



§ 559

Turkhaudantie 3:n asemakaavan muuttaminen (nro 12775)

HEL 2020-008733 T 10 03 03

Hankennumero 4003_11

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 11.10.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12775 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelin 38101 tonttia 2.
- 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:
 - Kiinteistö Oy Torino Asset c/o Premico Management Oy:
4 000 euroa

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan esityksen nro 12 kokouksen neljäntenä asiana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Teija Patrikka, arkkitehti, puhelin: 310 26949
teija.patrikka(a)hel.fi
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12775 kartta, päivätty 11.10.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12775 selostus, päivätty 11.10.2022, päivitetty Kylk:n 11.10.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti päivätty 4.5.2022, täydennetty 11.10.2022
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 3
Liite 4
Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liike- ja toimistorakennustonttia Malmin aseman läheisyydessä. Tontti rajautuu Malmin kauppatiehen, Örskintiehen ja Turkhaudantiehen.

Tontin käyttötarkoitusta muutetaan niin, että asuinkäyttö vakiintuu ja poikkeamisluvalla rakennettua nuorisotasuntoa voidaan jatkossa käyttää asuinkerrostalona. Muutos mahdollistaa tontin monipuolisen asutuksen. Kaavassa ratkaistaan erityisesti asumisen viihtyisyys- ja turvallisuuskysymyksiä liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa maanvaraisen pihan. Tontin pihaa suojataan melulta ja viihtyisyyttä parannetaan myös vähentämällä pihalta autopaikkoja. Pieni osa korttelialuetta liitetään katualueeseen.

Uutta asuntokerrosalaa on 4 100 k-m². Vastaava määrä liike- ja toimistorakennuskerrosalaa vähenee. Tontin tehokkuusluku on $e = 1,94$. Asukasmäärän laskennallinen lisäys on noin 100 asukasta, mutta koska tontti jo on asuinkäytössä, alueen todellinen asukasmäärä ei juuri muutu.

Hakijan tarkoituksena on säilyttää nykyinen rakennus. Kaavassa on kuitenkin määräyksiä myös sitä tilannetta varten, että nykyinen rakennus korvattaisiin uudisrakennuksella. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös toimitilaa. Mikäli nykyinen rakennus korvattaisiin uudella, tulisi 10 % kerrosalasta käyttää liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja varten. Peruskorjauksen yhteydessä voidaan asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa 150 k-m² liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Koska tontti sijoittuu julkisen liikenteen kannalta erittäin hyvin saavutettavalle alueelle, autopaikkavaatimuksia lievennetään Malmin keskustan suunnitteluperiaatteita tulkiten. Pyöräilyn olosuhteita parannetaan pyöräpaikkoja koskevilla kaavavelvoitteilla. Kaavaratkaisun melun- ja tärinätorjuntaa koskevat määräykset luovat edellytykset terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että asuinrakennuskäyttöön rakennetun talon alkuperäinen käyttö jatkuu ja mahdollisuudet käyttää pihamaata oleskeluun paranevat. Jatkossa tonttia voi käyttää liike- ja toimitilarakentamiseen vain pienimuotoisesti. Käyttötarkoituksen muutos lisää keskustan palveluihin tukeutuvaa asumista asemaseudulla.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu toteuttaa kaupunkistrategian tavoitteita siten, että muutos tukee Malmin kaupunki uudistuksen tavoitteita elinvoiman lisäämiseksi ja asukkaiden viihtyvyyden ja turvallisuuden tunteen parantamiseksi. Yhtenä tavoitteena on pidentää nykyisen rakennuksen elinkaarta ja osaltaan edistää kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita. Muutoksella halutaan myös kannustaa kestävien liikkumismuotojen käyttöön ja helpottaa erityisesti pyörien käyttöä. Hakijan tavoitteena on käyttää nykyistä rakennusta tavanomaisessa vuokra-asuntokäytössä.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet 1.6.2021 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Malmin kauppatie ja Örskintie ovat alueellisia kokoojakatuja, jotka välittävät liikennettä Malmin ydinkeskustaan. Malmin kauppatien vastapäiselle puolelle sijoittuva Malmin vanha asema on asemakaavalla suojeltu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009).

Tontilla on vuonna 2000 nuorisoasuntolaksi valmistunut asuinrakennus. Pääosaltaan neljän kerroksen korkuisen rakennuksen eteläosa on kuuden kerroksen korkuinen. Betonirunkoisen rakennuksen julkisivut ovat pääosin maalattua betonia ja valkobetonia. 72:sta asunnosta noin 32 % on yksiöitä ja loput kaksioita. Maantasokerroksessa on asuntojen lisäksi varasto- ja väestösuojatiloja, sauna- ja pesula- sekä askartelutilat. Pihalla on 16 autopaikkaa, jätekatos sekä leikkipaikka. Tontin eteläkulmassa jalkakäytävä sijoittuu pieneltä alaltaan tontille. Pääradan ja katujen liikenne aiheuttaa tontille ympäristöhäiriöitä.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1993. Kaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jolle saa rakentaa myös hotellin. Turkhautantien puoleinen maantasokerros on rakennettava liike-, toimisto- ym. vastaaviksi tiloiksi. Rakennusoikeus on 4 100 k-m². Suurimmat sallitut kerrosluvut ovat neljä ja viisi. Tontille on osoitettu maanalainen tila. Majoitustiloille on annettu julkisivun ääneneristävyysvaatimuksia.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

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



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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 ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saaduissa kannanotoissa Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä totesi, että kaavamuuotos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista ja kaupunginmuseo piti asemakaavamääräysten tarkennuksia hyvänä, sillä ne vastaavat paremmin nykyisiä ja tulevia toimintoja.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lasimateriaalin käyttöön. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaava ei velvoita läpinäkyvän materiaalin käyttöön melusteessä ja kaavamääräyksellä on myös säädelty lasin määrää melusteessä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui yksi kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.5.– 2.6.2022

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitettiin huomautuksia törmäysriskistä, jonka melusteen lasiosat linnuille aiheuttavat.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tontilla kulkevan kaapelireitin huomioimiseen ennen kaivuutöitä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

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

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 6.9.2022 (tonttipäällikön päätös § 47, 19.8.2022).

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: 310 26949
teija.patrikka(a)hel.fi
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12775 kartta, päivätty 11.10.2022



| | |
|---|-----------------------------------------------------------------|
| 4 | Asemakaavan muutoksen nro 12775 selostus, päivätty 11.10.2022 |
| 5 | Havainnekuva |
| 6 | Tilastotiedot |
| 7 | Vuorovaikutusraportti päivätty 4.5.2022, täydennetty 11.10.2022 |
| 8 | Osa päätöshistoriaa |

Oheismateriaali

| | |
|---|-----------|
| 1 | Mielipide |
| 2 | Muistutus |

Muutoksenhaku

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

Otteet

| Ote | Otteen liitteet |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hakija | Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 7 |
| Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa | Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7 |
| Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä | Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7 |
| Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus | Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 7 |
| Helen Sähköverkko Oy | Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7 |
| Kymp/Talouden tuki | |

Tiedoksi



11.10.2022

Asia/12

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kaupunginmuseo

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 1.6.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.1.2022