



21.11.2023

§ 611

Markkinatie 25 ja 27 asemakaavan muuttaminen (nro 12872)

HEL 2019-012104 T 10 03 03

Hankenumero 0742_65, 3723

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 21.11.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12872 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 37. kaupunginosan (Pukinmäki) katualuetta, 38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelia 38123 ja puistoaluetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

***** 1 750 euroa

***** 1 750 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Teija Patrikka, arkkitehti, puhelin: 09 310 26949
teija.patrikka(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi



Liitteet

| | |
|----|--|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Ilmakuva |
| 3 | Asemakaavan muutoksen nro 12872 kartta, päivätty 21.11.2023 |
| 4 | Asemakaavan muutoksen nro 12872 selostus, päivätty 21.11.2023, päivitetty Kylk:n 21.11.2023 päätöksen mukaiseksi |
| 5 | Havainnekuva, 21.11.2023 |
| 6 | Liikennesuunnitelma (piir.nro 7475/21.11.2023) |
| 7 | Tilastotiedot |
| 8 | Tehdyt muutokset |
| 9 | Vuorovaikutusraportti päivätty 4.9.2023, täydennetty 21.11.2023 ja asukastilaisuuden muistio 3.1.2023 |
| 10 | Osa päätöshistoriaa |

Muutoksenhaku

| | |
|----------------------|---|
| | Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen |
| Kustannusten osalta: | Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto |

Otteet

| Ote | Otteen liitteet |
|--|--|
| Hakijat | Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8 |
| Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa | Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen |
| Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa | Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen |
| Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä | Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen |
| Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus | Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 |
| Helen Sähköverkko Oy | Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen |
| Helsingin seudun liikenne - | Esitysteksti |



kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

KYMP Myyntilaskut

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahta erillispientalontonttia ja niiden lähiympäristöä Malmin kirkkopuistossa Pukinmäenkaaren varrella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusia rivitaloasuntoja. Liikkumisreittien toimivuutta ja turvallisuutta parannetaan rakentamalla uusi katuyhteys Pukinmäenkaarelta. Kaavaratkaisu tehdään, koska osa rakennuksista on tyhjillään ja aluetta halutaan yleiskaavaan perustuen täydennysrakentaa.

Tavoitteena on tehostaa pientalontontteja ja monipuolistaa Malmin kaupunki uudistusalueella uudisrakentamisen asuntotyyppistöä. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty yhteensovittamaan uudisrakentaminen ja tonttiliikenne puiston käytön ja puiston arvojen kanssa, parantamaan liikkumisturvallisuutta, huomioimaan liikenteen aiheuttamat häiriöt ja mahdollistamaan laadukas pientalo ympäristö.

Korttelin 38123 käyttötarkoitus on muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) mahdollistaen myös rivitalot. Tonteille nykyisin johtavat puistossa kulkevat ajoreitit on korvattu uudella kadulla. Uusi katulinja hyödyntää puiston nykyistä ajoreittiä, mutta on lyhyempi. Puistoalue pienee uuden kadun myötä. Uutta asuntokerrosalaa on 918 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=0,4$. Asukasmäärän lisäys on noin 25 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7475), jonka mukaan liikenne tonteille johdetaan Pukinmäenkaarelta uudelta kadulta (Markkinakuja). Kääntöpaikkaan päättyvä katu erotetaan ajoesteellä puistoon jäävästä Markkinakujan jalankulku- ja pyöräliikenteen reitistä, jolta poistetaan myös huoltoajo. Pukinmäenkaarelta poistetaan toteuttamatta jääneen jalankulun ja pyöräilyn eritasoliittymän merkintä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Malmin keskustan asuntokanta monipuolistuu uusilla pientaloasunnoilla. Yhdessä Markkinatie 19:een suunniteltujen pientalojen kanssa muodostuu



pientalojen osa-alue. Uusi katu selkeyttää liikkumista Malmin kirkkopuistossa ja parantaa liikkumisturvallisuutta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta muun muassa seuraavasti:

- Kaavaratkaisu kehittää aluetta uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueen erityispiirteinä erityisesti puistokäytön ja Markkinatien varteen aiemmin suunnitellun pientaloasumisen
- Pientalojen rakentaminen monipuolistaa Malmin kaupunkiuudistusalueen uutta asuntokantaa ja kehittää omaleimaisuutta
- Liikkumisjärjestelyjen selkiyttäminen ja uudistaminen lisää viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020:ssä yhtenä tavoitteena on: Maankäytön suunnittelussa tulee varmistaa pientaloasumisen mahdollisuudet Helsingissä. Ohjelmassa Malmi on määriteltävä kaupunkiuudistusalueeksi, jolla tavoitteena on sosiaalisen kestävyuden vahvistaminen. Kaupunkiuudituksella parannetaan asukkaiden turvallisuuden tunnetta ja viihtyvyyttä sekä lisätään alueiden elinvoimaa ja houkuttelevuutta. Kaavaratkaisu edistää myös AM-ohjelman kaupunkimaisten pientalojen rakentamistavoitetta.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet 1.6.2021 jatkosuunnittelun pohjaksi. 22.3.2022 kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavaratkaisu noudattaa suunnitteluperiaatteita.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on pääosin puistomaista ympäristöä, jossa on kaksi erillispientalontonttia. Tonteille liikennöidään Malmin kirkkopuiston kautta käyttäen yhteisiä reittejä jalankulun ja pyöräliikenteen kanssa. Malmin kirkkopuisto on tunnistettu Ylä-Malmin merkittävimmäksi viheralueeksi. Tontilla 4 (Markkinatie 27) sijaitsee kaksi puurakenteista käytössä olevaa asuintaloa. Tontin 5 (Markkinatie 25) puurakenteinen ja huonokuntoinen asuintalo on tyhjillään ja kärsii ilkeväkälästä. Kaava-alueeseen kuuluu Malmin kirkkopuiston eteläosa, jonne sijoittuu muun muassa koira-aitaus. Pukinmäenkaari on alueellinen kokoojakatu, jonka laidoilla on



yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet. Kaava-alueen vieressä toimivat leikkipuisto Traktori ja Pukinmäenkaaren peruskoulu.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1980, 1991 ja 1996. Tontti 5 (Markkinatie 25) on erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja tontti 4 (Markkinatie 27) erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Markkinatie 25:n tonttitehokkuus on 0,14 ja Markkinatie 27:n tonttitehokkuus on 0,15. Tonttien ajoyhteys on osoitettu Malmin kirkkopuistoon jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna puistoalueen osana, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu (pp/lt).

Helsingin kaupunki omistaa puisto- ja katualueet. Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti (7/2023):

| | |
|--------|------------------|
| Katu | 135 000 eur |
| Johdot | 90 000 eur |
| YHT. | noin 225 000 eur |

Uuden kadun aiheuttamista koira-aitauksen mahdollisista muutostöistä ei ole tarkempaa suunnitelmaa. Välttämättömien muutosten, esimerkiksi aidan siirtämisen, kustannukset arvioidaan myöhemmin.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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:

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



- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat infran toteuttamiseen sekä lähialueen muinaisjäännösten säilyvyyteen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

- kaavaratkaisu ei esitä uusia kulkuyhteyksiä suunnittelualueen luoteispuolelle yleiskaavassa esitetyn pikaraitiotie linjauksen suunnalle
- kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu kunnallistekninen selvitys, (Ramboll & Helsingin kaupunki, 27.6.2023), jossa on esitetty vesihuollon järjestäminen ja uuden tekniikan kustannukset.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen elinoloihin, liikennejärjestelyihin, puiston pienenemiseen, tonttien puutarhamaisuuden säilymiseen, uudisrakennusten arkkitehtuuriin ja rakennusten sijoitteluun, nimistöön ja koiraaitaukseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

- kaavaehdotuksessa on määräys suurten lasipintojen käsittelystä lintuturvallisiksi sekä määräyksiä puiden ja pensaiden istuttamisesta ja puustoisuuden säilyttämisestä tonteilla, mikä tukee lintujen elinympäristön säilymistä
- liikennesuunnitelmassa on muun muassa uuden kadun päässä rakenne, joka estää ajoa puistoon. Kaavaratkaisun uutta katua on OAS-vaiheeseen verrattuna lyhennetty
- puistossa liikkujien kannalta maisemallisesti olennaisiin tonttien kulmauksiin ja laitoihin on määrätty puiden ja pensaiden istutusvelvollisuus, jonka lisäksi erillisellä määräyksellä veloitetaan maisemallisesti arvokkaiden puiden ja tonttien puustoisuuden säilyttämiseen
- havainnekuvassa on esitetty rakennusten ja pysäköinnin järjestäminen siten, että puistomaisema säilyy mahdollisimman vehmaana eikä esimerkiksi autojen säilyttäminen hallitse maisemaa



21.11.2023

- kaavaehdotuksessa on rakentamistapaa ohjattu lähiympäristöön soveltuvaksi pääkäyttötarkoituksella, kerrosluvulla, julkisivumateriaali- ja kattomuotomääräyksillä
- nimiehdotus on toimitettu nimistösuunnittelijalle ja maankäyttö- ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden nimistöryhmälle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.9. - 3.10.2023

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuskannan tarjoamiin kolopesijälintujen pesintämahdollisuuksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puisten istuttamiseen lähelle Pukinmäenkaaren kaapeleita. Lausunnoissa todettiin tehty vesihuollon suunnitelma sekä pidettiin tärkeänä, että kaavaratkaisussa on huomioitu Malmin kirkkopuiston arvot ja ohjattu ulkoarkkitehtuuria puisto ympäristöön soveltuvaksi. Vanhan asuinrakennuksen säilyttämistä yhtenä toteutusvaihtoehtona kannatettiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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



21.11.2023

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Teija Patrikka, arkkitehti, puhelin: 09 310 26949
teija.patrikka(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12872 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12872 selostus, päivätty 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7475/21.11.2023)
- 7 Tilastotiedot



21.11.2023

- 8 Tehdyt muutokset
9 Vuorovaikutusraportti päivätty 4.9.2023, täydennetty 21.11.2023 ja asukastilaisuuden muistio 3.1.2023
10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 8
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 3
Liite 4
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Tiedoksi



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

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.9.2023

Nimistötoimikunta 16.08.2023 § 61