

MALMIN UIMAHALLI

38. KAUPUNGINOSA MALMI, ALA-MALMI

KORTTELI 38075 JA 38095 SEKÄ KATUALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy

Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2020-005214
Hankenumero 4003_9
Asemakaavakartta nro 12684

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi)
kortteleita 38075 ja 38095
sekä katualuetta

Kaavan nimi:
Malmin uimahalli

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.5.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 30.11.2020–11.1.2021
Asemakaavoituspalvelu: muutettu 3.10.2022
Nähtävilläolo (MRA 32 §): 3.10.–1.11.2022
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Pekanraitin ja Soidintien varrella Malmin kaupungin-
osassa.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Tuomo Näränen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Katja Raevuori, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Kari Tenkanen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Kaarina Laakso, tiimipäällikkö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Palveluverkko: Carola Harju, yksikön päällikkö

Kiinteistön kehitys ja hankesuunnittelu

Urheiluhallit Oy: Pekka Laitinen, toimitusjohtaja

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat: Pasi Kanerva, kiinteistöpäällikkö

Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy: Lasse Minkkinen, arkkitehti

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

HSY: Roosa Silaste, alueinsinööri

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	8
Palvelut	11
Esteettömyys.....	11
Luonnonympäristö ja maisema	11
Ekologinen kestävyys.....	12
Suojelukohteet	13
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	13
Vaikutukset.....	14
Toteutus	16
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	17

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta

4 Viitesuunnitelmaluonnos, Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy, 15.3.2021

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Toimenpidelupa 38-3056-C-93 (16.11.1993)
 - Pysäköintiselvitys (WSP,1.2.2022)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee nykyistä Malmin uimahallia ja sen viereistä pysäköintialuetta sekä läheistä ammatillista oppilaitosta, joka sijaitsee Pekanraitin, Soidintien ja Vilppulantien varrella Malmin keskustassa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen Malmin uimahallin laajentamisen. Malmin uimahallin suosio on lisännyt painetta toiminnan kehittämiseksi ja toimija on päättänyt ehdottaa uimahallin laajentamista, ulkotilojen kehittämistä ja pysäköinnin keskittämistä korttelin sisällä asemakaavan muutoksen keinoin. Kaavassa pysäköinti sijoitetaan pysäköintitaloon, johon mahdollistetaan myös liiketilojen rakentaminen katutasoon. Kaavan laadinnan aikana suunnittelualuetta koskeva hankesuunnittelu on ollut käynnissä.

Oppilaitoksen kortteli kuuluu kaava-alueeseen ja pysäköintimääräykset sekä kortteliin vaadittava autopaikkojen määrä päivitetään nykyaikaiseksi, jotta ne eivät vaikuta Malmin uimahallin laajennuksen suunnitteluun. Kaavalla ei ole pysäköinnin järjestelyjä sekä päiväkotitoiminnan mahdollistamista lukuun ottamatta vaikutuksia oppilaitoksen käyttöön.

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 2 130 k-m². Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 19 930 k-m², josta 19 600 k-m² on osoitettu palveluille ja 330 k-m² liiketilalle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen palveluiden ja pysäköinnin järjestäminen paranee.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan, Urheiluhallit Oy:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kehittää Malmin julkisia lähipalveluita ja mahdollistaa Malmin uimahallin laajentaminen toimivampaa käyttöä varten.

Toisena tavoitteena on parantaa pysäköinnin järjestämistä alueella.

Kolmantena tavoitteena on kehittää alueen liiketoimintaa mahdollistamalla liiketiloja pysäköintitalon yhteyteen sekä julkisia palveluita mahdollistamalla päiväkotitoimintaa oppilaitoksen yhteyteen.

Neljäntenä tavoitteena on kehittää alueen kaupunkikuvaa, erityisesti Soidintien ja Pekanraitin kulmausta, paremmin osaksi Malmin keskustaa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se tukee Malmin asemanseudun kehittämistä ja parantaa alueen palveluiden ja pysäköinnin järjestämistä sekä yritystoimintaa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 20 565 m².

Korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 19 930 k-m², josta 19 600 k-m² on osoitettu palveluille ja 330 k-m² liiketilalle.

Kaava-alueen korttelitehokkuus on $e_k = 0,97$.

Kaavaratkaisun myötä korttelin kerrosala kasvaa yhteensä 2 130 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue liittyy Malmin keskustassa sijaitsevaa Malmin uimahalliin ja sen viereiseen pysäköintialueeseen sekä etelänpuoleiseen oppilaitokseen. Kaava-alue rajoittuu Pekanraittiin ja Soidintiehen sekä Vilppulantiehen.

Nykyinen Malmin uimahalli on rakennettu vuonna 1983. Rakennus on kolmikerroksinen ja julkisivuiltaan pääosin valkoista kalkkihiekkatiiltä. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat muun muassa uimahallin sisäänkäynti, henkilökunnan asunto, liiketilat, tekniset tilat sekä väestönsuojahuone. Asunnolla on aidattu terassi Tee-renpelinpolun suuntaan. Uimahallissa sijaitsi alun perin toinenkin asunto, joka on muutettu myöhemmin liiketilaksi. Toisessa kerroksessa sijaitsevat muun muassa uimahallin allasosasto, pukuhuoneet, saunat ja kahvila sekä kulkuyhteys uimahallin ulkotilaan. Kolmannessa kerroksessa sijaitsee rakennuksen ilmanvaihtohuone. Rakennuksella on kerrosalaa 3458 k-m².

Uimahallin ulkotila on maastonmuodoltaan pengerretty ja osa toiminnoista sijaitsee rakennuksen ensimmäisen kerroksen mukaisella alemmalla tasolla. Ulkona sijaitsee muun muassa kahluuallas, kuntoilu- ja leikkivälineitä sekä oleskelualueita. Ulkotila on suojaisa ja aluetta reunustavat maapenkereet, verkkoaidat ja kasvillisuus.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin 38075 urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontti 2 ja 3 on rakentamatta ja tontit muodostavat nykyisin avoimen pysäköintialueen.

Pyöräpysäköinti sijaitsee uimahallin sisäänkäynnin edustalla ja uimahallin pysäköintialueella sijaitsee noin 140 autopaikkaa. Pysäköintialueella sijaitsee uimahallin jätehuollon rakennus.

Uimahallin sisätiloihin, julkisivuihin ja pihajärjestelyihin on tehty ajan myötä eritasoisia muutoksia ja korjauksia. Viimeisin allasosastojen peruskorjaus on 2010-luvun alusta.

Malmin uimahallin suosio on lisännyt painetta toiminnan kehittämiseen ja toimija on päättänyt ehdottaa uimahallin laajentamista, ulkotilojen kehittämistä ja pysäköinnin keskittämistä korttelin sisällä asemakaavan muutoksen keinoin.

Oppilaitoksen korttelissa sijaitsee nykyisin kolmekerroksinen ammatillisten oppilaitosten rakennus, jossa toimii Stadin ammattiopisto sekä päiväkotitiloja. Rakennus on rakennettu vuonna 1989. Oppilaitoksen pysäköinti on sijoitettu korttelin pohjoispuolelle. Osa oppilaitoksen pysäköinnistä sijaitsee tontin ulkopuolella. Kaavan laadinnan aikana on huomattu, että oppilaitoksen korttelin voimassa olevan asemakaavan pysäköintimääräykset vaikuttavat merkittävästi Malmin uimahallin korttelin suunnitteluun. Tästä syystä, oppilaitoksen kortteli otetaan mukaan kaava-alueeseen.

Opetus- ja tutkimustoimintarakennusten korttelialue (YO)

Kaavaratkaisu säilyttää nykyisen oppilaitoksen korttelialueen. Korttelialueen rakennuksen kerrosala ja korkeudet säilyvät ennallaan. Korttelia koskevat pysäköintimääräykset sekä kortteliin vaadittava autopaikkojen määrä päivitetään nykyaikaiseksi. Korttelissa mahdollistetaan päiväkotitoiminnan sijoittuminen rakennukseen. Korttelin piha-alueella huomioidaan pysäköintialue, päiväkodin leikkiapiha ja istutettava alueen osa. Rakennukseen saa rakentaa korkeintaan 80 k-m² asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Urheilu- ja liikuntarakennusten korttelialue (YU)

Kaavaratkaisu mahdollistaa uimahallin laajentamisen korttelialueelle. Uimahallin suurin sallittu kerrosluku on III. Korttelialue laajenee voimassa olevan asemakaavan tonteille 2 ja 3. Uimahallin toiminnallisuuden ja saavutettavuuden takia laajennusosa on sijoitettu korttelin kaakkoiskulmaan.

Uimahallin laajennusosa mahdollistaa uusia uimahallitoimintoja, kuten uima-altaita, pukeutumistiloja ja monitoimisaleja. Uimahallin huoltoliikenne muodostuu laajennusosan itäosaan. Uimahallin uudisosan pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu ja poltettu tiili ja kirkas lasi.

Lisäksi kaava mahdollistaa nykyisen uimahallin säilymisen. Uimahalliin saa rakentaa korkeintaan 80 k-m² asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Liiketiloihin tulee sijoittaa vähintään 180 k-m² uimahalliin sekä liiketilat tulee sijoittaa Pekanraitin ja Teerenpelinpolun varteen. Nykyisiä terasseja voidaan hyödyntää liiketilakäyttöön.

Kaava mahdollistaa myös uimahallin ulkotilojen kehittämisen. Vesialueille ja muille ulkotilojen virkistystoiminnoille varatun alueen osan alapuolelle saa rakentaa ainoastaan uimahallin teknisiä tiloja ja väestösuojia. Pihalle voidaan rakentaa ulkoaltaiden ja uimahallin toimintoja tukevia rakennusten, kuten saunoja. Rakennuksia saa rakentaa yhteensä 80-k-m² asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Rakennuksiin tulee rakentaa viherkatto. Ulkoaltaita rajaavat kaiteet tulee olla metallia ja tukimuurit tulee olla materiaaliltaan tiiltä. Kokonaisuus tulee suunnitella osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaava mahdollistaa nelikerroksisen pysäköintitalon rakentamisen autopaikkojen korttelialueelle. Viitesuunnitelman perusteella arvioituna kaava mahdollistaa noin 250 autopaikan suuruisen pysäköintitalon. Uimahalli asuntoineen ja liiketiloineen tarvitsee kaavan mukaan noin 100 autopaikkaa. Pysäköintitalo on tarpeen myös keskustan kehittämiseen liittyvän yleisen pysäköintitarpeen vuoksi.

Autopaikkojen korttelialueella tulee rakentaa liiketiloja vähintään 150 k-m² maantasokerrokseen. Liiketilat on avauduttava Pekanraitille. Liiketiloissa tulee olla suuret ikkunat ja liiketiloihin tulee olla esteetön sisäänkäynti kadulta. Vähintään yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Pysäköintitalon kadun puoleisen julkisivujen tulee olla pääosin poltettua tiiltä.

Liikenne

Lähtökohdat

Alue rajautuu pohjoisessa Pekanraittiin, idässä Soidintiehen, etelässä Vilppulantiehen ja lännessä Teerenpelinpolkuun ja Ala-Malmin puistoon. Uimahallin sisäänkäynti sijaitsee Pekanraitin varrella ja uimahallin on osa jalkaisin ja polkupyörällä helposti saavutettavaa Malmin keskustaa. Uimahalli sijaitsee alle 300 metrin päässä Malmin juna-asemasta.

Pekanraitti on kävelykatumainen yhdistetty jalankulun ja pyöräliikenteen reitti, joka johtaa Ala-Malmin torille.

Teerenpelinpolku on jalankulun ja pyöräliikenteen reitti, joka kiertää korttelin reunojen suuntaisesti Ala-Malmin puistoon.

Soidintie on tonttikatu, joka johtaa Malminkaarelle ja Vilppulantielle. Soidintien itäreunalla on jalkakäytävä ja länsireunalla yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka ollaan muuttamassa jalkakäytäväksi, jolloin pyöräliikenne siirtyy ajoradalle. Soidintiellä ajoneuvoliikenteen liikennemäärä on nykyisin noin 2 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Soidintiellä kulkee HSL:n pienkalustolinjat 702 ja 704 ja etelän suunnan pysäkki sijaitsee pysäköintialueen kohdalla.

Vilppulantie on paikallinen kokoojakatu, johon on suunniteltu tulevaisuudessa pikaraideyhteyttä. Vilppulantiellä ajoneuvoliikenteen liikennemäärä on noin 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Uimahallin pyöräpysäköinti sijaitsee Pekanraitin varressa uimahallin sisäänkäynnin edustalla. Arkadimaisen edustan kohdalla sijaitsee noin 25 runkolukittavaa pyöräpysäköintipaikkaa. Oppilaitoksen pyöräpysäköintipaikat sijaitsevat sisäänkäyntien yhteydessä ja piha-alueella.

Uimahallin ajoneuvopysäköinti ja huoltoajo sijaitsevat Soidintien viereisellä yksityisellä pysäköintialueella. Alue on vuokrattu uimahallille. Aidatulla pysäköintialueella sijaitsee noin 140 autopaikkaa, joista 4 on sähköautojen latauspaikkoja. Alueella on myös muutamia henkilökunnan pysäköintipaikkoja. Pysäköintialueelle sijaitsee erilliset sisään- ja ulosajoyhteydet Soidintien varressa. Pysäköinti on maksullista ja mahdollista myös yleiselle pysäköinnille ympäri vuorokauden. Lisäksi alueelle on portillinen huoltoajoyhteys Pekanraitin varrella sekä jalankulun sisäänkäynti Teerenpelinpolun varrella.

Oppilaitoksen korttelin ajoneuvojen pysäköintipaikat sijaitsevat nykyisin osittain alueen pysäköintipaikalla ja osittain osoitteessa Pikkalankatu 2 sijaitsevassa pysäköintihallissa. Korttelin pysäköintialueella sijaitsee 21 ajoneuvojen pysäköintipaikkaa sekä kaksi pyöräisille ajoneuvoille varattu pysäköintialue. Voimassa olevassa asemakaavassa (8250) määrätään, että korttelin 38095 tarvittavista autopaikoista 70 % tulee osoittaa korttelin 38075 APY-korttelialueelle. Korttelia 38095 varten on myöhemmin toteutettu toimenpidelupa (38-3056-C-93, vahvistettu 16.11.1993), jossa korttelin 38095 tarvittavat korttelin ulkopuoliset pysäköintipaikat (40 kpl) on osoitettu kyseiseen Pikkalankadun pysäköintihalliin.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilan mukaan oppilaitoksen pysäköintipaikat ovat Pikkalankadun pysäköintihallissa vajaalla käytöllä. WSP:n pysäköintiselvityksen (2022) mukaan kampuksen nykyiset 21 autopaikkaa eivät riitä nykykäytöllä, paikkoja siis tarvitaan kampuksen parkkipaikan ulkopuolellakin. Helsingin kaupungin työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintimäärien laskenta-

ohjeella kampuksen nykyaikainen autopaikkavelvoite on 19 autopaikkaa (1 ap / 700 k-m²), kun ammattikoulu sijaitsee alle 300 metrin etäisyydellä kaupunkikeskuksesta.

Selvityksessä todettiin, että tarvittava ulkopuolinen pysäköinti voitaisiin ratkaista vuorottaispysäköinnillä kampuksen ja uimahallin käyttäjien välillä uimahallin uudessa pysäköintitalossa.

Uimahalliin, oppilaitokseen ja niiden ulkotiloihin johtaa myös useita huoltoyhteyksiä.

Kaavaratkaisu

Viitesuunnitelman mukaisesti uimahallin pääsisäänkäynti säilyy nykyisellään ja ajoneuvojen huoltopiha sijoittuvat Soidintien varteen. Muita huoltoyhteyksiä ja poistumisreittejä sijoittuu Teerenpelinpolun varrelle. Jalankulun yhteyksiä pysäköintitaloon muodostetaan Pekanraitin varrelle.

Uimahallin ajoneuvojen asiakas- ja asukaspysäköinti järjestetään pysäköintitaloon. Lisäksi pysäköintitaloon sijoitetaan henkilökunnan, liiketilojen ja liikuntarajoitteisten tarvitsemat pysäköintipaikat. Ajoneuvojen kulkuyhteydet pysäköintitaloon ja huoltopihalle on osoitettu Soidintien kautta. Osa henkilökunnan pysäköintipaikoista voidaan sijoittaa uimahallin huoltopihan pysäköintipaikalle. Mitoitusohje löytyy asemakaavassa.

Uimahallin asiakkaiden, asukkaiden ja henkilökunnan sekä pysäköintitalon liiketilojen tarvitsemia polkupyöräpysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa uimahallin pääsisäänkäynnin lähetyville. Mahdollisuuksien mukaan niitä voidaan sijoittaa myös pysäköintilaitokseen. Työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Kaikissa ulkotiloissa sijaitsevilla pyöräpaikoilla on oltava runkolukitusmahdollisuus. Mitoitusohje löytyy asemakaavassa.

Kaavassa on laajennettu oppilaitoksen pysäköintialuetta, jolloin alueella mahtuu nykyaikaisen pysäköintimitoituksen mukaisesti oppilaitoksen tarvittavien autopaikkojen lisäksi mahdolliset päiväkodin ja asunnon ajoneuvojen pysäköintipaikat. Kaksipyöräisille moottorikäyttöisille ajoneuvoille on varattava tilaa pysäköintialueelta. Oppilaitos voi hyödyntää tarvittaessa uimahallin pysäköintitalon pysäköintipaikkoja vuokraamalla tai vuorottaispysäköintijärjestelyllä. Mitoitusohje löytyy asemakaavassa.

Oppilaitoksen, päiväkodin ja mahdollisen asunnon tarvitsemia polkupyöräpysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa oppilaitoksen sisäänkäyntien lähetyville ja piha-alueelle. Työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukitta-

vissa olevassa tilassa. Kaikissa ulkotiloissa sijaitsevista pyöräpaikoissa on oltava runkolukitusmahdollisuus. Mitoitusohje löytyy asemakaavassa.

Palvelut

Lähtökohdat

Alueella sijaitsee Malmin uimahalli. Hallissa on 25 metrin uima-altaan lisäksi lukuisia eri tarkoitukseen liittyviä altaita. Normaalin saunan lisäksi hallissa on höyrysauna. Uimahallissa on ulkotila, jossa sijaitsee muun muassa kahluuallas, leikkipaikka ja aurinkoterassi. Uimahallin sisällä sijaitsee muun muassa kahvila sekä terveys- ja hyvinvointipalveluita.

Alueella sijaitsee ammatillinen oppilaitos, Stadin ammattiopisto. Oppilaitos palvelee sosiaali- ja terveysalan opetusta. Oppilaitoksessa sijaitsee myös varhaiskasvatuksen päiväkotitoimintaa.

Muut lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Malmin keskustassa. Yksityisen pysäköintialueen pysäköinti on maksullista ja mahdollista myös yleiselle pysäköinnille ympärivuorokauden.

Kaavaratkaisu

Kaava mahdollistaa parannuksia alueen palveluihin. Uimahallin laajennus ja uudet ulkotilat mahdollistavat runsaasti uusia uimahallitoimintoja. Lisäksi pysäköintitalo mahdollistaa lisää pysäköintipaikkoja. Myös liiketilojen osoittaminen mahdollistaa monipuolisesti uimahallia ja Pekanraittia tukevia palveluita. Oppilaitoksen toiminta säilyy ennallaan ja kaava mahdollistaa rakennukseen päiväkotitoimintaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoittuvat nykyisin pysäköintialueelle ja kaavaratkaisussa pysäköintialueille tai pysäköintitaloon.

Luonnonympäristö ja maisema

Lähtökohdat

Kaava-alueen reunoilla, piha-alueilla, uimahallin ulkotilassa ja pysäköintialueella sijaitsee monipuolisesti viheralueita, jotka ovat istutettuja nurmi- ja perenna-alueita sisältäen monilajisesti puita ja pensaita.

Korttelien ja katujen puolella reunustaa lehti- ja havupuurivejä. Yleisille alueille sijoittuva lehmuspuurivi sijaitsee Pekanraitin ja Ala-Malminpuiston välisen Teerenpelinpolun varrella.

Uimahallin ulkotilan kohdilla sijaitsee runsaasti monilajista kasvillisuutta, kuten laajoja pengerrettyjä nurmi- ja perenna-alueita sekä suuria pensaita ja puita.

Uimahalli jakaantuu maisemallisesti kahteen osaan, jossa pysäköintialue on hyvin avoin ja kenttämäinen asfaltoitu alue kun taas uimahallin ulkotila on maisematilaltaan sulkeutunut ja vehreä oleskelualue. Ulkotila on pengerretty ja alueella sijaitsee voimakkaasti hallitsevat maastonmuotojen tasoerot sekä metalliverkkoaidat ja tukimuurit. Uimahallin sisäänkäynnin edusta on kaupunkimainen kävelykatumaisen Pekanraitin varrella. Oppilaitoksen korttelin piha-alue on maisemaltaan sulkeutunut, jota reunustavat useat puut ja pensasaidat.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu säilyttää osan uimahallin kiinteistöllä sijaitsevasta kasvillisuudesta ja puuriveistä. Itä-länsisuuntaisen Teerenpelinpolun varren tontilla sijaitsevaa puuriviä ja muuta kasvillisuutta ei ole mahdollista säilyttää uimahallin ulkotilojen ja laajennusosan toimintojen tilavaatimusten takia. Tavoitteena on kuitenkin istuttaa köynnöskasvillisuutta kiinteistöä rajaavaan tukimuriin. Lisäksi uimahallin ulkotilojen runsasta kasvillisuutta ei voida säilyttää uimahallin rakenteiden ja ulkotilojen ylläpitovaatimusten takia. Kaavassa YU-korttelialueella tulee olla hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. YO-korttelin istutettava alueen osa laajenee ja nykyiset piha-alueet ja niiden kasvillisuus pääosin säilyvät.

Kaavaratkaisun myötä pysäköintialueen avoin maisematila poistuu. Pysäköintitalo ja uimahallin laajennusosa edistävät alueen kaupunkimaista kaupunkikuvaa. Uimahallin ulkotilan uudistaminen kohentaa alueen nykyistä ilmettä. Oppilaitoksen maisematila säilyy nykyisellään.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue sijaitsee hyvien jalankulkuyhteyksien, pyöräliikenteen ja joukkoliikenteen varrella ja mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan julkisten lähipalvelurakennusten rakentamisen.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on annettu muun muassa määräyksiä viherkatoista ja uusiutuvan energian hyödyntämisestä.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Pekanraittiin yhdistyvä Teerenpelinpolku on osa Ala-Malmin puistoa, joka on luokiteltu Helsingin yleisten alueiden arvoympäristöksi (YK 2002). Ala-Malmin puisto on kaupunkirakenteeseen harmitusti liittyvä vahvaimainen 1990-luvun uusi puisto, jonka kasvillisuus on erityisen ilmeikästä ja monipuolista.

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Uimahallin korttelin päällimmäisenä maakerroksena on pääosin savea, joka tekee haasteelliseksi hulevesien viivyttämisen tontin maanvaraisille pihan osille. Savialueella läpäisevien pintamateriaalien käyttäminen ei ole järkevää, koska piha lietty ja routii.

Teerenpelipolulla sijaitsee HSY:n (DN 800) hulevesiviemäri. Oppilaitoksen korttelin piha-alueella sijaitsee kaupungin hulevesiviemäri (DN 300).

Kaavaratkaisu

Uimahallin kortteli rakennetaan tiiviiksi, joten hulevesiä voidaan hieman viivyttää tontilla ennen johtamista hulevesiviemäriin.

Teerenpelinpolun hulevesiviemäri sijoittuu katualueelle ja viemäri säilyy nykyisellään, joka tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Uimahallin rakenteet on syytä sijoittaa kokonaisuudessaan tontille. Kaavassa ei ole varauduttu yleisellä alueella sijaitsevan hulevesiviemärin siirtoon.

Oppilaitoksen korttelin hulevesiviemäri säilyy paikallaan ja on huomioitava, jos alueen hulevesijärjestelmää halutaan muuttaa tai piha-alueelle sijoitetaan kiinteitä tai raskaita rakenteita tai istutetaan puita tai pensaita.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Malmin uimahallin laajennettava alue ja uusi pysäköintitalo sijaitsevat Pekanraitin, Soidintien ja Teerenpelinpolun rajaamalla alueella. Alue on asfaltoitua paikoitusaluetta. Päälystetyn alueen pinta-ala on noin 4 000 m².

Alue on tasaista. Maanpinnan korkeus vaihtelee tasovälillä noin +15.1...+15.5. Päällimmäisenä maakerroksena paikoitusalueen rakennekerrosten alla on savea, paksuudeltaan noin 6–11 m. Savikerros ohenee etelään päin mentäessä.

Siipikairausten perusteella saven redusoimaton leikkauslujuus on noin 6...14 kPa ja vesipitoisuus kuivapainosta määritettynä noin 40...130 %. Vesipitoisuus on suurempi saven ylemmissä kerroksissa. Kairaukset on tehty pääsääntöisesti 1980-luvun lopussa, joiden perusteella konsolidoitumisen aiheuttamaa lujittumista savikerroksessa on tapahtunut.

Savikerroksen alla on 3–7 metrin paksuinen keskitiivis silttinen hiekkakerros ennen ohutta pohjamoreenikerrosta.

Suunnittelualueen itärajan välittömässä läheisyydessä Soidintiellä olevassa mittauspisteessä pohjavedenpinta on vaihdellut tasovälillä +13.6...+14.8, eli 0,5...1,7 m syvyydessä maanpinnasta aikavälillä 30.7.2012–21.9.2020.

Ennen uimahallin rakentamista alue on ollut peltoa eikä tontin alueella ole tiettävästi harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Malmin savikoiden pintakerroksissa on havaittu kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia mm. arseenia, lyijyä, sinkkiä ja vanadiinia (tausta-arvoja). Mutta tontin alue on rakennettu (paikoitusalueen rakennekerrokset) eikä näiden metallien ja puolimetallien esiintyminen ole todennäköistä.

Oppilaitoksen korttelin rakennusala ei laajenneta, jolloin vaikutuksia maaperään ei lähtökohtaisesti tule.

Kaavaratkaisu

Uimahallin hankkeessa geotekninen luokka on GL2 ja seuraamusluokka on CC2, joten luotettavuusluokkana on RC2: $K_{fi}=1.0$. Paalutusluokka on PTL2.

Rakennukset perustetaan lyöntipaalujen välityksellä kantavan pohjakerroksen varaan. Kaavavaiheen arvioissa paaluina on esitetty käytettäväksi lyötäviä teräsbetonipaaluja $300 \times 300 \text{ mm}^2$.

Kaikki paalut on arvioitu varustettavaksi kalliokärjillä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnan yhteydessä on laadittu viitesuunnitelmaluonnos, joka esittää uimahallin muutokset tarkemmin.

Oppilaitoksen korttelin pysäköintitilanteesta laadittiin pysäköintiselvitys.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Uimahallin laajennuksen rakentamiskustannuksiksi on arvioitu noin 30 miljoonaa euroa. Hanke- ja rahoituspäätös tehdään lainvoimaisen asemakaavan myötä, jonka jälkeen haetaan valtion avustusta.

Jos pysäköintitalo rakennetaan vaiheittain, kustannukset mahdollisen ensimmäisen vaiheen osalta on arviolta noin 3 miljoonaa euroa. Pysäköintitalon viimeisen vaiheen kustannuksista ei ole tietoa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uimahallin laajentaminen synnyttää jonkin verran lisää liikennettä lähialueen kaduille. Polkupyöräliikenteen määrän lisäyksen arvioidaan olevan noin 100–150 polkupyörää vuorokaudessa ja autoliikenteen määrän lisäyksen noin 200–300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Joukkoliikenteen matkojen määrän arvioidaan lisääntyvän noin 400 matkustajalla vuorokaudessa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavalla on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaupunkikuvallisesti Malmin keskusta vahvistuu, kun uimahallin laajennusosa, parannetut ulkotilat sekä pysäköintilaitos muodostuvat paremmin osaksi nykyistä uimahallia. Myös Pekanraitin luonne vahvistuu monipuolisena jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä. Maisemallisesti kortteli tiivistyy ja avoimet pysäköintialueet poistuvat. Kasvillisuuden käsittely vaikuttaa korttelin ja kadun välisiin rajoihin.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uimahallin kehittäminen parantaa huomattavasti uimahallin palvelutasoa ja nostaa asiakaspaikkojen määrää. Uimahallin toimintoja käyttävät eri väestöryhmät ja toiminnan kehittämisellä on positiivisia vaikutuksia muun muassa ihmisten harrastusmahdollisuuksiin ja terveyteen. Päiväkotitoiminnan mahdollistaminen parantaa myös alueen varhaiskasvatuksen tilatarvetta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavalla on vaikutuksia elinkeinon harjoittamiseen. Kaava mahdollistaa rakennuksiin riittävästi liiketiloja, jotka tukevat uimahallin toimintaa sekä Malmin keskustan palvelutasoa ja elävyyttä.

Toteutus

Uimahallin laajennuksen ja pysäköintitalon rakentamisen on suunniteltu alkavan 2–3 vuoden päästä. Uimahallin on tarkoitus olla käytössä myös rakennusaikana.

Pysäköintitalo voidaan rakentaa vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa pysäköintitaloon rakennetaan kaksi-kolme pysäköintitilaa, johon sijoitetaan kaavan vaatimat autopaikat. Pysäköintitalo voidaan myöhemmin korottaa yhdellä tai kahdella pysäköintitilalla, jolloin pysäköintitaloon voidaan sijoittaa muuta tulevaisuudessa tarvittavaa yksityistä ja yleistä pysäköintiä. Pysäköintitalossa voidaan hyödyntää vuorottaista pysäköintiä oppilaitoksen kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Asemakaava-alueella on voimassa Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Yleiskaavassa kaava-alue on merkitty liike- ja palvelukeskustaksi C1 ja pieneltä osin asuntovaltaiseksi alueeksi A2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011). Maanalaisessa yleiskaavassa ei ole tilavarauksia alueelle. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8250 (tullut voimaan 14.10.1983). Kaavan mukaan uimahallin alue on merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU) sekä yksityiseen ja yleiseen pysäköintiin tarkoitettujen autopaikkojen kortte-

lialueeksi (APY). Oppilaitoksen alue on merkitty samassa asema-kaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Kortteleiden välinen Teerenpelinpolku on osoitettu ja-lankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Malmin uimahallin laajennus sijaitsee Malmin keskustavision alueella, jonka Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi 3.3.2020.

Kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymässä AM-ohjelmassa Malmi on yksi kolmesta kaupunkiuudistusalueesta, joilla tavoitteena on luoda uutta elinvoimaa asuinalueille.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 kaupungin aloitteesta.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupun-kiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 25.5.–12.6.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikenteeseen, pelastautumiseen ja vuorovaikutukseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Helsingin nuorisoneuvosto lisää jatkossa OASien osalliseksi. Lisäksi tarve erilliselle rakennuslupavaiheen palotekniselle suunnitelmalle on huomioitu asemakaavoitusvaiheessa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liike- ja toimistotilojen suunnitteluun ja pysäköintiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että liiketiloja on mahdollistettu asemakaavan rakennuksiin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 30.11.2020 –11.1.2021

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat maaperän vaikutuksiin, liikennejärjestelyihin, rakennusten korkeuteen ja lintujen turvallisuuteen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sähköverkkoon, kasvillisuuden säilyttämiseen ja liikenteseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole huomioitavaa: Helen Oy, Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavan laadinnan aikana on huomattu, että oppilaitoksen korttelin voimassa olevan asemakaavan pysäköintimääräykset vaikuttavat merkittävästi Malmin uimahallin korttelin suunnitteluun. Tästä syystä, oppilaitoksen kortteli otetaan mukaan kaava-alueeseen ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan uudelleen nähtäville ja kaavaehdotus laaditaan uudestaan.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineiston uudelleen nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 6.6.–30.6.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui kunnallistekniseen verkostoon.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen turvallisuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintujen turvallisuuteen voidaan kiinnittää huomiota uimahallin tarkemmassa suunnittelussa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin nuorisoneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala
-

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen

Helsingissä, 3.10.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	15.09.2022
Kaavan nimi	Malmin uimahalli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.05.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112684
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0565	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0565

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	2,0565	100,0	19930	0,97	0,0000	2130
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,8159	88,3	19780	1,09	0,0300	1980
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2406	11,7	150	0,06	-0,0300	150
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0565	100,0	19930	0,97	0,0000	2130
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,8159	88,3	19780	1,09	0,0300	1980
YO	1,0535	58,0	13000	1,23	0,0000	0
YU	0,7624	42,0	6780	0,89	0,0300	1980
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2406	11,7	150	0,06	-0,0300	150
Kev.liik.kadut	0,0556	23,1			0,0000	0
LPA	0,1850	76,9	150	0,08	-0,0300	150
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MALMIN UIMAHALLI, ASEMAKAAVAN MUUTOS

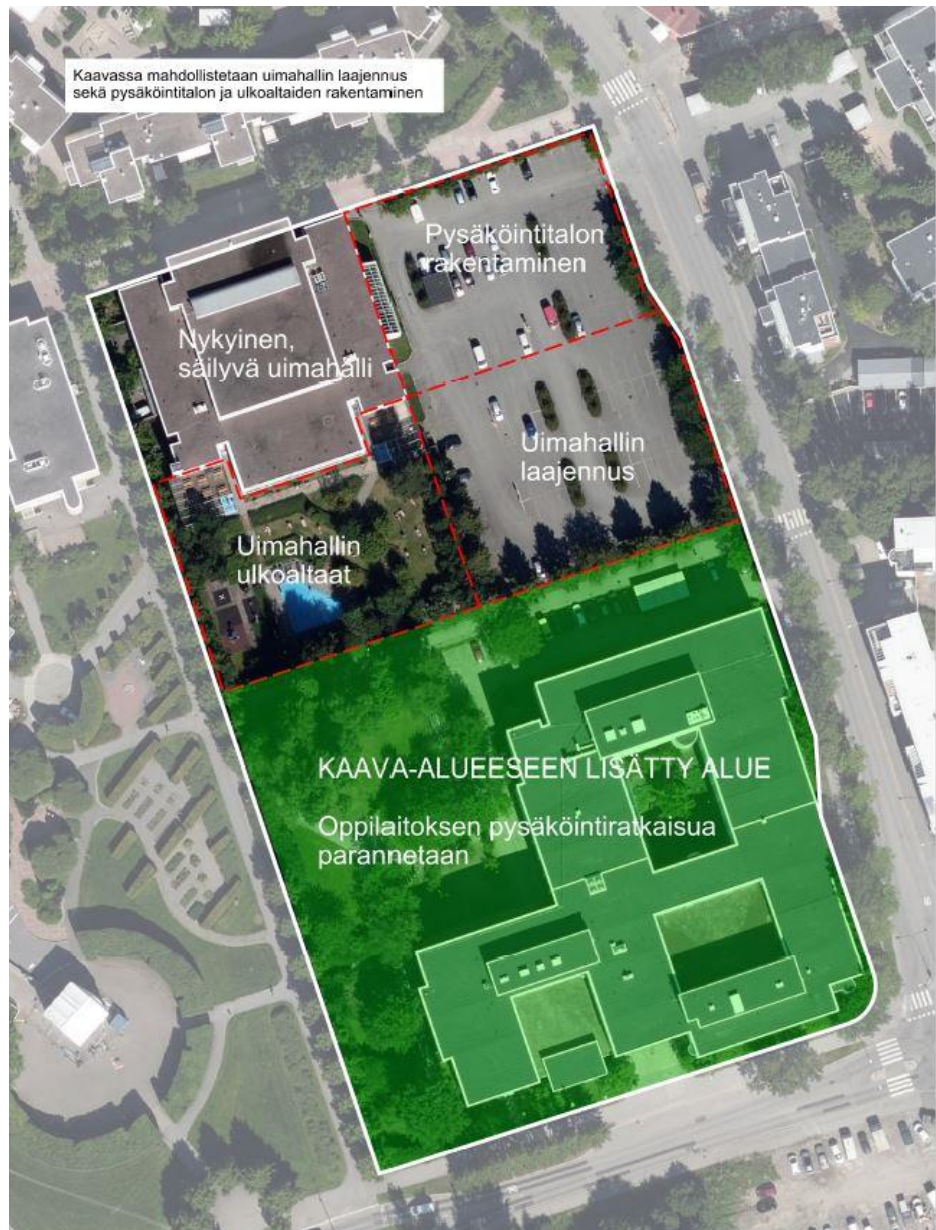
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asema-
kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi
vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvitta-
essa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy
Helsingin karttapalvelusta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

**Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 5.5.2020 päi-
vätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta on laajennettu.**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Nykyistä Malmin uimahallia osoitteessa Pekanraitti 14 suunnitellaan laajennettavaksi. Lisäksi samaan kortteliin 38075 suunnitellaan pysäköintitalo ja uimahallin ulkoaltaita osaksi laajentuvaa uimahallia. Uimahallin viereisen oppilaitoksen korttelin pysäköintiratkaisua parannetaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Suunnitelman mukaan uimahalli laajenee korttelin kaakkoisosaan, pysäköintitalo rakennetaan korttelin koillisosaan ja uimahallin ulkoaltaita rakennetaan nykyisen uimahallin eteläpuolelle. Kaava-alueen rajausta on laajennettu vihreän alueen osalta.

Asemakaavan muutos koskee urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU), Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), yksityiseen ja yleiseen pysäköintiin tarkoitettujen autopaikkojen korttelialuetta (APY) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

Tavoitteena on mahdollistaa Malmin uimahallin laajentaminen parempia uimahallitiloja ja -toimintoja varten sekä parantaa korttelin pysäköintijärjestelyitä.

Toteutuksen arvioitu aikataulu on vuosien 2024-2025 aikana. Nykyisen Malmin uimahallin tilat ovat auki muutostyön ajan.

Kaavassa otetaan huomioon julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet ja uimahallin tarvitsema pysäköintitarve.

Kaavan laadinnan aikana on huomattu, että oppilaitoksen korttelin voimassa olevan asemakaavan pysäköintimääräykset vaikuttavat merkittävästi Malmin uimahallin korttelin suunnitteluun. Tästä syystä, oppilaitoksen kortteli otetaan mukaan kaava-alueeseen ja pysäköintimääräykset sekä kortteliin vaadittava autopaikkojen määrä päivitetään nykyaiseksi sekä siten, että ne eivät vaikuta Malmin uimahallin laajennuksen suunnitteluun. Kaavalla ei ole pysäköinnin järjestelyjä lukuun ottamatta vaikutuksia oppilaitoksen käyttöön.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoituksessa otetaan huomioon 5.5.2020 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet sekä 30.11.2020 nähtäville tulleesta kaavaluonnoksesta saadut muistutukset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua 6.6.– 30.6.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
- Malmin kirjastossa, Ala-Malmin tori 1, 00700 Helsinki

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 30.6.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen

helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjasto, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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
 - Helsingin kaupunginosayhdistykset Helka
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan, 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 katualueet sekä korttelialueet, jotka on vuokrattu. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1983) Uimahallin alue on merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU) sekä yk-

sityiseen ja yleiseen pysäköintiin tarkoitettujen autopaikkojen korttelialueeksi (APY). Oppilaitoksen alue on merkitty samassa asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Korttelien välinen Teerenpelinpolku on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa 2016 kaava-alue on merkitty liike- ja palvelukeskustaksi C1 ja asuntovaltaiseksi alueeksi A2.

Suunnittelualuetta koskeva hankesuunnittelu on käynnissä.

Uimahallin korttelissa sijaitsee nykyisin kaksikerroksinen uimahallirakennus, jossa on uimahallin toiminnan yhteyteen liittyviä yrityksiä ja niiden asuntoja. Uimahallin eteläpuolella sijaitsee uimahallin ulkotiloja ja pienimuotoisia virkistystoimintoja. Uimahallin tarvitsemat pysäköintipaikat sijaitsevat korttelin itäpuolella.

Oppilaitoksen korttelissa sijaitsee nykyisin kolmekerroksinen ammatillisten oppilaitosten rakennus, jossa toimii Stadin ammattiopisto sekä päiväkotit Vilppulan tiloja. Oppilaitoksen pysäköinti on sijoitettu korttelin pohjoispuolelle.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Tuomo Näränen, arkkitehti

p. (09) 310 20462, tuomo.naranen@hel.fi

Liikenne

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri

p. (09) 310 37132, kari.tenkanen@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Kaarina Laakso, insinööri

p. (09) 310 37416, kaarina.laakso@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti

p. (09) 310 21806, johanna.himberg@hel.fi



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

Helsingissä 23.5.2022

Kaisa Jama
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa oli nähtävillä 25.5.–12.6.2020, keskustelutilaisuus pidettiin 1.6.2020 Uutta Koillis-Helsinkiä –tapahtumassa.
- Päivitetty OAS on nähtävillä 6.6. –30.6.2022.
- 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 oli julkisesti nähtävillä 30.11.2020–11.1.2021
- kaavaehdotus laitetaan uudelleen julkisesti nähtäville syksyllä 2022
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat



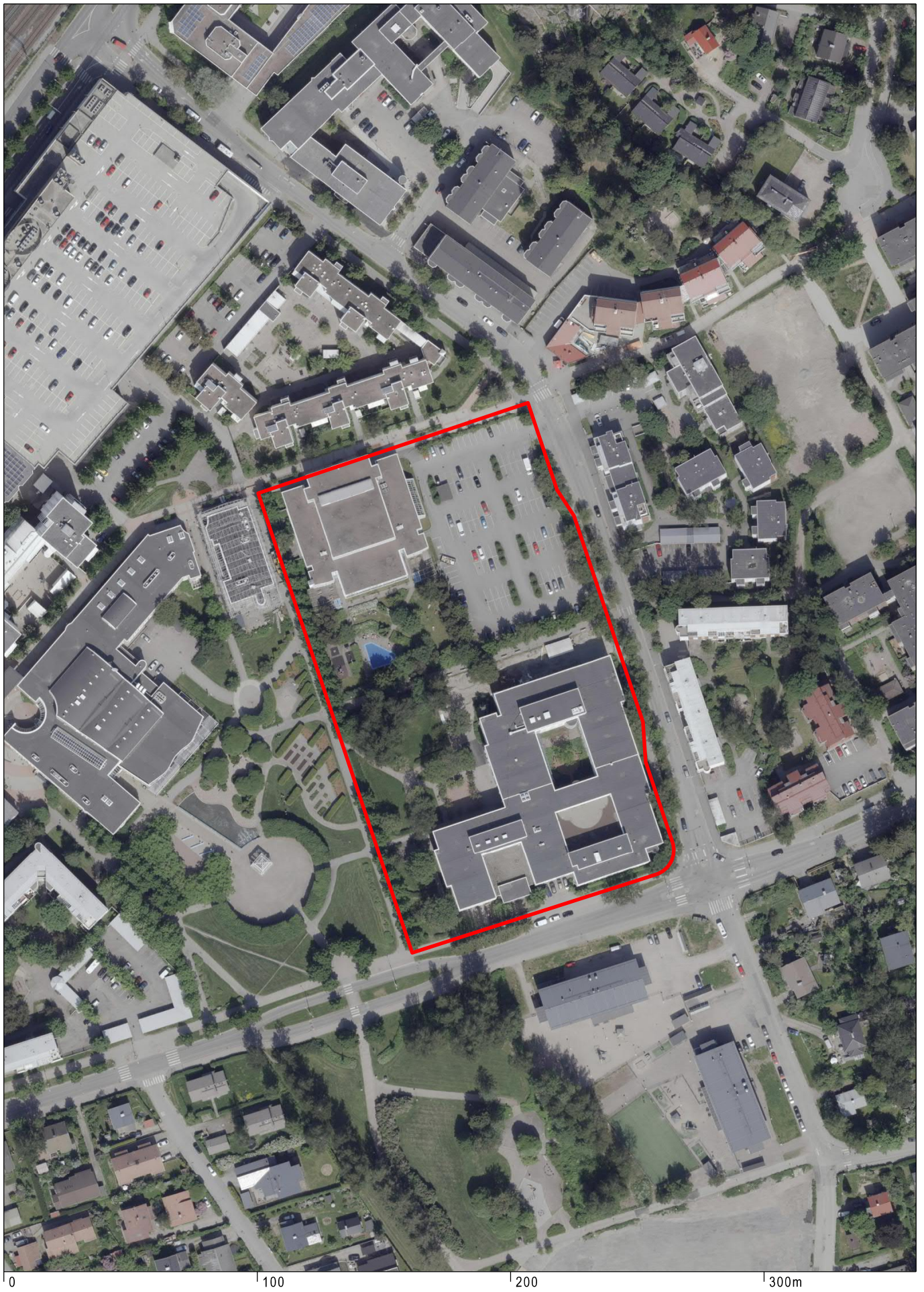
Hyväksyminen

- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta vuoden 2022 lopulla.
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- 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.



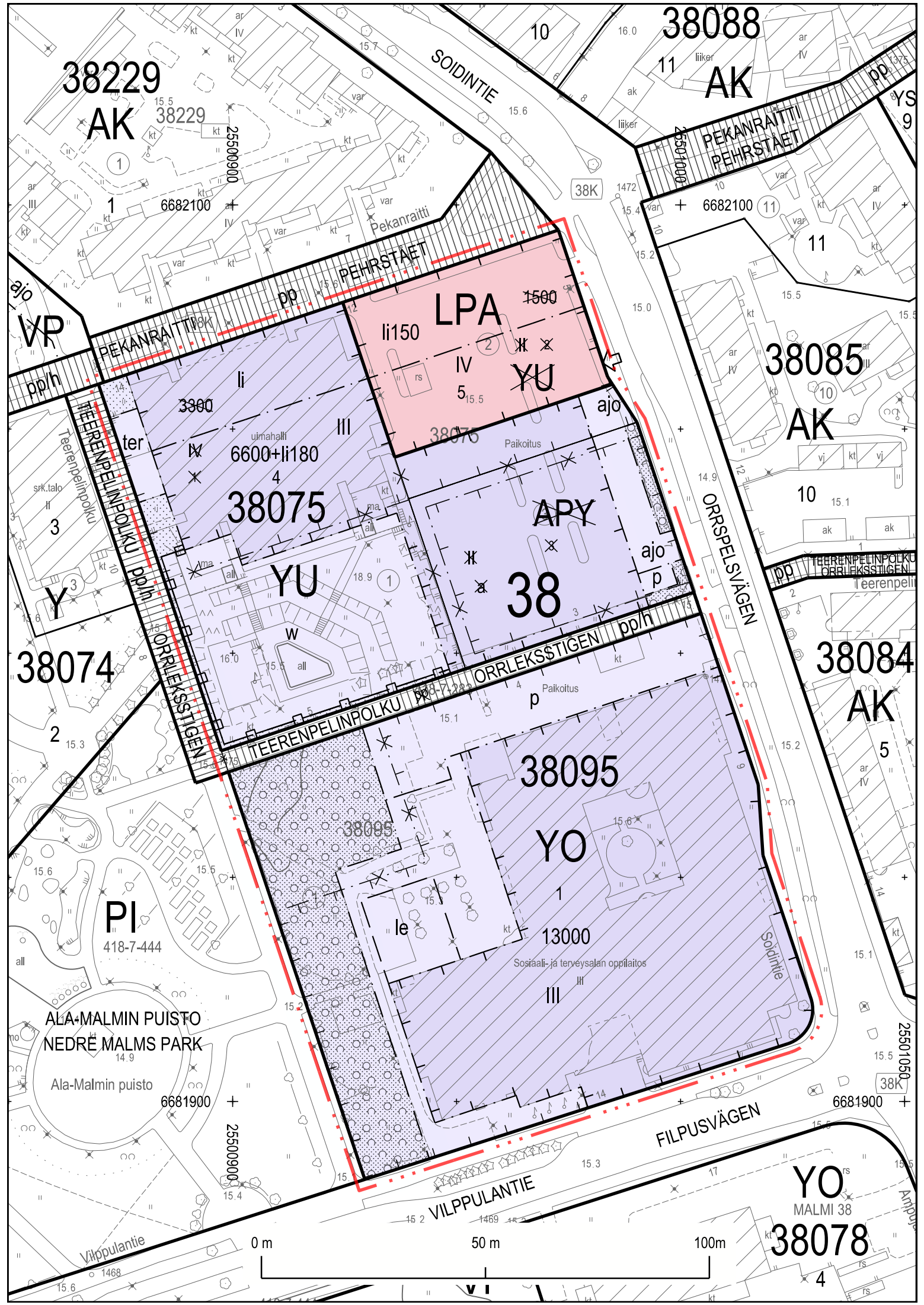
Sijaintikartta
Malmin uimahalli

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



Ilmakuva
Malmin uimahalli

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



38229
AK

38088
AK

38085
AK

38084
AK

38078
MALMI 38

38075

38095

38074

LPA

APY

38

YO

YU

YU

PI

ALA-MALMIN PUISTO
NEDRE MALMS PARK

Ala-Malmin puisto

Sosiaali- ja terveysalan oppilaitos

VILPPULANTIE

FILPUSVÄGEN

ORRELEKSIÄSTIEN

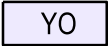
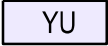
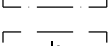
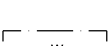
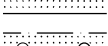
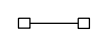
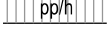
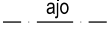
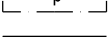
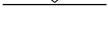
Vilppulantie

0 m

50 m

100m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Opetus- ja tutkimustoimintarakennusten korttelialue.
	Urheilu- ja liikuntarakennusten korttelialue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
38	Kaupunginosan numero.
38075	Korttelin numero.
4	Ohjeellisen tontin numero.
TEERENPELIN	Kadun nimi.
13000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
6600+li180	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
li 150	Liiketilän rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Liiketilän rakennusala.
	Terassin rakennusala.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Vesialtaalle varattu alueen osa. Alueen osan alapuolelle saa rakentaa ainoastaan uimahallin teknisiä tiloja ja väestösuojia.
	Istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Tukimuuri.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.
	Ajoyhteys.
	Pysäköintipaikka.
	Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

YO-korttelialueella:

Saa sijoittaa päiväkotitoimintaa.

YU-korttelialueella:

Vesialtaalle varatulle alueen osalle saa rakentaa uimahallin toimintoja tukevia rakennuksia yhteensä enintään 80 k-m² asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Rakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

YO- ja YU-korttelialueella:

Tekniset tilat ja väestösuojat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Saa rakentaa korkeintaan 80 k-m² asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

LPA-korttelialueella:

Tulee rakentaa pysäköintitalo yleistä ja yksityistä pysäköintiä varten.

Tulee sijoittaa vähintään 150 k-m² liiketilaa maantasokerrokseen. Liiketilöiden on avauduttava Pekanraitille. Liiketilöissä tulee olla suuret ikkunat ja liiketilöihin tulee olla esteetön sisäänkäynti kadulta. Vähintään yksi liiketila on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Kaikilla korttelialueilla:

Ilmanvaihtohuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

YO- ja YU-korttelialueella:

Rakennusten julkisivut jaoteltava selvästi sisäänvedoin, ulokkein tai korkeutta tai materiaalia vaihtamalla tai muilla tavoin osiin.

Rakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee olla vaalea rappaus ja/tai valkoinen kalkkihiekka-tiili ja/tai puu. Uimahallin uudisosan pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla kirkasta lasia ja poltettua tiiltä. Julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja.

LPA-korttelialueella:

Pysäköintitalon kadun puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin poltettua tiiltä ja julkisivujen tulee olla maantasokerroksessa paikalla muurattuja.

Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennuksen kanssa.

Rakennuksen maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Pihat ja ulkoalueet

Kaikilla korttelialueilla:

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, allas- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

YU-korttelialueella:

Uimahallin ulkoaltaita rajaavat kaiteet tulee olla metallia ja tukimuurit tulee olla materiaaliltaan tiiltä. Kokonaisuus tulee suunnitella osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Ympäristötekniikka

YO-korttelialueella:

Julkisivujen kokonaisuusnäköalavuus tulee mitoitaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.

Rakennettavuus

Kaikilla korttelialueilla:

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

YU-korttelialueella:

Tontilla tulee tuottaa aurinkoenergiaa.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tulee olla hulevesiä viivyttäviä viherkattoja.

Köynnöskasveja tulee istuttaa tukimuuria vasten istutettavalle alueen osalle.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen määrä:

- ammattikoulut 1 ap/700 k-m²
- päiväkodit 1 ap/400 k-m²
- uimahallit 1 ap/70 k-m²
- liiketilat ja ravintolat enintään 1 ap/60 k-m²
- asunnot 1 ap/130 k-m².

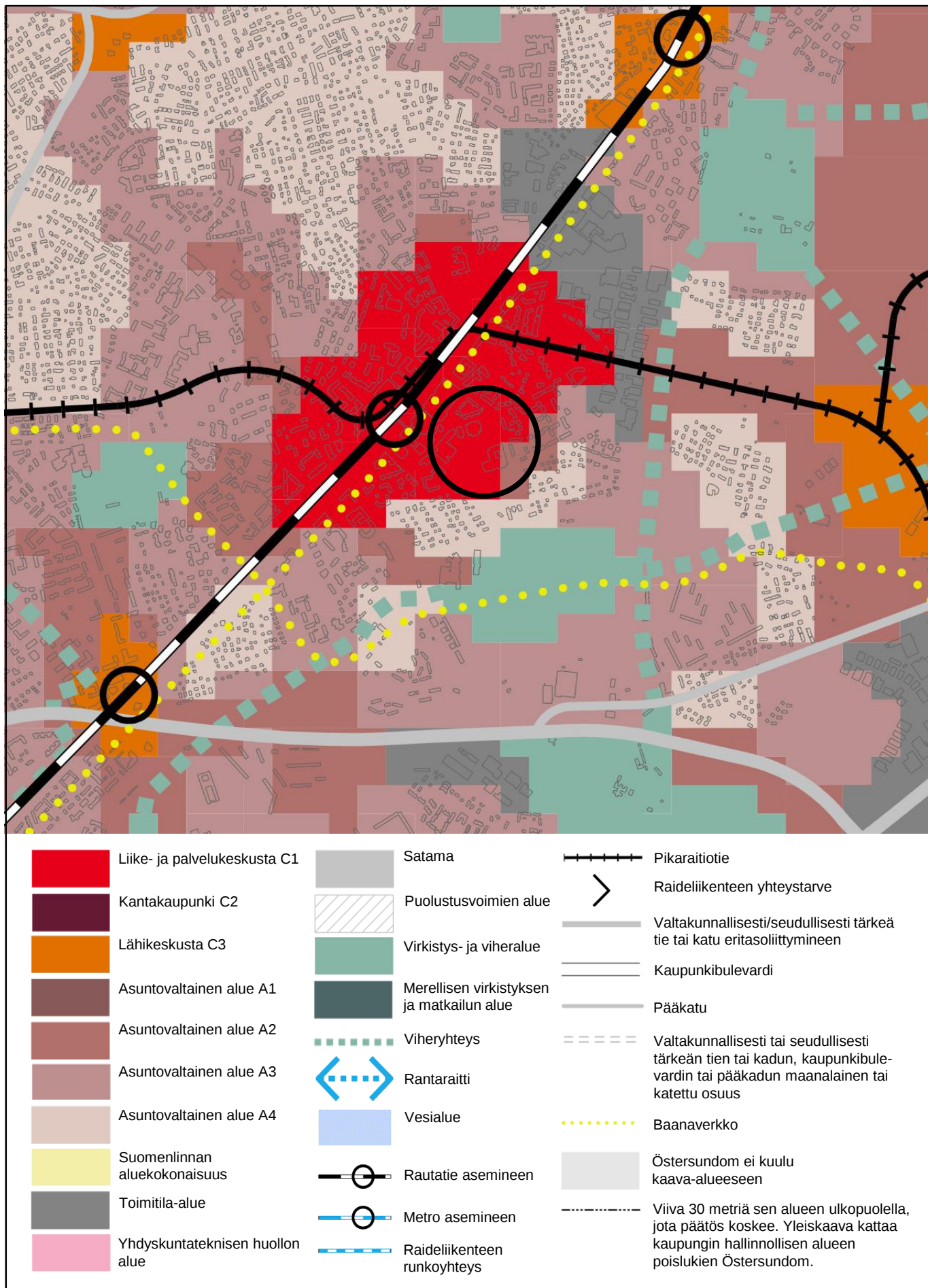
Polkupyöräpaikkojen määrä:

- ammattikoulut 1pp/50 k-m²
- päiväkodit 1pp/90 k-m²
- uimahallit 1 pp/150 k-m²
- liiketilat ja ravintolat 1 pp/50 k-m²
- asunnot 1 pp/30 k-m².

Työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50% tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

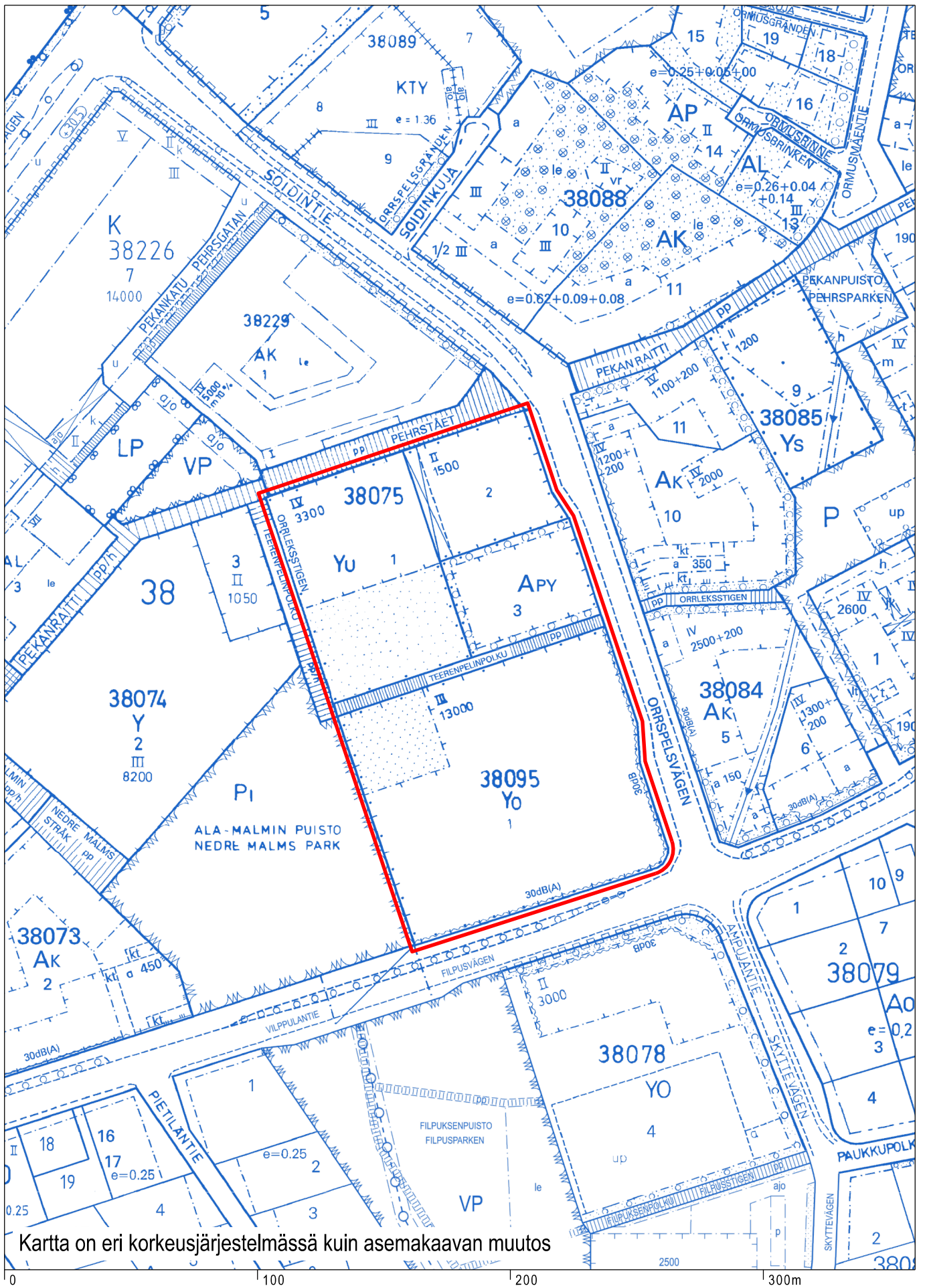
Kaikissa ulkotiloissa sijaitsevilla pyöräpaikoilla on oltava runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
Malmi uimahalli

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



Ote ajantasa-asemakaavasta
Malmin uimahalli

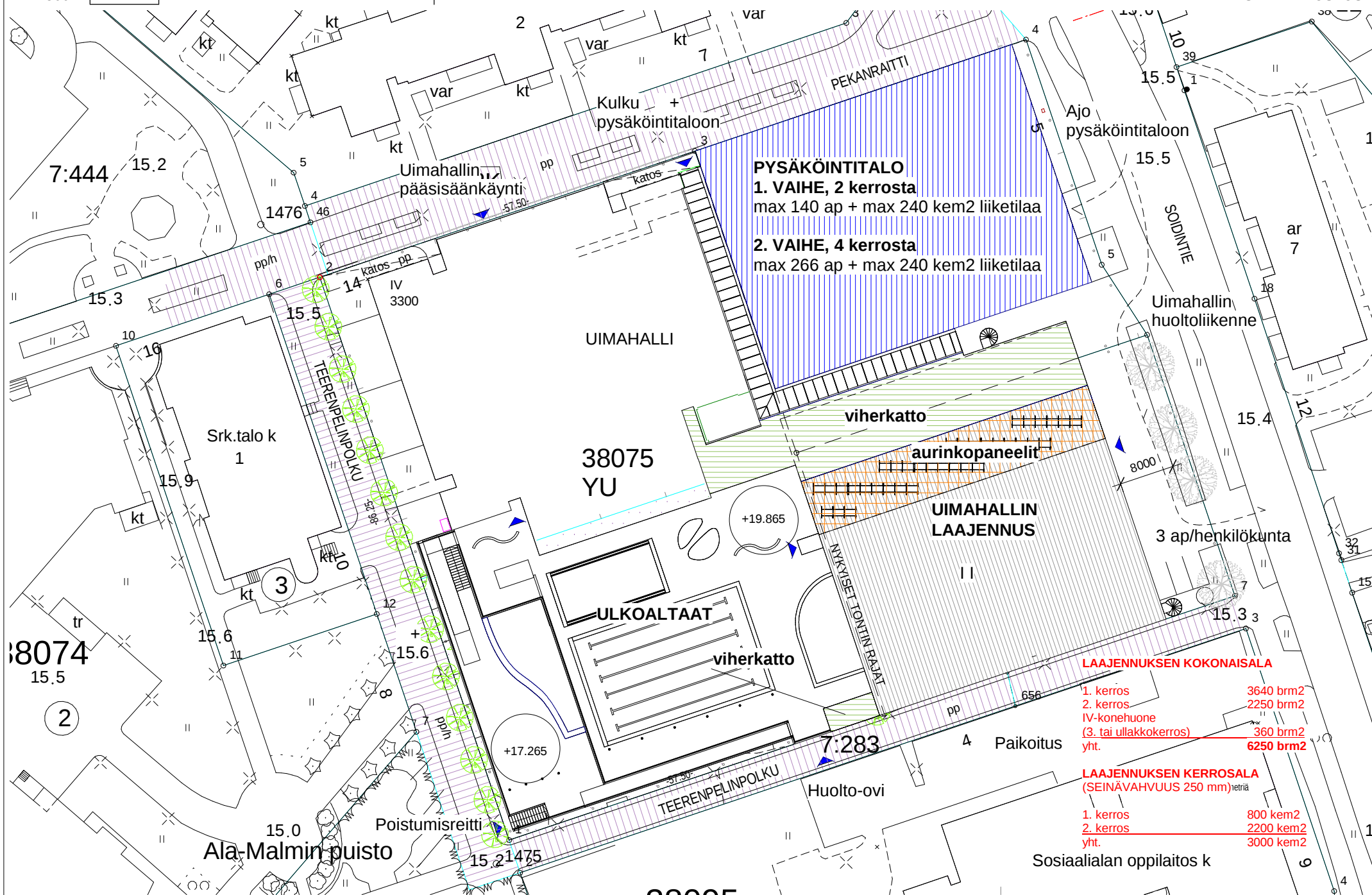
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi

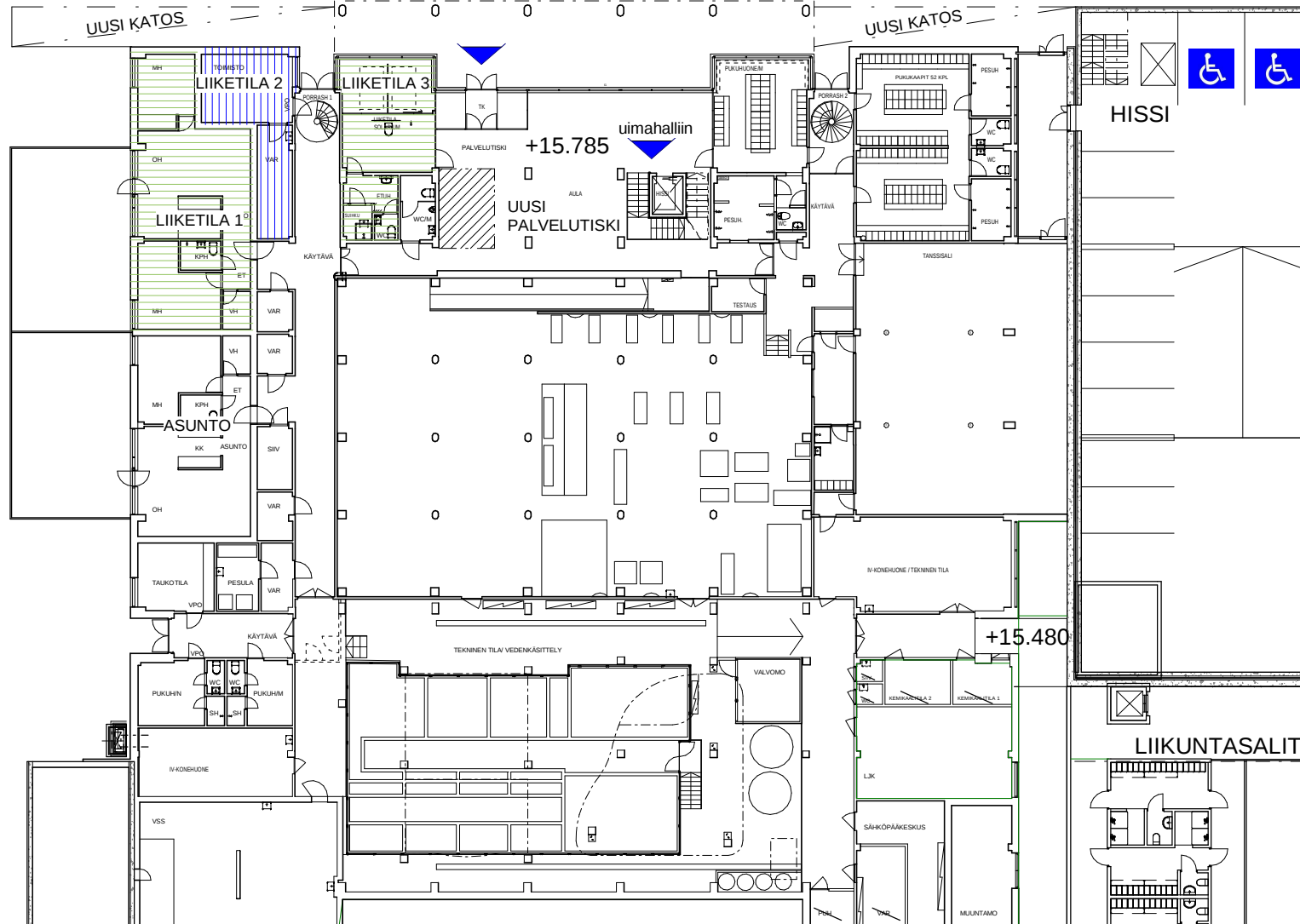
1 : 500 0 10 m 50 m

Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy

LUONNOS 15.3.2021

ASEMAPIIRUSTUS



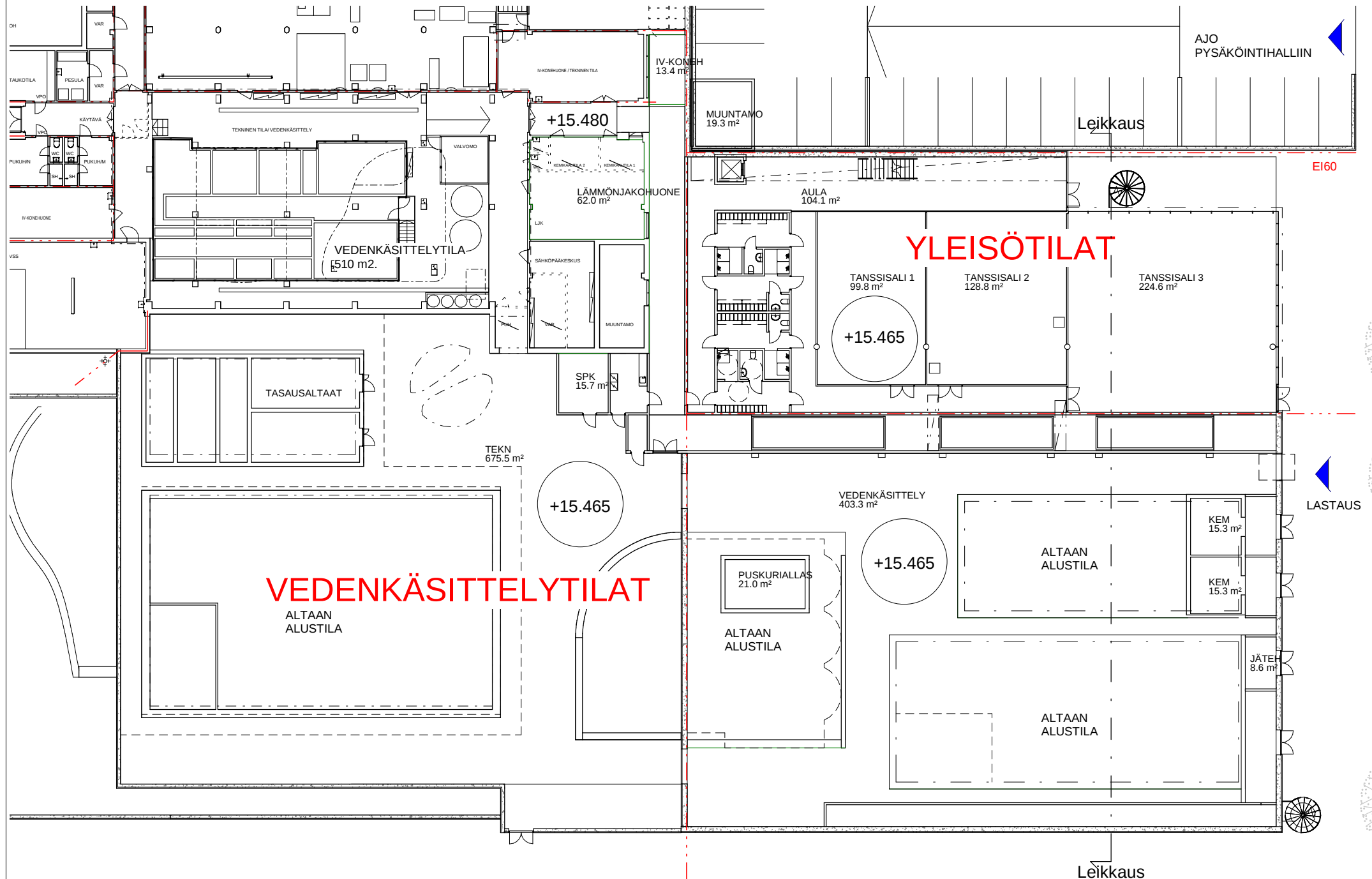


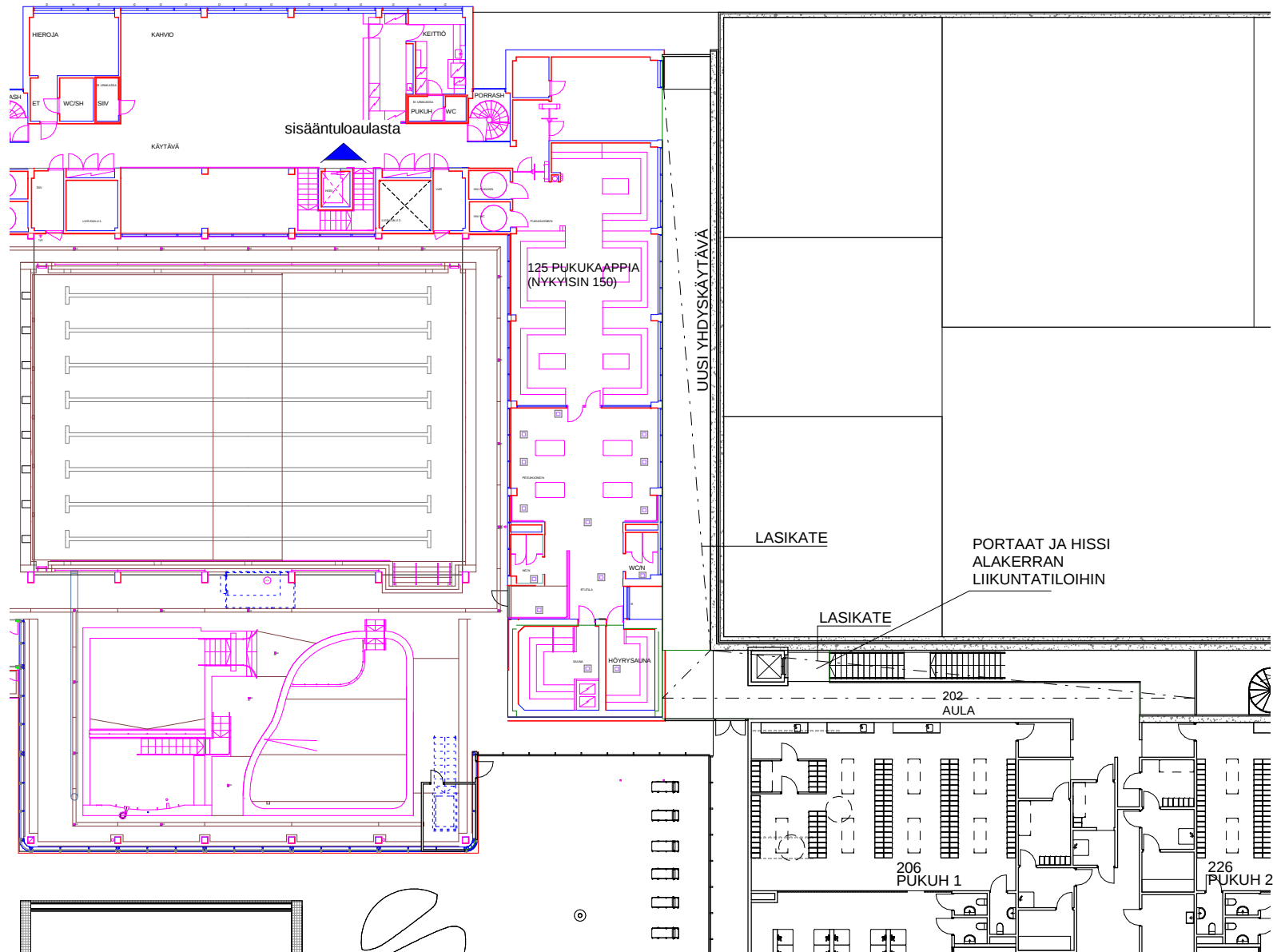
1 : 250 0 10 m 20 m

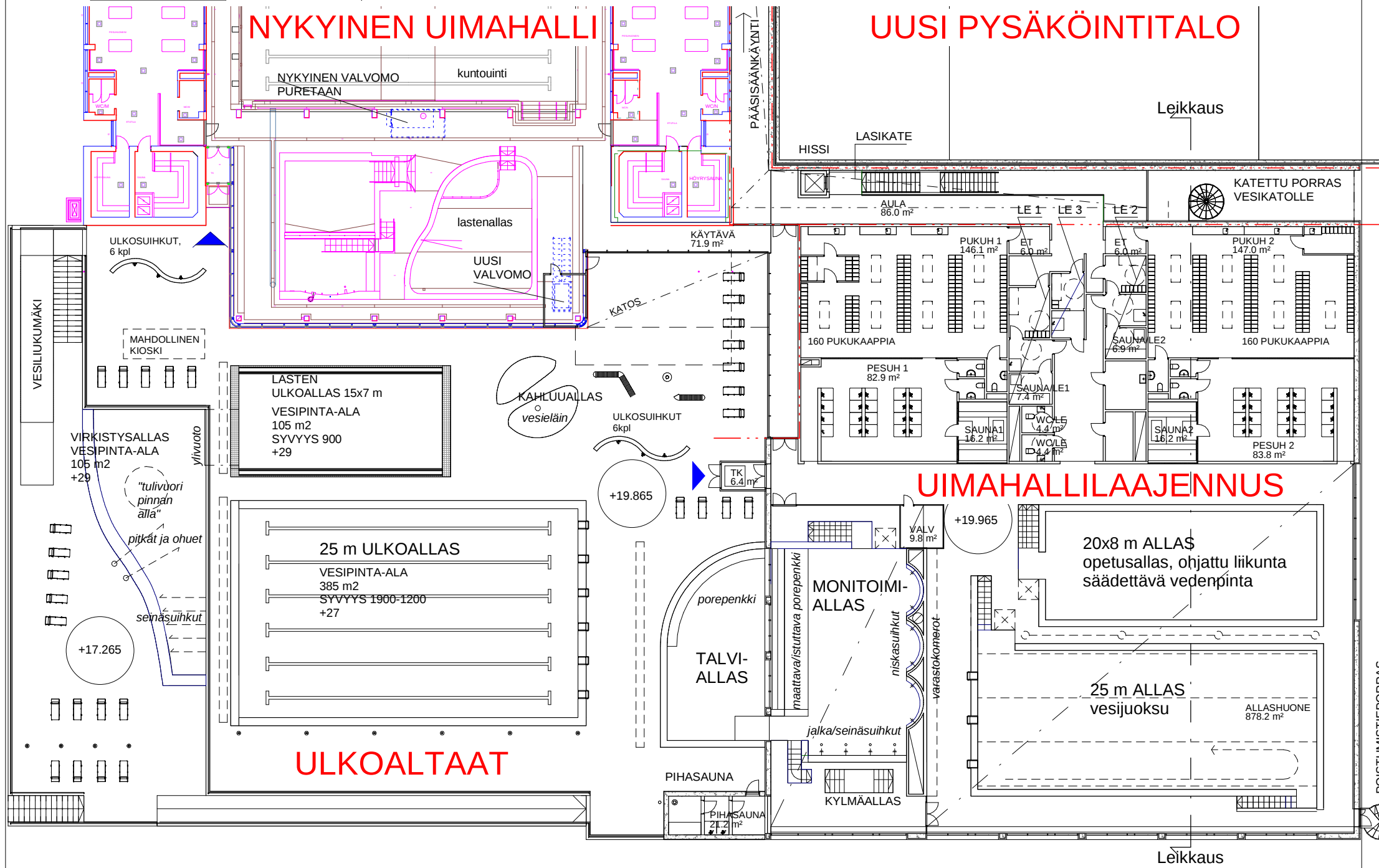
Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy

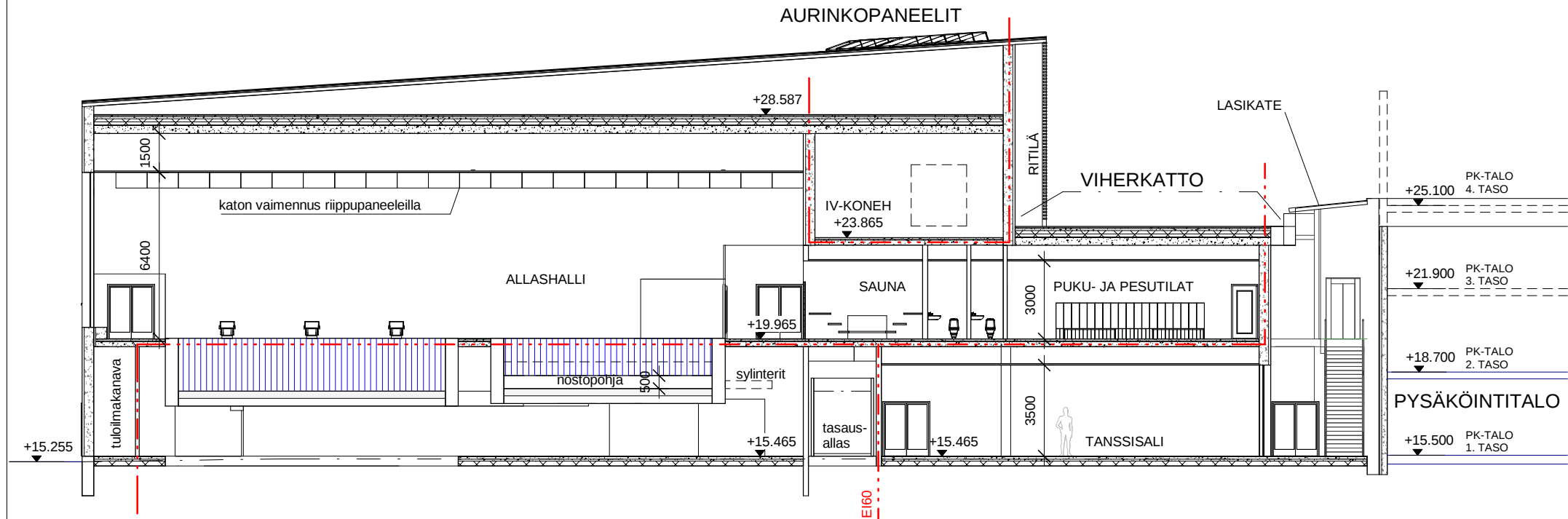
LUONNOS 15.3.2021

1. KERROS, POHJAPIIRUSTUS









MALMIN UIMAHALLI

1 : 300

LUONNOS 15.3.2021

JULKISIVU POHJOISEEN, PEKANRAITILLE JA
ITÄÄN, SOIDINKUJALLE

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1. = TIILI
- 2. = LASI

2. VAIHEEN KORKEUS



JULKISIVU ITÄÄN

JULKISIVU POHJOISEEN

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1. = TIILI
- 2. = LASI

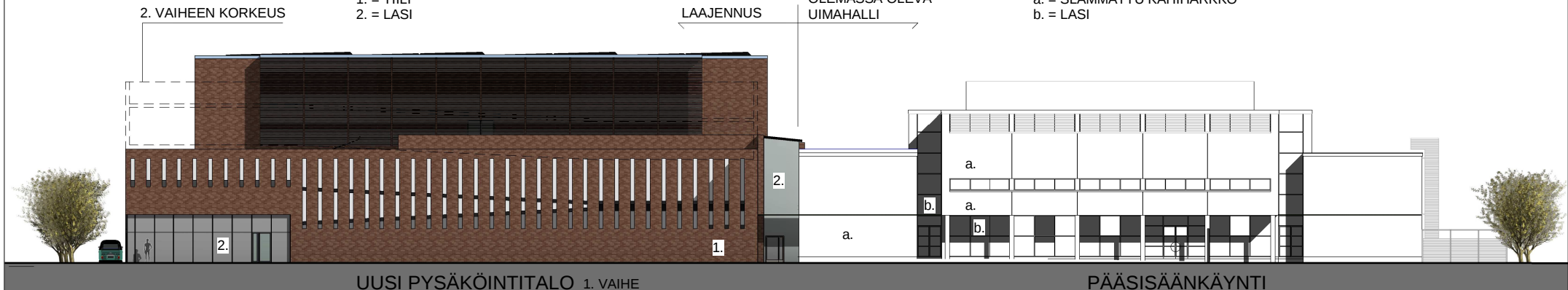
2. VAIHEEN KORKEUS

LAAJENNUS

OLEMASSA OLEVA
UIMAHALLI

JULKISIVUMATERIAALIT

- a. = SLAMMATTU KAHIHARKKO
- b. = LASI



MALMIN UIMAHALLI

1 : 300

LUONNOS 15.3.2021

JULKISIVU ETELÄÄN JA LÄNTEEN,
TEERENPELINPOLULLE



JULKISIVU LÄNTEEN

JULKISIVU ETELÄÄN

JULKISIVUMATERIAALIT
a. = SLAMMATTU KAHKIHARKKO
b. = LASI

OLEMASSA OLEVA
UIMAHALLI

LAAJENNUS

JULKISIVUMATERIAALIT
1. = TIILI
2. = LASI
3. = METALLIRITILÄ





