan enimmäiskorkeus on 2 m.

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien pihalueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

Rakennattavuus

Kellareiden rakentamisessa tulee tarvittaessa varautua vedenpaine-eristettyihin rakenteisiin.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

Uuden asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



SAATSI

**MALMIN RAITTI 3 | VIITESUUNNITELMA
HANKESELOSTUS | SAATSI ARKKITEHDIT 2023**

MALMIN RAITTI 3 | VIITESUUNNITELMA KORTTELIN 38107 TÄYDENNYSRAKENTAMISESTA HANKESELOSTUS | SAATSI ARKKITEHDIT | 20.4.2023

PERUSTIEDOT

TILAAJA

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Kaisa Jama, tiimipäällikkö
09 310 22980, kaisa.jama@hel.fi

KOHDE

Viitesuunnitelma korttelin 38107 tontin 16 täydennysrakentamisesta ja vanhan Nuorisotalon käyttötarkoituksen muutoksesta takaisin asuinkäyttöön.

Sijaintitiedot

Malmin raitti 3
00700 Helsinki

Kiinteistötunnus 91-38-107-16

Pysyvä rak.tunnus 37059

VTJ-PRT 101947870Y

Laajuus

Kerrosala 519 kem² (Vanha Nuorisotalo ilman purettavaa laajennusosaa)
734 kem² (Uudisrakennus)

VIITESUUNNITELMAN LAATIJA

Saatsi Arkkitehdit Oy

Helsingin toimipiste
Snellmaninkatu 29 E 53
00170 Helsinki

Porvoon toimipiste
Bysmetsintie 56
06500 Porvoo

Pekka Saatsi
040 595 5933, pekka@saatsi.fi

Emilia Saatsi
050 301 2170, emilia@saatsi.fi

Maiju Lehtimäki
050 3557144, maiju@saatsi.fi

Anna-Elisabet Määttä
040 1524677, anna@saatsi.fi

Lotta Pakarinen
040 7121901, lotta@saatsi.fi

Kuvat Saatsi Arkkitehdit Oy, ellei toisin mainittu.

HANKESELOSTUKSEN SISÄLTÖ

2 Perustiedot

3 Kohteen yleiskuvaus

3 Kohteen historiatiedot
3 Rakennuksen kuvaus
3 Suojelutilanne

4 Hankkeen lähtökohdat

4 Hankkeen perustelu
4 Kaavalliset lähtökohdat
4 Muut lähtökohdat

5 Suunnitelmat

5 Vanha nuorisotalo
5 Uusi asuinrakennus
5 Uusi piharakennus ja kellarit
5 Piha
6 Tuotetut suunnitelmat ja muut aineistot

KOHTEEN YLEISKUVAUS

KOHTEEN HISTORIATIEDOT

Rakennusaika: 1929

Rakennuttaja: Eemil Lampinen

Suunnittelija: Ei tiedossa

Alkuperäiskäyttö: Asuin- ja liiketila

Nykykäyttö: Seura- ja kerhorakennukset (Nuorisotalo)

Suunniteltu uusi käyttö: Asuin- ja liiketila

KOHTEEN KUVAUS

Malmin Nuorisotalo on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa Ylä-Malmin torin ympäristöä. Se on torin alueen ainut 1900-luvun alun rakennuskannasta säilynyt rakennus.

Viitesuunnitelman tavoitteena on ollut laatia suunnitelma kortteli 38107 tontin 16 täydennysrakentamisesta ja Nuorisotalon käyttötarkoituksen muutoksesta niin, että vanha Nuorisotalo säilyy jatkossakin alueen maamerkinä.

Yleiskaavan tavoitteena on kasvattaa Malmin keskustan rakennusoikeutta merkittävästi. Viitesuunnitelman mukainen täydennysrakentamissuunnitelma on osa Malmin keskustan kehitystyötä, jonka tavoitteena on korostaa vanhan rakennuskannan tärkeyttä, mutta samalla kasvattaa alueen asukasmäärää hallitusti.

Nuorisotalosta on laadittu rakennushistorian taustoitus-

selvitys (Saatsi Arkkitehdit Oy 2023) viitesuunnitelman ja kaavam muutoksen laatimisen avuksi.

SUOJELUTILANNE

Malmin nuorisotaloa ei ole suojeltu asemakaavalla, mutta se on osoitettu Helsingin Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymässä Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa (1.6.2021) historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeäksi rakennukseksi. Rakennus suositellaan suojeltavaksi asemakaavan muutoksen yhteydessä.



1 Nuorisotalolla on merkittävä rooli katukuvassa sekä Ylä-Malmin torin että Malmin raitin suuntaan.

2 Kuvassa nuorisotalon oikealla puolella oleva, 80-luvulla rakennettu laajennusosa puretaan.

HANKKEEN LÄHTÖKOHDAT

HANKKEEN PERUSTELU

Helsingin kaupungilla ei ole tällä hetkellä käyttöä kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle Malmin Nuorisotalolle. Tavoitteena on kaavamuutoksen kautta mahdollistaa käyttötarkoituksen muutos jälleen asuinkäyttöön, jotta rakennus voitaisiin korjata ja näin säilyä osana Malmin ajallisesti kerrostunutta katukuvaa.

KAVALLISET LÄHTÖKOHDAT

Ylä-Malmin torin alue on varattu yleiskaavassa (2016) liike- ja palvelukeskusta-alueeksi (C1). Yleiskaavan mukaan alueen rakennusoikeus voi jopa kaksinkertaistua nykytilanteeseen verrattuna.

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1982, ja siinä tontti on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Malmin keskusta on merkittävä palvelukeskittymä koko Koillis-Helsingin alueella.

Korttelin alueelle valmistellaan asemakaavamuutosta, joka mahdollistaa Nuorisotalon palauttamisen asuinkäyttöön sekä täydennysrakentamisen tontilla 16 yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

MUUT LÄHTÖKOHDAT

Malmi-visiossa alueen historialliset kerrostumat on nimetty alueen oleelliseksi vahvuudeksi, jota tulee korostaa jatkossa. Omaleimaisuus on arvo, joka on merkittävä

tekijä alueen positiiviselle kehitykselle tulevaisuudessa. Ylä-Malmin tori on erittäin hyvin saavutettavissa julkisten liikenneyhteyksien avulla, mutta nykyinen matala rakennuskanta ei mahdollista riittävän laajaa asukas- ja asiakaspohjaa palveluiden säilymiseksi tai parantamiseksi. Tästä syystä Malmin aluetta kehitystyössä on mahdollistettu rakennusoikeuden kasvattaminen merkittävästi nykyiseen verrattuna. Uudistavan kehitystyön uhkana on kuitenkin omaleimaisuuden häviäminen, kuten Malmi-visiossa on tunnistettu. Historiallinen rakennuskanta on merkittävässä roolissa omaleimaisuuden säilymisessä, ja arvokkaan rakennuskannan korostaminen onkin tuotu esiin tärkeänä keinona alueen positiivisen kehityksen takaamisessa.

Viitesuunnitelman tavoitteena on osoittaa, että Malmin vanhan nuorisotalon säilyminen osana Ylä-Malmin torin katukuvaa on mahdollista palauttamalla rakennus taksaisin asuin- ja liiketilakäyttöön.

80-luvulla rakennettu Nuorisotalon laajennusosa on todettu kuntoarvioissa huonokuntoiseksi (Sitowise 2022, Wise Group 2015), ja se puretaan käyttötarkoituksen muutoksen ja uudisrakentamisen mahdollistamiseksi.



3 Malmi-visiossa on esitetty korkeaakin täydennysrakentamista Malmin keskustan alueelle. Yleiskaava mahdollistaa alueen rakennusoikeuden merkittävän kasvattamisen. Kuva: Voima Graphics Oy.

4 Malmin raitti 1970-luvulla Kirkonkyläntien suuntaan. Kuva: Simo Rista 1970, Helsingin Kaupunginmuseo.

SUUNNITELMAT

VANHAN NUORISOTALON PALAUTTAMINEN ASUINKÄYTTÖÖN

Vanhanuorisotalosoveltuu erinomaisesti asuinkäyttöön. Kapea runkosyvyys ja olevat tilajaot mahdollistavat monipuolisen asuntajakauman ja persoonalliset huoneistot.

Rakennus tulisi korjata entistään. Nuorisotalo on mahdollista palauttaa asuinkäyttöön, mutta rakennushistoriallisten arvojen säilyttäminen ja rakennusfysikaalinen toimivuus tulisi arvottaa tärkeämmäksi kuin korjaaminen täysin nykymääräysten mukaisesti erityisesti esteettömyys- tai energiatehokkuusvaatimusten osalta. Toimivat ratkaisut ovat löydettävissä kulttuuriperinnön ja rakennusfysikaalisen toimivuuden ehdoilla. Toiminnalliset rajoitteet on nähtävä voimavarana ja hyväksyttävä osana historiallisen rakennuksen luonnetta.

Asuinkäyttöön palauttaminen tullee vaatimaan joitain poikkeamismenettelyitä nykymääräyksistä, jotka on selvitettävä toteutussuunnittelun aikana viranomaisten kanssa. Viitesuunnitelmassa on esitetty esimerkiksi porrashuoneen toteuttamista rakennuksen nivelkohtaan, jossa on sijainnut portaikko aikaisemminkin toisen ja kolmannen kerroksen välillä. 80-luvun asussa oleva portaikko Malmin raitin puoleisen sisäänkäynnin puolelta on esitetty purettavaksi, mutta se olisi toinen mahdollinen sijaintipaikka portaikolle eri kerrosten välillä.

Painovoimainen ilmanvaihto ja rakenteiden hengittä-

vyys tulisi ottaa toteutussuunnittelun lähtökohdaksi, jotta rakennuksen pitkäaikaiskestävyys voitaisiin taata jatkossakin. Rakennuksen paloturvallisuutta on mahdollista parantaa sprinklerijärjestelmän avulla, ja turvalliset varapoistumisreitit on mahdollista järjestää katu- ja torialueiden kautta. Rakennuksen korjauksessa on haastavaa pyrkiä täydelliseen esteettömyyteen, mutta esteettömyyttä on mahdollista parantaa esimerkiksi uuden hissinn avulla. Uuden hissinn sijainti on varmistettava rakennesuunnittelijan kanssa niin, että se on rakenteiden kannalta mahdollinen.

Viitesuunnitelma on laadittu Nuorisotalon osalta vanhojen 1980-luvun muutospiirustusten pohjalta, eikä sitä ole tarkistussmittattu. Suurin osa rakenteista on levykerrosten peittämiä, joten kaikki rakenteet eivät ole yksiselitteisesti tiedossa. Mitat ja rakenteet on tarkistettava paikalla ennen toteutussuunnittelun aloittamista.

UUSI ASUINRAKENNUS

Uusi asuinrakennus tulee toteuttaa tontille vanhan rakennuksen ehdoilla. Uudisrakennuksen sijoittamiseen vaikuttaa eniten vanhan nuorisotalon ja naapurirakennusten sijainnit sekä tontin muoto. Koska tontti on pieni, on lähes koko sisäpihan puoleinen julkisivu toteutettava palomuurina.

Kapea runkosyvyys mahdollistaa kuitenkin valoist huoneistot ja tavanomaisista poikkeavat pohjaratkaisut. Rakennuksen kulmaan sijoitettu porrashuone mahdollistaa monipuolisen asuntajakauman toteuttamisen.

UUSI PIHARAKENNUS JA KELLARIT

Koska nuorisotalon vanhalla puolella ei ole lainkaan kellaritilaa, on viitesuunnitelmassa esitetty uuden piharakennuksen toteuttamista. Tontilla on sijainnut vanhojen valokuvien perusteella ennenkin piharakennus, joka on palvellut korttelin asukkaita. Piharakennukseen voi sijoittaa esimerkiksi saunan, yhteiskäyttötilaa tai varastoja.

Koska kellarikerrosten rakentamismahdollisuudet ovat alueella epävarmat pohjaveden korkeuden takia, on viitesuunnitelmassa sijoitettu piharakennukseen asuinrakennuksia palvelevia varastotiloja sekä teknistä tilaa. Piharakennuksen kohdalla sijaitsee tällä hetkellä nuorisotalon laajennusosa, jonka kellarissa sijaitsee myös rakennuksen lämmönjakohuone kaukolämpöliittymineen. Ainakin tälle alueelle kellarin rakentaminen on siis ollut mahdollista, joten uusi konehuone voitaisiin mahdollisesti toteuttaa vanhalle paikalleen.

Kellareiden toteutusmahdollisuudet on tutkittava jatkosuunnittelun yhteydessä. Mikäli kellaritiloja on mahdollista toteuttaa laajemminkin, tulisi uudisrakennuksen varastotilat sijoittaa kellariin maantasoon toteutettavien ulkoiluvälinevarastojen mahdollistamiseksi. Nyt viitesuunnitelmassa esitetty laajuus ulkoiluvälinevarastoille ja polkupyörien säilytykselle eivät vastaa mitoitussuosituksia asuntokohtaisesti laskettuna.

PIHA

Kortteli sijaitsee n. 150m päästä Malmin rautatieasemasta, eli rakennukset sijaitsevat erittäin hyvien julkisten

liikenneyhteyksien äärellä. Tästä syystä on perusteltua suunnitella tontti ilman omia autopaikkoja.

Muodostuvalle uudelle sisäpihalle sekä Ylä-Malmin torin puolelle on mahdollista toteuttaa istutusalueita, sillä pe-lastusreitit on mahdollista toteuttaa olevilta katualueilta käsin.

Ylä-Malmin tori on vilkas. Pihan rauhallisuuden takaami- seksi tontin voi aidata torin puolelta, jotta raja yksityisen ja julkisen tilan välillä on selvä. Aita olisi hyvä toteuttaa niin, että se ei muodosta liian mykkää muuria torin puo- lelle.

TUOTETUT SUUNNITELMAT JA MUUT AINEISTOT

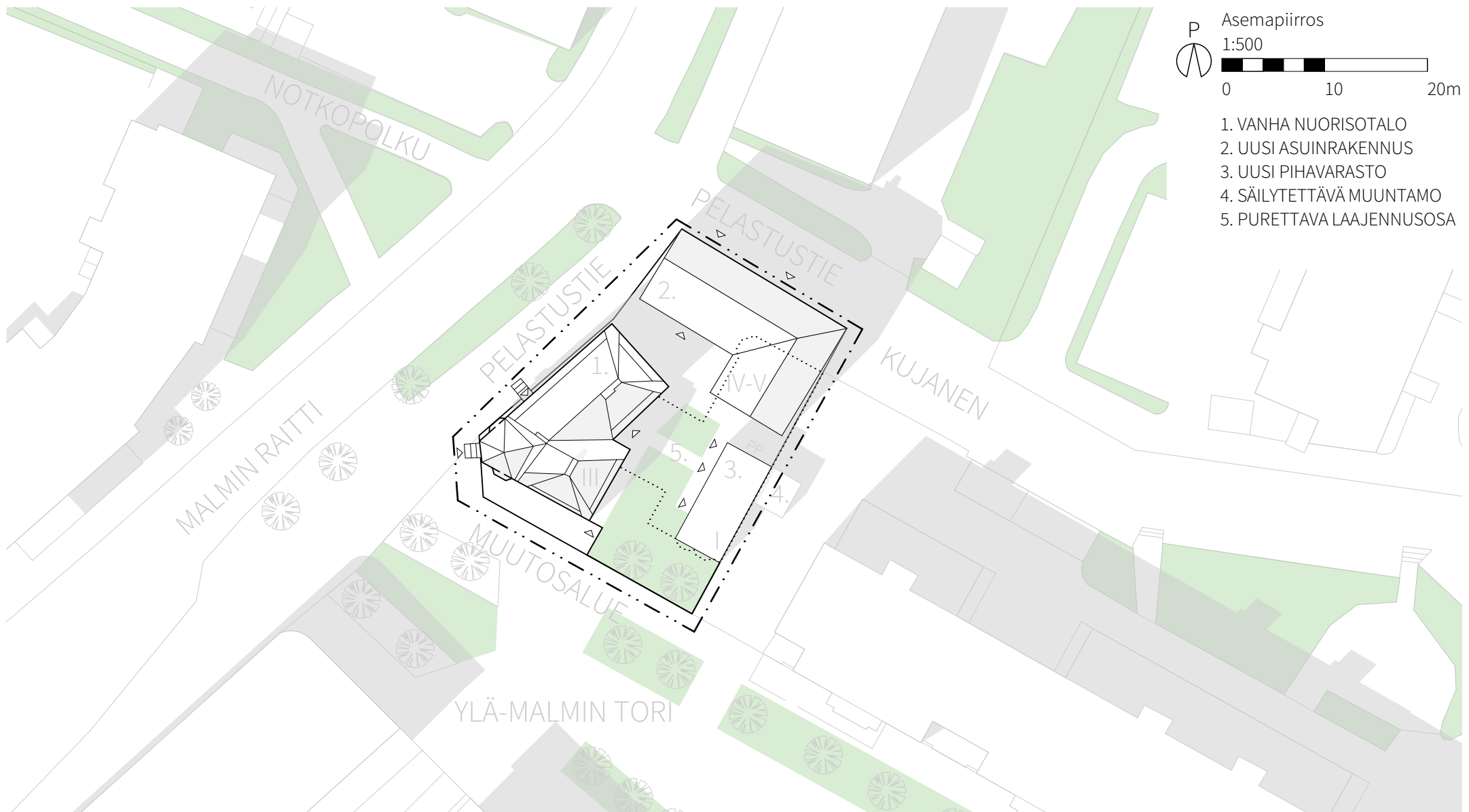
- Asemapiirros 1:500
- Pohjapiirrokset 1:200
- Julkisivut 1:200
- Perspektiivikuva
- Kerrosalalaskelma



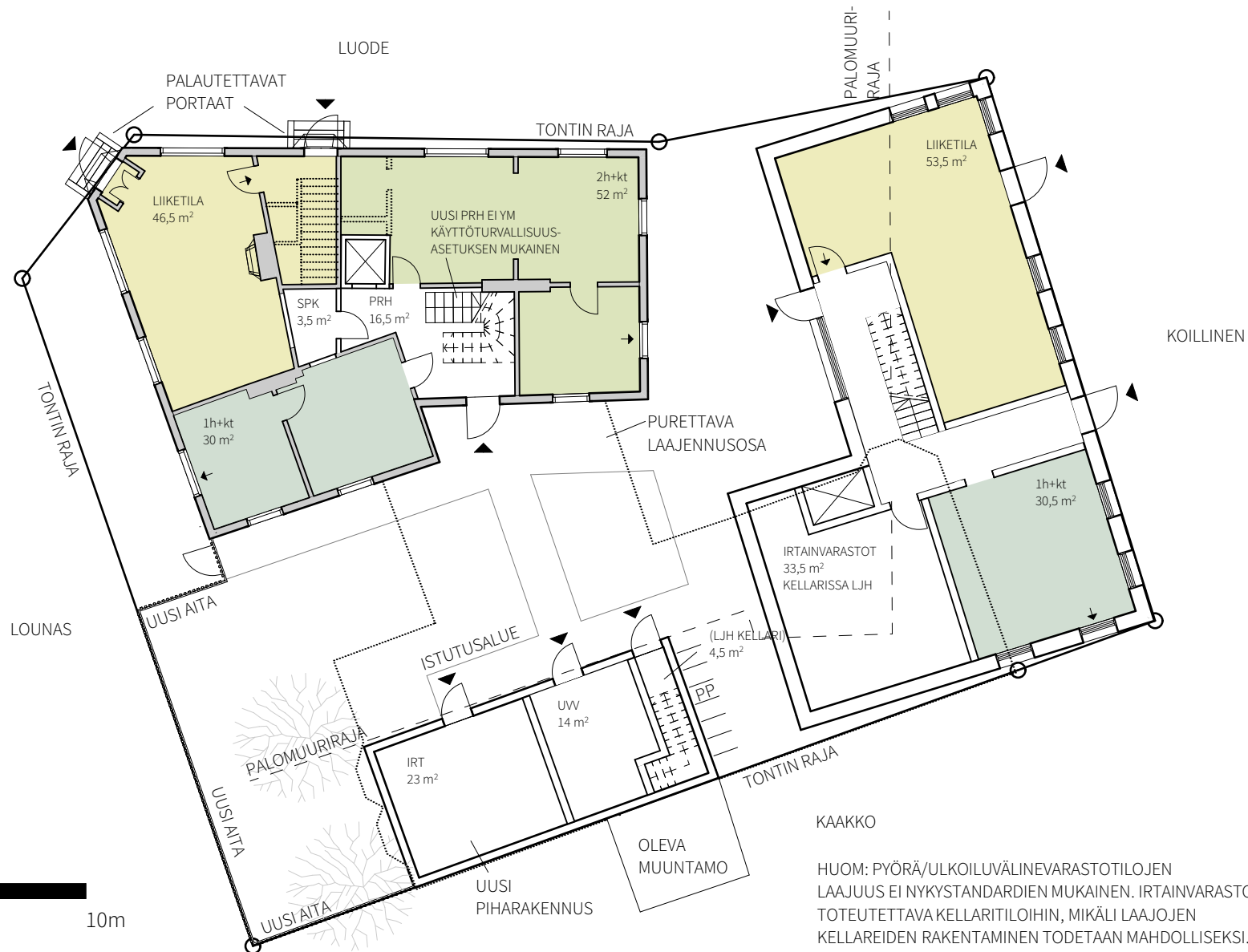
5 Uuden aidan malli jäljittelee Malmin raitilla 1930-luvulla ollutta aitamallia. Kuva: Johannes Wink, Helsingin Kaupunginmuseo.

6 Malmin nuorisotalo nykyisessä asussaan.

PERIAATEPIIRROS. VANHAN KIINTEISTÖN OLLESSA KYSEESSÄ, KAIKKI MITAT JA KOROT OVAT VIITTEELLISIÄ, JA NE ON TARKISTETTAVA PAIKALLA. RAKENNUSTA EI OLE TARKISTUSMITATTU, EIKÄ KAIKKI RAKENTEET OLE YKSISELITTEISESTI TIEDOSSA. RAKENTEET RAKENNESUUNNITELMIEN MUKAAN. TATE-RATKAISUT TATESUUNNITELMIEN MUKAAN. TULISIJAT JA SAVUHORMIT (MUKAANLUKIEN ETÄISYYDET PALAVIIN MATERIAALEIHIN), VESIKATTORAKENTEET JA KAITEET LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISESTI. EPÄSELVISSÄ TILANTEISSA OTETTAVA YHTEYTTÄ PÄÄSUUNNITTELIJAAN.



PERIAATEPIIRROS. VANHAN KIINTEISTÖN OLLESSA KYSEESSÄ, KAIKKI MITAT JA KOROT OVAT VIITTEELLISIÄ, JA NE ON TARKISTETTAVA PAIKALLA. RAKENNUSTA EI OLE TARKISTUSMITATTU, EIKÄ KAIKKI RAKENTEET OLE YKSISELITTEISESTI TIEDOSSA. RAKENTEET RAKENNESUUNNITELMIEN MUKAAN. TATE-RATKAISUT TATESUUNNITELMIEN MUKAAN. TULISIJAT JA SAVUHORMIT (MUKAANLUKIEN ETÄISYYDET PALAVIIN MATERIAALEIHIN), VESIKATTORAKENTEET JA KAITEET LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISESTI. EPÄSELVISSÄ TILANTEISSA OTETTAVA YHTEYTTÄ PÄÄSUUNNITTELIJAAN.



1. Kerros
1:200



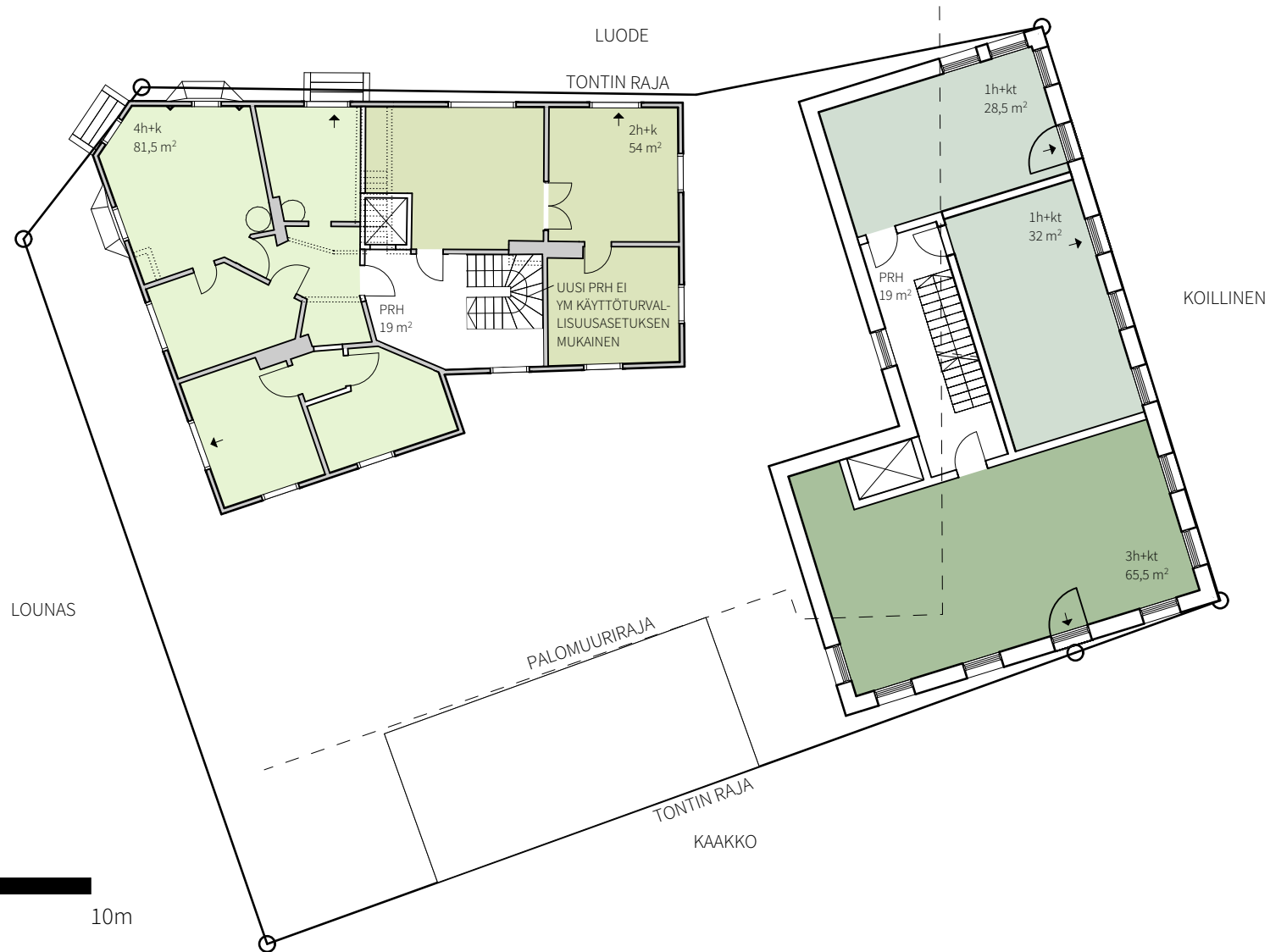
KAAKKO

HUOM: PYÖRÄ/ULKOILUVÄLINEVARASTOTILOJEN LAAJUUS EI NYKYSTANDARDIEN MUKAINEN. IRTAINVARASTOT TOTEUTETTAVA KELLARITILoiHIIN, MIKÄLI LAAJOJEN KELLAREIDEN RAKENTAMINEN TODETAAN MAHDOLLISEKSI.

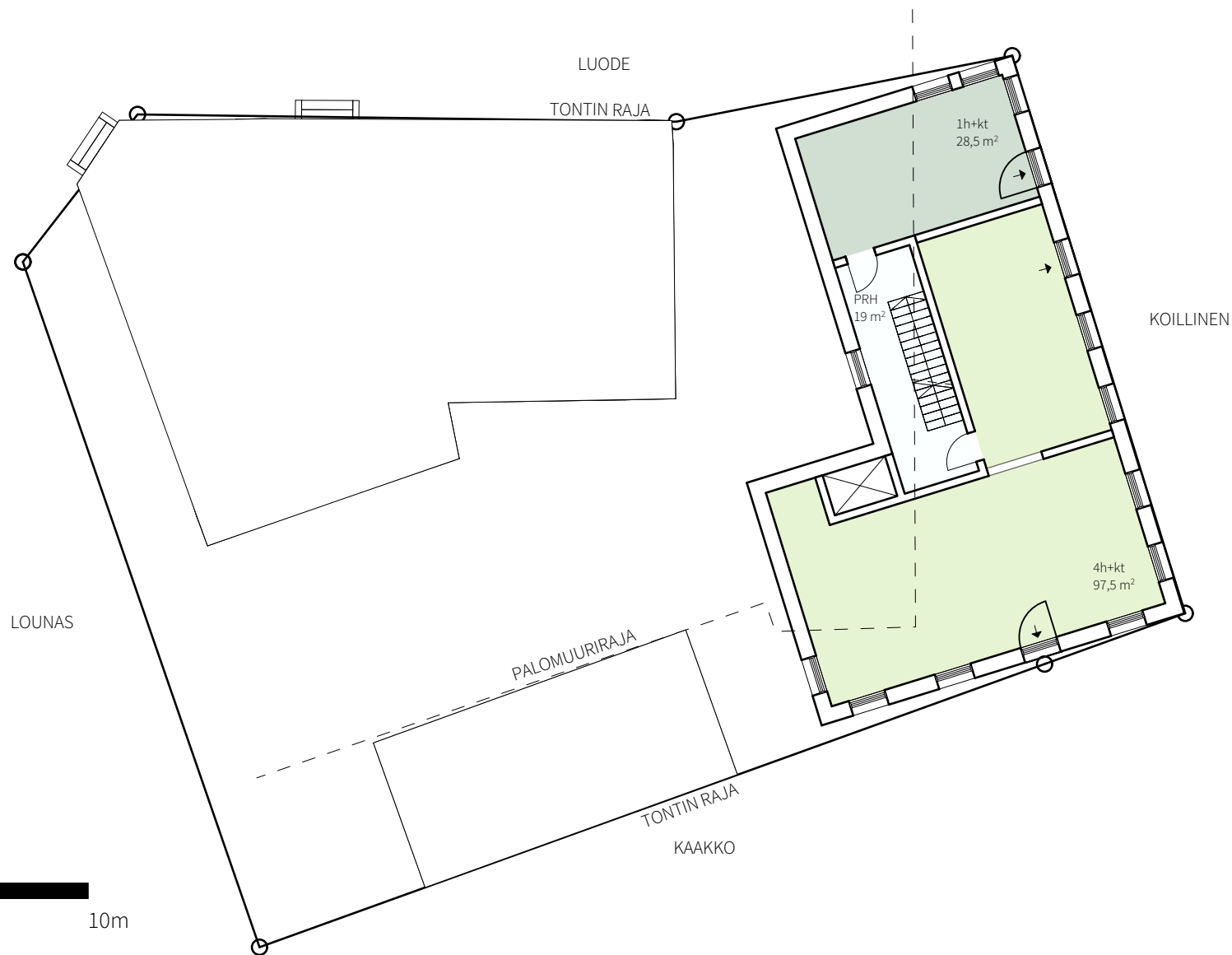
PERIAATEPIIRROS. VANHAN KIINTEISTÖN OLLESSA KYSEESSÄ, KAIKKI MITAT JA KOROT OVAT VIITTEELLISIÄ, JA NE ON TARKISTETTAVA PAIKALLA. RAKENNUSTA EI OLE TARKISTUSMITATTU, EIKÄ KAIKKI RAKENTEET OLE YKSISELITTEISESTI TIEDOSSA. RAKENTEET RAKENNESUUNNITELMIEN MUKAAN. TATE-RATKAISUT TATESUUNNITELMIEN MUKAAN. TULISIJAT JA SAVUHORMIT (MUKAANLUKIEN ETÄISYYDET PALAVIIN MATERIAALEIHIN), VESIKATTORAKENTEET JA KAITEET LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISESTI. EPÄSELVISSÄ TILANTEISSA OTETTAVA YHTEYTTÄ PÄÄSUUNNITTELIJAAN.



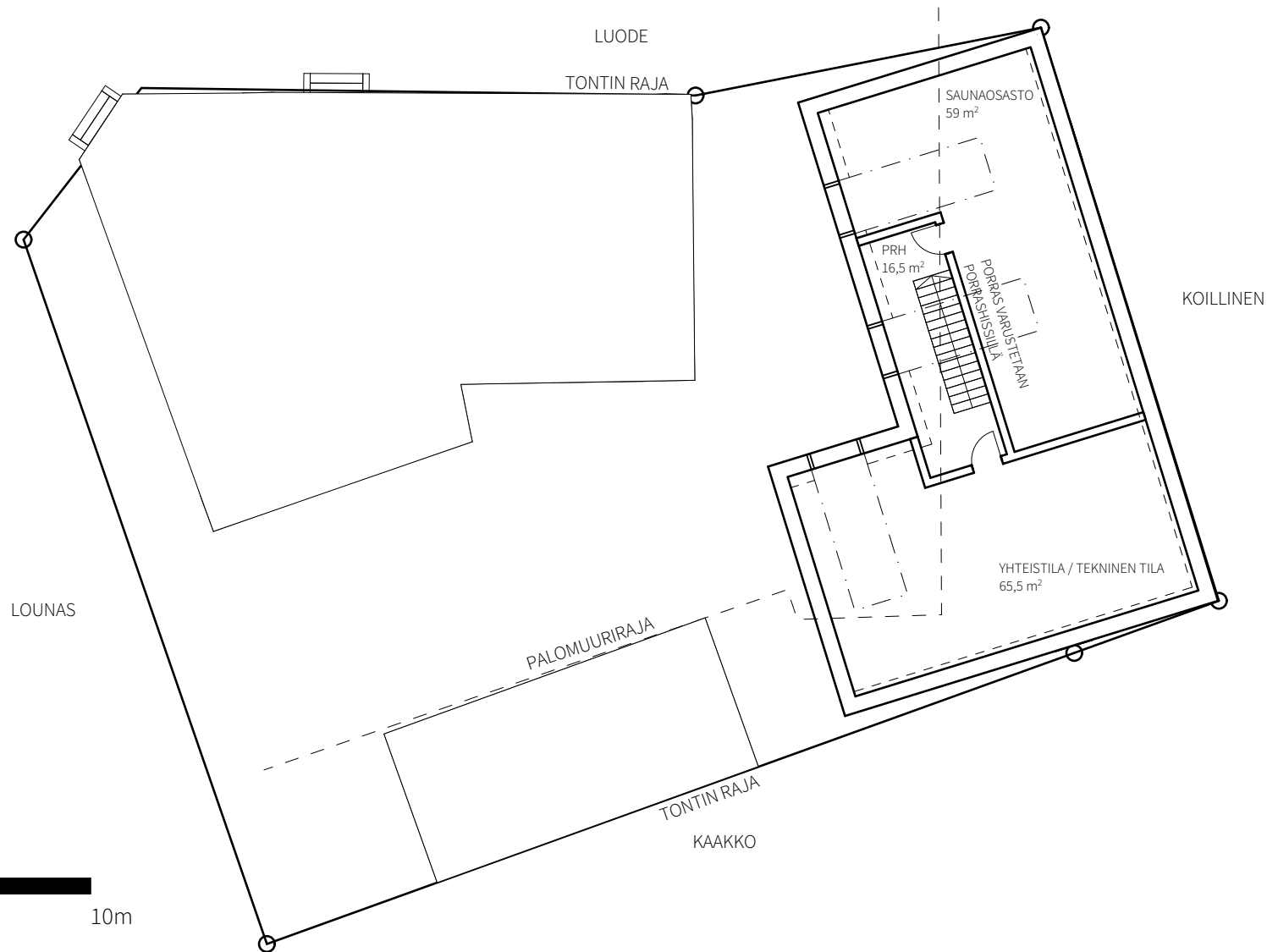
PERIAATEPIIRROS. VANHAN KIINTEISTÖN OLLESSA KYSEESSÄ, KAIKKI MITAT JA KOROT OVAT VIITTEELLISIÄ, JA NE ON TARKISTETTAVA PAIKALLA. RAKENNUSTA EI OLE TARKISTUSMITATTU, EIKÄ KAIKKI RAKENTEET OLE YKSISELITTEISESTI TIEDOSSA. RAKENTEET RAKENNESUUNNITELMIEN MUKAAN. TATE-RATKAISUT TATESUUNNITELMIEN MUKAAN. TULISIJAT JA SAVUHORMIT (MUKAANLUKUIEN ETÄISYYDET PALAVIIN MATERIAALEIHIN), VESIKATTORAKENTEET JA KAITEET LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISESTI. EPÄSELVISSÄ TILANTEISSA OTETTAVA YHTEYTTÄ PÄÄSUUNNITTELIJAAN.



PERIAATEPIIRROS. VANHAN KIINTEISTÖN OLLESSA KYSEESSÄ, KAIKKI MITAT JA KOROT OVAT VIITTEELLISIÄ, JA NE ON TARKISTETTAVA PAIKALLA. RAKENNUSTA EI OLE TARKISTUSMITATTU, EIKÄ KAIKKI RAKENTEET OLE YKSISELITTEISESTI TIEDOSSA. RAKENTEET RAKENNESUUNNITELMIEN MUKAAN. TATE-RATKAISUT TATESUUNNITELMIEN MUKAAN. TULISIJAT JA SAVUHORMIT (MUKAANLUKUIEN ETÄISYYDET PALAVIIN MATERIAALEIHIN), VESIKATTORAKENTEET JA KAITEET LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISESTI. EPÄSELVISSÄ TILANTEISSA OTETTAVA YHTEYTTÄ PÄÄSUUNNITTELIJAAN.



PERIAATEPIIRROS. VANHAN KIINTEISTÖN OLLESSA KYSEESSÄ, KAIKKI MITAT JA KOROT OVAT VIITTEELLISIÄ, JA NE ON TARKISTETTAVA PAIKALLA. RAKENNUSTA EI OLE TARKISTUSMITATTU, EIKÄ KAIKKI RAKENTEET OLE YKSISELITTEISESTI TIEDOSSA. RAKENTEET RAKENNESUUNNITELMIEN MUKAAN. TATE-RATKAISUT TATESUUNNITELMIEN MUKAAN. TULISIJAT JA SAVUHORMIT (MUKAANLUKUIEN ETÄISYYDET PALAVIIN MATERIAALEIHIN), VESIKATTORAKENTEET JA KAIKEET LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISESTI. EPÄSELVISSÄ TILANTEISSA OTETTAVA YHTEYTTÄ PÄÄSUUNNITTELIJAAN.



5. Kerros
1:200



PERIAATEPIIRROS. VANHAN KIINTEISTÖN OLLESSA KYSEESSÄ, KAIKKI MITAT JA KOROT OVAT VIITTEELLISIÄ, JA NE ON TARKISTETTAVA PAIKALLA. RAKENNUSTA EI OLE TARKISTUSMITATTU, EIKÄ KAIKKI RAKENTEET OLE YKSISELITTEISESTI TIEDOSSA. RAKENTEET RAKENNESUUNNITELMIEN MUKAAN. TATE-RATKAISUT TATESUUNNITELMIEN MUKAAN. TULISIJAT JA SAVUHORMIT (MUKAANLUKIEN ETÄISYYDET PALAVIIN MATERIAALEIHIN), VESIKATTORAKENTEET JA KAITEET LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISESTI. EPÄSELVISSÄ TILANTEISSA OTETTAVA YHTEYTTÄ PÄÄSUUNNITTELIJAAN.



Julkisivu kaakkoon

1:200



- JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT
1. MAALATTU PUU, SÄVY VAALEANKELTAINEN
 2. PELTI, SÄVY MUSTA
 3. MAALATTU PUU, SÄVY VALKOINEN
 4. MAALATTU PUU, SÄVY HELMEN HARMAA
 5. KIVIJALKA, HARMAA
 6. VIHHERKATTO
 7. RAPPAUS, LÄMMIN HARMAA
 8. LUONNONKIVI, TUMMAN HARMAA
 9. PUU, VAALEA

PERIAATEPIIRROS. VANHAN KIINTEISTÖN OLLESSA KYSEESSÄ, KAIKKI MITAT JA KOROT OVAT VIITTEELLISIÄ, JA NE ON TARKISTETTAVA PAIKALLA. RAKENNUSTA EI OLE TARKISTUSMITATTU, EIKÄ KAIKKI RAKENTEET OLE YKSISELITTEISESTI TIEDOSSA. RAKENTEET RAKENNESUUNNITELMIEN MUKAAN. TATE-RATKAISUT TATESUUNNITELMIEN MUKAAN. TULISIJAT JA SAVUHORMIT (MUKAANLUKIEK ETÄISYYDET PALAVIIN MATERIAALEIHIN), VESIKATTORAKENTEET JA KAITEET LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISESTI. EPÄSELVISSÄ TILANTEISSA OTETTAVA YHTEYTTÄ PÄÄSUUNNITTELIJAAN.



Julkisivu koilliseen

1:200



PERIAATEPIIRROS. VANHAN KIINTEISTÖN OLLESSA KYSEESSÄ, KAIKKI MITAT JA KOROT OVAT VIITTEELLISIÄ, JA NE ON TARKISTETTAVA PAIKALLA. RAKENNUSTA EI OLE TARKISTUSMITATTU, EIKÄ KAIKKI RAKENTEET OLE YKSISELITTEISESTI TIEDOSSA. RAKENTEET RAKENNESUUNNITELMIEN MUKAAN. TATE-RATKAISUT TATESUUNNITELMIEN MUKAAN. TULISIJAT JA SAVUHORMIT (MUKAANLUKIEEN ETÄISYYDET PALAVIIN MATERIAALEIHIN), VESIKATTORAKENTEET JA KAITEET LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISESTI. EPÄSELVISSÄ TILANTEISSA OTETTAVA YHTEYTTÄ PÄÄSUUNNITTELIJAAN.



Julkisivu lounaaseen

1:200



- JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT
1. MAALATTU PUU, SÄVY VAALEANKELTAINEN
 2. PELTI, SÄVY MUSTA
 3. MAALATTU PUU, SÄVY VALKOINEN
 4. MAALATTU PUU, SÄVY HELMEN HARMAA
 5. KIVIJALKA, HARMAA
 6. VIHHERKATTO
 7. RAPPAUS, LÄMMIN HARMAA
 8. LUONNONKIVI, TUMMAN HARMAA
 9. PUU, VAALEA

PERIAATEPIIRROS. VANHAN KIINTEISTÖN OLLESSA KYSEESSÄ, KAIKKI MITAT JA KOROT OVAT VIITTEELLISIÄ, JA NE ON TARKISTETTAVA PAIKALLA. RAKENNUSTA EI OLE TARKISTUSMITATTU, EIKÄ KAIKKI RAKENTEET OLE YKSISELITTEISESTI TIEDOSSA. RAKENTEET RAKENNESUUNNITELMIEN MUKAAN. TATE-RATKAISUT TATESUUNNITELMIEN MUKAAN. TULISIJAT JA SAVUHORMIT (MUKAANLUKIEN ETÄISYYDET PALAVIIN MATERIAALEIHIN), VESIKATTORAKENTEET JA KAITEET LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISESTI. EPÄSELVISSÄ TILANTEISSA OTETTAVA YHTEYTTÄ PÄÄSUUNNITTELIJAAN.



Julkisivu luoteeseen

1:200



- JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT
1. MAALATTU PUU, SÄVY VAALEANKELTAINEN
 2. PELTI, SÄVY MUSTA
 3. MAALATTU PUU, SÄVY VALKOINEN
 4. MAALATTU PUU, SÄVY HELMEN HARMAA
 5. KIVIJALKA, HARMAA
 6. VIHERRAKO
 7. RAPPAUS, LÄMMIN HARMAA
 8. LUONNONKIVI, TUMMAN HARMAA
 9. PUU, VAALEA

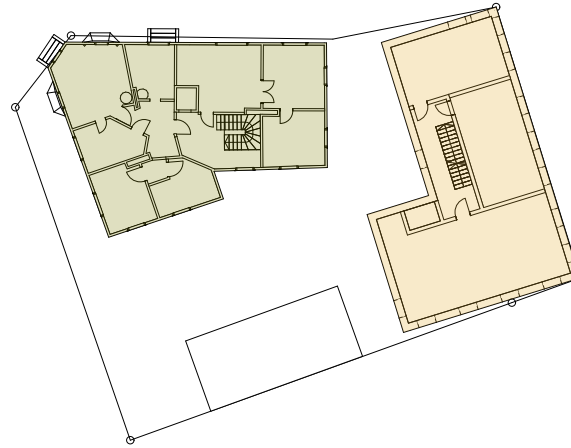
PERIAATEPIIRROS. VANHAN KIINTEISTÖN OLLESSA KYSEESSÄ, KAIKKI MITAT JA KOROT OVAT VIITTEELLISIÄ, JA NE ON TARKISTETTAVA PAIKALLA. RAKENNUSTA EI OLE TARKISTUSMITATTU, EIKÄ KAIKKI RAKENTEET OLE YKSISELITTEISESTI TIEDOSSA. RAKENTEET RAKENNESUUNNITELMIEN MUKAAN. TATE-RATKAISUT TATESUUNNITELMIEN MUKAAN. TULISIJAT JA SAVUHORMIT (MUKAANLUKIEN ETÄISYYDET PALAVIIN MATERIAALEIHIN), VESIKATTORAKENTEET JA KAITEET LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISESTI. EPÄSELVISSÄ TILANTEISSA OTETTAVA YHTEYTTÄ PÄÄSUUNNITTELIJAAN.

KERROSALALASKEMA ULKOSEINÄN ULKOPINNAN MUKAAN,
ILMAN VÄHENNYKSIÄ:

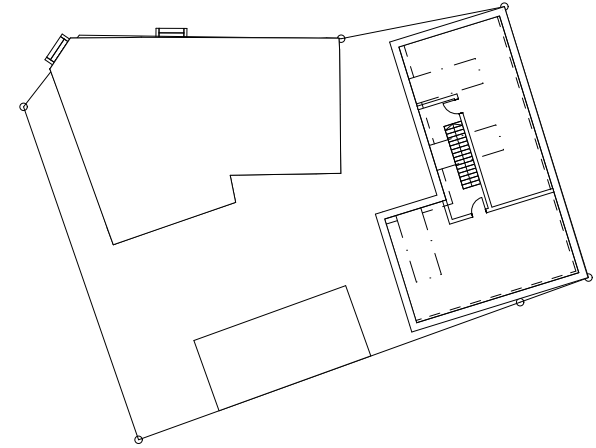
1 kerros	Kerrosala oleva	173
2 kerros	Kerrosala oleva	173
3 kerros	Kerrosala oleva	173
KERROSALA OLEVA YHTEENSÄ		519 kem ²
1 kerros	Kerrosala uusi	184
2 kerros	Kerrosala uusi	184
3 kerros	Kerrosala uusi	184
4 kerros	Kerrosala uusi	184
KERROSALA UUSI YHTEENSÄ		736 kem ²
KERROSALA TONTILLA YHTEENSÄ		1255 kem ²

LISÄKSI:

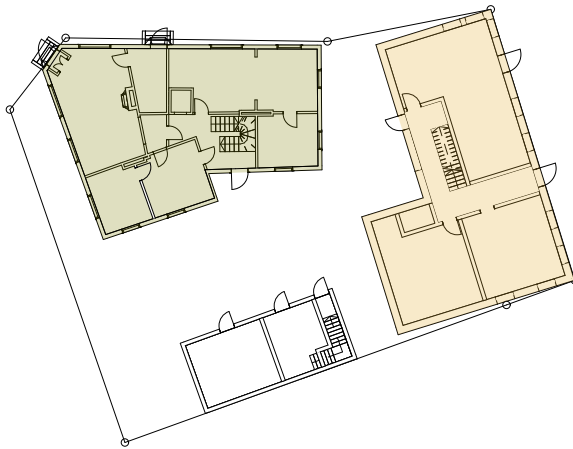
5.kerroksen sauna- ja aputilat (uusi)	152m ²
Uusi piharakennus	52m ²
Kellareiden tekniset tilat	



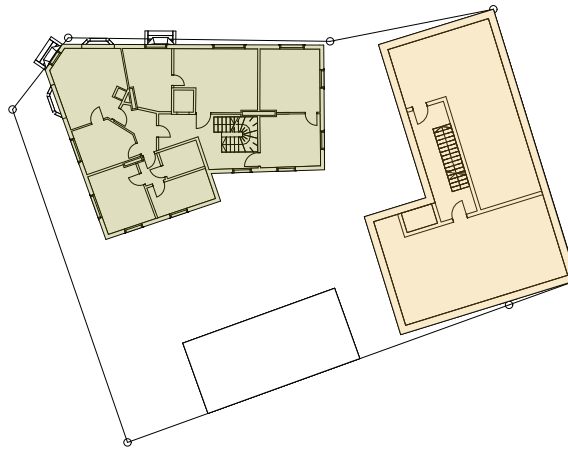
3. KERROS



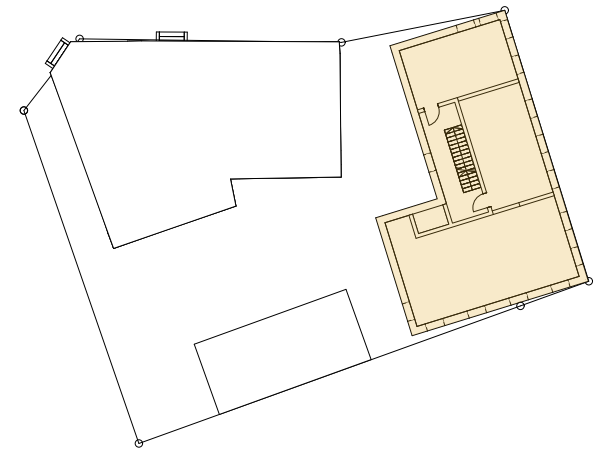
5. KERROS



1. KERROS



2. KERROS



4. KERROS



Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi