



14.03.2023

Asia/5

§ 151

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kirkonkyläntie 37, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12819)

HEL 2021-014184 T 10 03 03

Hankenumero 4003_12

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.3.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12819 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelin 38190 tonttia 2.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Axxa Kiinteistöt Oy: 7 000 euroa

Käsittely

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tuomo Näränen, arkkitehti, puhelin: 310 20462
tuomo.naranen(a)hel.fi
Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi



14.03.2023

Asia/5

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12819 kartta, päivätty 14.3.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12819 selostus, päivätty 14.3.2023, päivitetty Kylk:n 14.3.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.11.2022, täydennetty 14.3.2023
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 38190 tonttia 2, joka sijaitsee Malmilla osoitteessa Kirkonkyläntie 37. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle uutta asuinrakentamista ja palveluita. Kaavaratkaisu on tehty, koska se toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita ja Malmin alueen kehittämistä sekä noudattaa Malmin keskustan suunnitteluperiaatteita.

Alueelle on suunniteltu kaksi uutta asuinrakennusta, jotka muodostavat asuinkorttelin nykyiselle pienteollisuustontille. Kaavassa osoitetaan myös liiketilaa Kirkonkyläntien varrelle.



Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 4810 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 4680 k-m² ja liiketilakerrosalaa on 130 k-m².

Tontin tehokkuusluku on $e=1,84$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se edistää asuntotuotantoa sekä luo eläviä, omaleimaisia ja turvallisia kaupunginosia.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa sekä luo eläviä, omaleimaisia ja turvallisia kaupunginosia.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kohde sijaitsee osoitteessa Kirkonkyläntie 37, joka rajautuu Kirkonkyläntiehen, Tukkisillankujaan, Jermupuistoon ja erillispientalojen tonttiin sekä korttelin toiseen pienteollisuustonttiin.

Tontilla sijaitsee nykyisin kaksikerroksinen pienteollisuusrakennus, joka on valmistunut vuonna 1988.

Tontin omistaja on kiinnostunut kehittämään tonttia asuinrakentamiseen. Malmin keskustan suunnitteluperiaatteiden mukaisen tontin käyttötarkoitus voidaan muuttaa asumiseen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 7873 (vahvistettu 23.10.1979). Kaavan mukaan alue on merkitty pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asuinrakennuksen kerroskorkeuksiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennusten kerroskorkeuksia on muutettu.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asumisen tarpeeseen, kerroskorkeuksiin, liikenteeseen ja lintujen turvallisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten kerroskorkeuksia on muutettu. Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.11.–20.12.2022

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Kaikki seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole huomautettavaa: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista.



14.03.2023

Asia/5

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tuomo Näränen, arkkitehti, puhelin: 310 20462
tuomo.naranen(a)hel.fi
Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12819 kartta, päivätty 14.3.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12819 selostus, päivätty 14.3.2023
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.11.2022, täydennetty 14.3.2023
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto AJAK Oy, 14.2.2023
- 2 Mielenpito



14.03.2023

Asia/5

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto