



28.10.2024

Asia/8

§ 653

V 6.11.2024, Malmin raitti 3 asemakaavan muutos (nro 12921)

HEL 2023-011177 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelin 38107 tontin 16 asemakaavan muutoksen 10.9.2024 päivätyn piirustuksen nro 12921 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12921 kartta, päivätty 10.9.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12921 selostus, päivätty 10.9.2024, päivitetty Kylk:n 10.9.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 29.5.2024, täydennetty 10.9.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3



28.10.2024

Asia/8

Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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 omaileimaista ilmettä. Nuorisotalon säilyminen osana Malmin ajallisesti kerrostunutta katukuvaa on erityisen tärkeää Malmin keskustan muuttuessa uudisrakentamisen myötä. Kaavaratkaisu lisää asuntotarjontaa Malmin keskustassa.

Kaavaratkaisun tavoitteet

Tavoitteena on kaavamuutoksen kautta mahdollistaa Malmin Nuorisotalon käyttötarkoituksen muutos jälleen asuinkäyttöön, jotta rakennus voitaisiin korjata ja tontin käyttöä tehostaa. 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 on selvitetty kaavamuutoksen laa-



28.10.2024

Asia/8

timisen 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 autopaikkojen toteuttamista asukaspysäköintiin, vieraspysäköintiin tai liiketilojen tarpeisiin.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaava 2016 (nro 12704) on tullut voimaan 5.12.2018. Yleiskaavassa 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. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaavaratkaisulla edistetään seuraavia kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteita:

- 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 toteutavat hiilineutraalisuustavoitteita.

Alueen lähtökohdat

Malmin Nuorisotalo on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa Ylä-Malmin torin ympäristöä. Se on torin alueen ainut 1900-luvun alun rakennuskannasta säilynyt rakennus. Malmin entistä nuorisotaloa ei ole suojeltu asemakaavalla, mutta se on osoitettu Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa vuodelta 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.

Alueella voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 8415 (16.7.1982).

Kaavassa alue on merkitty julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi YL. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1000 kerrosneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennuksia ei ole kaavassa suojeltu.

Kaavaratkaisun kustannukset

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

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

Vuorovaikutus kaavan valmistelun aikana



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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa. Valmistelun aikana on tehty yhteistyötä lisäksi seuraavien viranomais- ja muiden tahojen kanssa:

- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat rakennussuojelutavoitteisiin sekä palo- ja pelastusturvallisuuteen. 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.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma-aineistosta (OAS) saapui yksi kirjallinen mielipide.

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui lintuturvallisuuteen. Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.5.2024 – 28.6.2024, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lausunnot kohdistuivat kaupunkikuvalliseen ratkaisuun ja suojelumääräykseen sekä vesihuoltoon. Lausunnoissa todettiin, että kaavaehdo-



28.10.2024

Asia/8

tuksesta 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. Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12921 kartta, päivätty 10.9.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12921 selostus, päivätty 10.9.2024, päivitetty Kylk:n 10.9.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 29.5.2024, täydennetty 10.9.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti



28.10.2024

Asia/8

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Kaupunginmuseo

Asemakaavoitus

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Sosiaali-, terveys-, ja pelastustoimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.09.2024 § 434

HEL 2023-011177 T 10 03 03

Hankenumero 4003_17, projektinumero 0000008

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 10.9.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12921 (liite 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelin 38107 tonttia 16.

Lisäksi lautakunta päätti

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-011177>



28.10.2024

Asia/8

Käsittely

10.09.2024 Ehdotuksen mukaan

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 10.05.2024 § 29

HEL 2023-011177 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12921 pohjakartan kaupunginosassa 38 Malmi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12921
Kaupunginosa: 38 Malmi
Kartoituksen työnumero: 13/2024
Pohjakartta valmistunut: 12.4.2024
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot



28.10.2024

Asia/8

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 09 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi