

Helsinki

Kaavanumero 12984

Asemakaavan selostus

Viljatie 4

kaupunginosa 38. Malmi



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2024-008524

Projektinumero 0000047

ProjectWise-numero 4003_22

Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä. Selostuksesta säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Kaavan nimi: Viljatie 4, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 12984

Päiväty:

Asemakaavan muutos koskee:

38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelin 38107 tonttia 23 sekä katu- ja puistoalueita (muodostuu uusi kortteli 38414)

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.12.2024

Nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 9.6.2025–9.7.2025

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Malmin kaupunginosassa no 38 Ylä-Malmilla ja sisältää korttelin 38107 tontin 23 osoitteessa Viljatie 4. Lisäksi suunnittelualue sisältää korttelin eteläpuolelle sijoittuvan puistoalueen sekä Viljatie ja Kaupparaitin katualueita. Suunnittelualue rajautuu etelässä Ylä-Malmin toriin, lännessä korttelialueisiin, pohjoisessa Taimipuistoon ja korttelialueisiin ja idässä Kaupparaitin varren kortteleihin.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	10
Palvelut	11
Maisema ja luonnonympäristö.....	11
Virkistys- ja viherverkosto.....	12
Ekologinen kestävyys.....	13
Suojelukohteet	13
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	14
Ympäristöhäiriöt	15
Rakennetekniikka.....	16
Nimistö	16
Vaikutukset.....	16
Toteutus	19
Suunnittelun lähtökohdat	20
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	24

Tiivistelmä

Ylä-Malmin alueella tontilla 38107/23 suunnitellaan asuinkerrostaloja kadun varteen osoitteessa Viljatie 4. Alueelta puretaan toimistorakennus. Tontin pääkäyttötarkoitus muuttuu toimisto- ja teollisuusrakennusten alueesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi. Vanha alkujaan vetoketjutehtaana toiminut rakennus on tarkoitettu säilyttää ja muuttaa asunnoiksi. Lisäksi tutkitaan matalan 1-kerroksisen nykyään ravintolana toimivan liikesiiven säilyttämistä. Maantason kadulle avautuvia tiloja kehitetään asukkaiden yhteistiloina ja liiketiloina. Pysäköinti on tarkoitettu sijoittaa pääosin maanalaiseen pihakannen alaiseen laitokseen. Korttelipihaa kehitetään vehreänä ja viihtyisänä istutuksin ja asukkaiden leikki- ja oleskelualueina. Tontilla tutkitaan yleisen jalankulun mahdollistamista Kaupparaitilta etelästä Taimipuiston suuntaan pohjoiseen. Lähiympäristössä tutkitaan ja suunnitellaan Kaupparaitin, siihen liittyvän puiston ja Viljatien katualueen kehittämistä ja parantamista.

Uutta asuinkerrosalaa tulee kerrostaloihin 9 000 k-m². Uutta liiketilakerrosalaa tulee 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 225 uutta asukasta. Työpaikkmäärä vähenee noin 185 työpaikalla.

Kaavaratkaisulla tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään asumista kaupunkistrategian mukaisesti. Kaavaratkaisu ohjaa viherpinta-alan lisäämiseen korttelin piha-alueilla ja vanhan tehtaan rakennusperinnön säilyttämiseen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se lisää asumista, tiivistää Malmin asemakeskustaa ja luo edellytyksiä keskustan elinvoimalle uusien asukkaiden ostovoiman myötä. Uudet asukkaat tukevat palveluiden elinvoimaisuutta. Kaupunki järjestää julkiset palvelut asukkaille ja varautuu niiden toteuttamiseen, ylläpitoon ja kustannuksiin.

Kaavalla vahvistetaan asemakeskuksen teollisuushistoriaa ja rakennusperintöä suojelumerkinnällä.

Kaava sallii asuin-, toimisto- ja liikerakentamisen. Toimisto- ja teollisuustontti muuttuu viitesuunnitelmissa asumiseen. Tämä muuttaa keskustan elinkeinoelämää ja työelämäkulttuuria. Työpaikkoja on aikoinaan ollut noin 200. Liiketilat mahdollistavat noin 25 työpaikkaa. Merkitys työpaikka-alueena vähenee. Vaikutusta lieventää se, että työpaikat eivät ole nykyään täyspainoisesti käytössä. Työntekijöitä on noin 40, joten käytännössä työpaikkojen väheneminen on vähäisempää kuin teoreettisesti lasketut 185 poistuvaa työpaikkaa.

Helsingin kaupunki omistaa Viljatien katualueet, Kaupparaitin katualueen ja siihen liittyvän puistoalueen. Tontti 38107/23 on yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavan tavoitteena on:

Vahvistaa Malmin keskustan elinvoimaa kaupunkiuudistusalueella asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (2024) mukaisesti, täydennysrakentamalla asuntokantaa ja tiivistämällä Malmin keskustaa urbaanina kaupunkirakenteena.

Mahdollistaa tontin pääkäyttötarkoituksen muutos toimisto- ja teollisuusrakennusten alueesta asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueeksi.

Mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen osittain nykyisten purettavien toimistorakennusten tilalle.

Tutkia vanhan vetoketjutehtaan rakennuksen säilyttämistä ja muutosta asumispainotteiseksi.

Mahdollistaa alueeseen liittyvien Viljatien, Kaupparaitin ja siihen liittyvän puistoalueen kehittäminen ja parantaminen.

Alueelle laaditaan liikennesuunnitelma koskien Viljatien ja Kaupparaitin katualueita tarvittavin osin. Viljatielle suunnitellaan tarvittavat tonttiliittymät sekä kävelyn ja pyöräilyn ylitysalue Kaupparaitin jatkeella. Tontin länsiosalla suunnitellaan uutta pohjois- eteläsuuntaista kävelyn mahdollistavaa yhteyttä.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2021–2025 toteutumista:

- 1. Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki, joka saavuttaa tavoitteensa, toimii esimerkkinä ja tekee enemmän kuin osuutensa ilmastomuutoksen torjunnassa.
- 7. Alueiden tasapainoista kehitystä edistetään panostamalla kaupunkiuudistusalueisiin, monipuoliseen asuntotuotantoon ja kaupunkiympäristön viihtyisyyteen. Nimetyt alueet: Malminkartano, Kannelmäki, Malmi, Mellunkylä ja Vuosaari.
- 8. Huolehditaan asumisen hallintamuotojen ja asumisvaihtoehtojen monipuolisuudesta eri alueilla.
- 9. Tavoitteena on asuntotuotannon kasvun nopeutuminen AM-ohjelman mukaisesti, asumiskustannusten nousun hillintä, tasapainoisten kaupunginosien luominen ja asumistiheyden nousu.
- 10. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.
- 11. Osallistumme keskustan elinvoimaprojektiin, jossa panostetaan käveltävään ja viihtyisään kaupunkitilaan. Ydinkeskustan lisäksi panostetaan myös muihin aluekeskuksiin, kuten Itäkeskukseen.

- 13. Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä monipuolista eri hallintamuotojen asuntotuotantoa kaupunkiuudistusalueella ja panostamalla kaupunkiympäristön viihtyisyyden parantamiseen nykyistä vehreämmällä tontilla ja monipuolistamalla kävelyn ja pyöräilyn reittejä. Hanke sijoittuu nykyisten hyvien joukkoliikenneyhteyksien rautatie- ja linja-autoyhteyksien äärelle ja suunnitellun VIIMA pikaraitiotien läheisyyteen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 10 856 m².

Uutta asuinkerrosalaa tulee kerrostaloihin 9 000 k-m². Uutta liiketilakerrosalaa tulee 500 k-m².

Keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,9$.

Asukasmäärän lisäys on noin 225 uutta asukasta. Työpaikkamäärä vähenee noin 185 työpaikalla.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

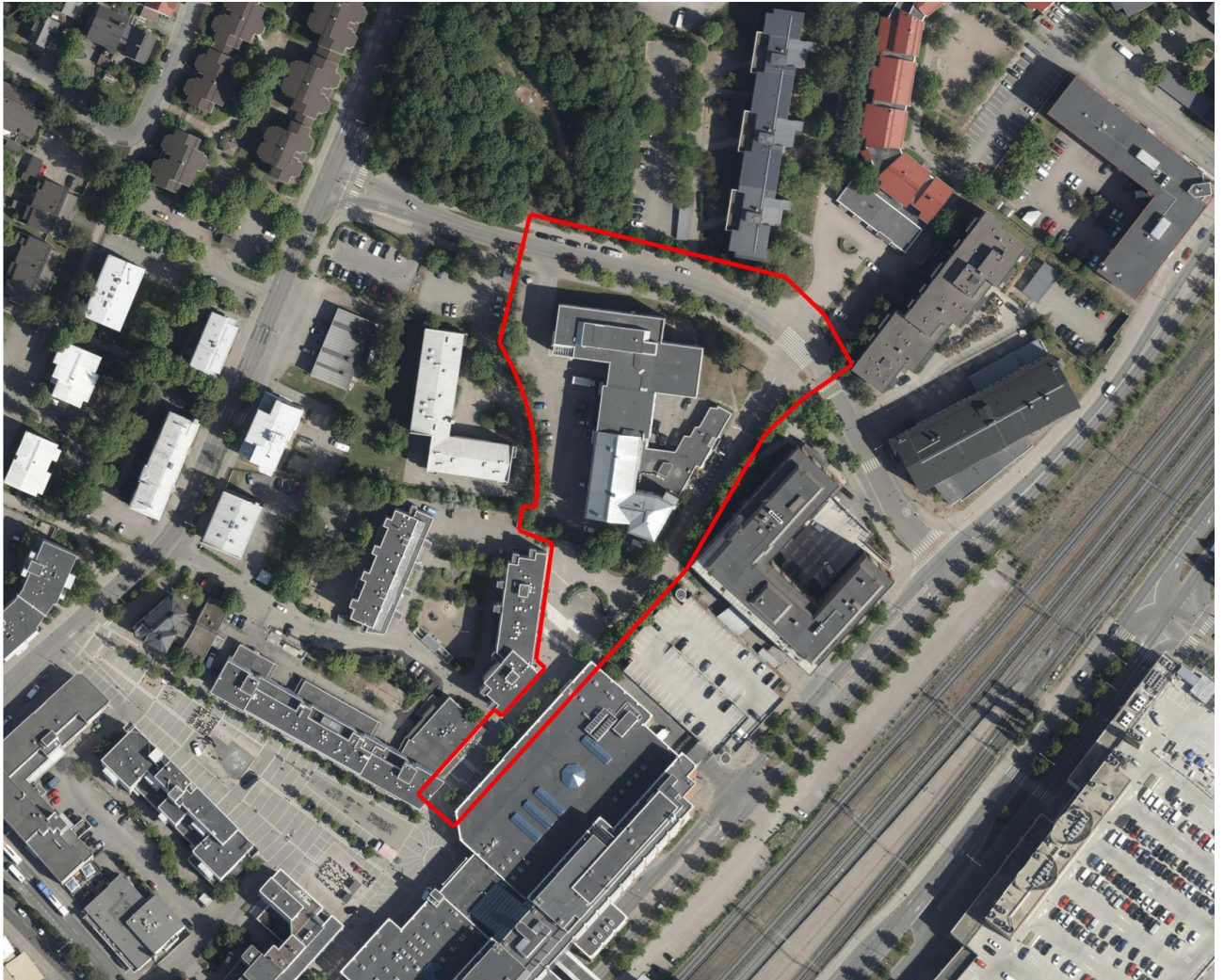
Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on alun perin vuonna 1948 valmistunut nelikerroksinen vetoketjutehtaana toiminut teollisuusrakennus, jota on eri vaiheissa laajennettu ja muutettu. 1960-luvun alussa vanhan tehtaan pohjoispäätyyn rakennettiin uusi nelikerroksinen tehdas- ja varastosiiipi. 1970-luvulla rakennukset muutettiin toimistokäyttöön. 1980-luvun puolivälissä tontin pohjoisosaan rakennettiin uusi toimistosiiipi ja kaupparaitin varrelle matala, nykyään ravintolana toimiva liikesiiipi. Alueella on enimmillään ollut noin 200 työpaikkaa. Osa alueen uudemmista toimistorakennuksista on käyttökiellossa kosteusvaurioiden takia. Osa muista tiloista on vuokrattu ulkopuoliseen käyttöön ja osa on omistajien omassa käytössä. Nykyään alueella työskentelee noin 40 henkilöä. Vanhimman säilytettävän tehdasrakennuksen osalta selvitetään sen soveltuvuus peruskorjattuna asumiskäyttöön. Tontin asfaltoitu piha-alue on pääosin pysäköinnin ja huollon käytössä. Tontin koilliskulmassa on pienialainen viheralue rinteessä, jolla sijaitsee myös puustoa. Vanhin vetoketjutehtaan rakennus muodostaa puistoaukiolle rajaavan päätteen. Rakennukset rajaavat Kaupparaitin länsireunaa. Tontin rakennusten julkisivut ovat yhtenäisesti tiilenpunaisia. Ikkunoita on ryhmitelty nauhamaisiin riveihin. Vanhimmissa rakennuksissa on harjakatto.

Tontin itäpuolella sijaitsee kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettu Kaupparaitti, joka liittyy eteläpäässä Ylä-Malmin toriin ja jatkuu keskustan pohjoisosiin tasossa Viljatie yli. Tontin eteläpuolella on Kaupparaittiin saumattomasti liittyvä kolmio-omainen puistoalue, jolla sijaitsee kaareva hevosenkengän muotoinen istutus- ja

istuskelualue. Puiston ja entisen vetoketjutehtaan vanhimman osan välillä kasvaa vaahteraryhmä. Myös Kaupparaitilla kasvaa vaahteroita.

Suunnittelualueen maantasokorkeudet vaihtelevat Kaupparaitin ja Viljatieen ristämiskohdan +18.5 ja Viljatieen korkeimman kohdan +22.5 välillä.



Kuva: Suunnittelualueen rajaus

Kaavaratkaisu

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla on suojeluarvoja (AL/s)

Kaavalla muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Alueelle esitetään purettavien tehdasrakennusten paikalle kolme uutta harjakattoista asuinkerrostaloa. Läntisin talo on VII-kerroksinen (kerrosala 2400 k-m²), keskimmäinen on VI-kerroksinen (kerrosala 2000) ja itäisin on IX-kerroksinen (kerrosala on 2450 k-m²) ja katutasen liiketilaa (50 k-m²).

Vanha tehdasrakennus on osoitettu suojelumerkinnällä sr-3. Rakennusta ei saa purkaa ja sen julkisivujen ominaispiirteitä on säilytettävä. Kaava määrää julkisi-

vumuutosten sovittamiseen suojeluarvoin. Tämä tarkoittaa esimerkiksi ikkunoiden ruutujaon muuttamista alkuperäisiksi tai parvekkeiden hienovaraiseen sovittamiseen esim. ranskalaisin tai avonaisin ulokeparvekkein. Kaupparaittiin rajautuva julkisivu suositellaan toteutettavaksi ilman parvekkeita ja palautettavan alkuperäisiin ratkaisuihin mm. ikkunoiden ruutujaon osalta. Myös polveilevan harjakattomuodon ja tiilipintaisen julkisivumateriaalin säilyttäminen liittyvät keskeisesti suojeluarvojen säilyttämiseen. Tehdasrakennus on suunniteltu saneerattavan asunnoiksi (kerrosala 2150 k-m²) ja pieneltä osin maantason liiketilaksi (20 k-m²).

Matala ravintolasiipi osoitetaan liikerakennukseksi mahdollistaen nykyisen käytön ravintolana. Sisäpihalle mahdollistetaan laajennusosa esimerkiksi sosiaalityöksi, jolloin kerrosala on yhteensä (430 k-m²).

Korttelin pysäköintiin on osoitettu maanalaisen pysäköintilaitoksen varaus ja pihatason ohjeellisia autopaikkavarauksia. Kaavassa asunkerrostalojen pysäköintinormi 1 ap/150 k-m² poikkeaa vähäisesti voimassa olevasta ohjeesta. Perusteluna on tontin sijainti alle 300 m etäisyydellä Malmin asemasta ja koska Malmin keskusta on myös Koillis-Helsingin joukkoliikenteen solmukohta.

Piha-alueet osoitetaan kansipihana ja maanvaraisina alueina pääosin puin- ja pensain istutettaviksi alueiksi. Pihoille sijoitetaan leikki- ja oleskelualueet sekä aluevaraus hulevesien viivytykseen.



Kuva: Kaavaehdotuksen havainnekuva / Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaavan korttelialue tukeutuu pohjoisreunalla Viljatien tonttikatuun, jonka liikennemäärä on 1300 (KVAL), josta raskaan liikenteen määrä 8 %. Molemmiin puolin katua on jalkakäytävät ja pyöräliikenne on ajoradalla. Korttelin itäreuna rajautuu Kaupparaittiin, joka on Malmin asemakeskusta-alueella tärkeä pohjois-eteläsuuntainen kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Kaupparaitilla on jonkin verran myös autoliikennettä, noin 100 (KVAL), josta noin 5 % raskasta liikennettä. Alue on hyvien joukkoliikennedyhteyksien saavutettavissa. Rautatieasemalle on jalan matkaa noin 300 m. Linja-autojen pysäkit sijaitsevat Malminraitilla (etäisyys n. 150 m) Kirkonkyläntiellä (etäisyys n. 300 m) ja rautatien itäpuolella Malminraitilla (etäisyys n. 300 m). Suunnitteilla on Viikin-Malmin pikaraitiotien ulottaminen Malmin keskustaan, jolloin lähimmälle pysäkillä olisi matkaa n. 350 m.

Kaavaratkaisu

Liikennesuunnitelmassa esitetään muutoksia Viljatien poikkileikkaukseen kaivantamalla ajorataa, osoittamalla kadun varteen pysäköintipaikkoja ja lisäämällä katuvihreän määrää, ja lisäksi osoitetaan uusi tonttiliittymä korttelin maanalaiseen pysäköintiin sekä korotettu Kaupparaitin ja Viljatien risteysalue yhteisenä aukiotilana eri kulkumuodoille. Lisäksi esitetään uuden Vetoketjunkujan järjestelyt. Uusi katu (Vetoketjunkuja) mahdollistaa uuden kävelyn, pyöräilyn sekä huoltoajon ja tontille ajon mahdollistavan yhteyden korttelialueelle ja kävely-yhteyden Vetoketjunpuistikon ja Taimipuiston välille Malmin keskustan suunniteluperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi suunnitelmassa huoltoliikenne estetään rakenteellisesti Kaupparaitilla Viljatiestä etelään päin.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden kävely-yhteyden Vetoketjunpuistikon ja Viljatien välille. Huoltoajon poistuminen Kaupparaitilta mahdollistaa nykyistä miellyttävämmän kävely-ympäristön.

Liikennesuunnitelmassa esitettävä Viljatien ajoradan kaventaminen alentaa moottoriajoneuvoliikenteen ajonopeuksia ja parantaa pyöräliikenteen turvallisuutta Viljatiellä.

Asemakaava-alue sijoittuu hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrelle, eikä julkisen liikenteen järjestelyitä ole tarvetta muuttaa.

Viljatien ajoradan kaventaminen mahdollistaa autoliikenteen, mutta alentaa ajonopeuksia ja parantaa liikenneturvallisuutta.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue sijoittuu Malmin keskustaan. Etäisyys linnuntietä rautatieasemalle on noin 0,25 km. Päivittäistavaran myymälät sijoittuvat alueen läheisyyteen, lähin suuryksikkö sijaitsee Kaupparaitin varrella etäisyys noin 0,1 km. Kaupparaitin varrella on pienliikkeitä ja Malmintorin ympäristössä on mm. ravintolapalveluita. Kehittyvälle Ylä-Malmin koulukampus-alueelle on matkaa noin 0,6 km, terveysasemalle noin 0,7 km ja sairaalaan noin 0,8 km. Malmintalo kulttuuripalveluineen sijoittuu Ala-Malmille noin 0,4 km etäisyydelle ja uimahalli noin 0,6 km etäisyydelle.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on mahdollistettu nykyisen ravintolan toiminta ja tilojen laajentaminen nykyisen huoltopihan alueella. Katutasoon Kaupparaitin varrelle on osoitettu kaksi pienikokoista liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilaa mahdollistavaa rakennus-alaa. Tarkoitus on säilyttää ja mahdollistaa Kaupparaitin toiminnallista elävyyttä kivijalkatasolla, vaikka korttelin käyttötarkoitus muuttuukin toimitilavaltaisesta asuntovaltaiseksi.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu Malmin keskustan kerrostalovaltaiseen rakennettuun ympäristöön Ylä-Malmille. Alueen lähiympäristöä dominoivat suuret liike- ja pysäköintirakennukset sekä asuinkerrostalot. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee puustoinen Taimipuisto ja lännessä on väljää kerrostalon pihaympäristöä. Olemassa olevat rakennukset muodostavat viuhkanomaisen ryhmän liittyen tiiviisti Kaupparaitin reunaan.

Osittain suunnittelualueella sijaitseva Kaupparaitti on Ylä-Malmin merkittävä kävely-yhteys ja junaradan suuntainen akseli. Suunnittelualueeseen kuuluvan betonikivetyin Kaupparaitin osuuden eteläpäässä kasvaa vaahterarivi, joka on osin huonokuntoinen kasvualustan heikkouden vuoksi. Suunnittelualueen pohjoisosassa Kaupparaittia vaahterarivi jatkuu, joskin tontin puolella. Suunnittelualueella sijaitseva vanha vetoketjutehtaana toiminut punatiilinen rakennus muodostaa kohokohdan ja päätteen Kaupparaitille ja siihen liittyvälle aukiolle. Vetoketjutehtaan ja aukion välissä kasvaa maisemallisesti merkittävä näyttävä vaahteraryhmä. Vaahteraryhmän ja aukion välissä on matala muuripenger, joka erottaa aukion betonikiveyksen sekä puiston ja tontin rajalla sijaitsevan nurmialueen. Viljatie 4 tontin koilliskulman rinteessä Kaupparaitin varrella kasvaa näyttävä yksittäismänty sekä kuusi. Viljatie varrella kasvaa vaahterarivi. Suunnittelualueen länsipuolisella tontilla kasvaa tontteja maisemallisesti rajaava puurivi, jonka pääalajina on koivu.

Kaupparaitin ja Viljatie 4 entisen vetoketjutehtaan välissä on kolmiomainen alue, joka on Kaupparaitin aukiomainen osa. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa nimeämätön puistoalue. Betonikivetyllä aukiolla sijaitsee puolikaarenmuotoiset istutusalueet, joiden reunoilla kasvaa syreenipensaat. Istutusaltaiden sisäkaareissa on kaarevat istuskelupaikat. "Hevosenkenkänä" tunnettu alue on koettu sosiaalisesti rauhattomaksi alueeksi Malmin aseman tuntumassa.

Kaavaratkaisu

Alueen maiseman ja luonnon ominaispiirteet on otettu kaavaratkaisussa huomioon siten, että tehdashistoriaa säilytetään julkisivuissa ja uudisrakennusten katomuodot on sovitettu tehdasmiljööön tyyliin harjakattoisina. Rakennusten kaksi alinta kerrosta kytketään vaakasuuntaisena julkisivujen läpimenevänä aiheena vanhan tehtaan julkisivumateriaaleihin ja sävy maailmaan. Korttelialueen ulkotiloille on laadittu suunnitelma, jossa esitetään maanvaraisten ja kansirakenteisten piha-alueiden pintojen käsittelyperiaatteet, leikki- ja oleskelualueet sekä viherympäristö istuksineen ja pintavesien viivytysalueineen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Kaupparaitin keskeisen kävely-yhteyden säilymisen sekä siihen liittyvän puiston kehittämisen, jolle kaavassa on osoitettu nimi Vetoketjunpuistikko. Kaavaratkaisun myötä Kaupparaitin varrella sijaitsevat mänty ja kuusi joudutaan kaatamaan rakentamisen tieltä. Vetoketjunkujan toteuttaminen edellyttää tontin länsiosalla ja arviolta myös naapuritontin puolella muutamien puiden poistamista. Poistuvaa kasvillisuutta on arvioitu liikennesuunnitelmassa. Muutoin kaavaratkaisu mahdollistaa olevan puuston säilymisen. Kaupparaitin vaahterarivi on merkitty kaavassa säilytettäväksi ja tarvittaessa uudistettavaksi puuriviksi. Vetoketjunpuistikon pohjoislaidalla oleva näyttävä vaahteraryhmä on osoitettu kaavaratkaisussa säilytettäväksi ja tarvittaessa uudistettavaksi puuryhmäksi.

Vetoketjunpuistikkoa tullaan kehittämään puistosuunnittelun keinoin aiempaa vihreämmäksi ja kauniimmaksi ympäristöksi. Vetoketjunpuistikossa on mahdollisuuksia lisätä puustoa ja muita istutuksia sekä vähentää nykyisin hallitsevaa betonikivettyä pintaa.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Suunnittelualueella sijaitsee nimeämätön puistoalue sekä Kaupparaitti, joka on keskeinen jalankulun yhteys Ylä-Malmilla. Puistoalue on aukiomainen osa Kaupparaittia. Sillä sijaitsee pieni tontin rajaan rajautuva nurmialue sekä näyttävä vaahteraryhmä. Lisäksi puistoalueella on kaareva istuskelualue sekä syreenisistutukset. Sekä puistoalue että Kaupparaitti ovat betonikivettyjä.

Kaupparaitti on VISTRA:ssa (viheralueiden strategisessa verkostossa) luokiteltu täydentäväksi virkistysyhteydeksi kadulla. Kaupparaitilta on hyvät yhteydet alueen viher- ja virkistysalueille. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sen luoteispuolella sijaitsee puustoinen Taimipuisto. Hiukan kauempana luoteessa sijaitsee Laidunpuisto sekä edelleen Malmin kirkkopuisto, jonka kautta on hyvät

jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Pukinmäen suuntaan. Kaupparaitilta on kävely-yhteys Kaupparaitin koillispuolella sijaitsevaan Kotinummenpuistoon.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa olevan viher- ja virkistysverkoston säilymisen ja kehittämisen kaava-alueella. Uuden Vetoketjunpuistikosta kohti Taimipuistoa kulkevan jalankulun yhteyden Vetoketjunkujan myötä, kävely- ja virkistysverkosto Ylä-Malmilla paranevat. Yhteys Taimipuiston suuntaan muuttuu sujuvammaksi. Tämä uusi kävely-yhteysvaraus on osoitettu myös ohjeellisena merkintänä Vetoketjunpuistikon länsireunalle. Kaavaratkaisussa on osoitettu uusi katuaukio/aukiomainen alueen osa Viljatien ja Kaupparaitin risteysalueella, mikä parantaa liikenneturvallisuutta ja kävelyolosuhteita.

Kaavaratkaisun myötä aiemmin nimeämätön puisto Kaupparaitin varrella saa nimen Vetoketjunpuistikko. Kaavaratkaisu mahdollistaa Vetoketjunpuistikon sekä Kaupparaitin viherympäristön kehittämisen.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin perustuvan elämäntavan.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla pyritään ekologiseen kestävyyteen siten, että kaupunkiympäristöä tiivistetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Asemakaavassa on määräys, joka koskee asuinkerrostalojen hiilijalanjäljen raja-arvojen noudattamista. Kaavaratkaisu parantaa Ylä-Malmin jalankulun yhteyksiä uuden Vetoketjunkujan myötä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Kaupparaitin ja Vetoketjunpuistikon viherympäristön kehittämisen sekä viherkertoimen tavoitetason täyttymisen tontilla Helsingin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei toistaiseksi ole kaavalla tai rakennussuojelulailla suojeltuja rakennuksia. Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa tontilla on vanhaa tehdasrakennusta tarkoittava merkintä: "Keskustan historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeä rakennus, jota ei ole suojeltu asemakaavalla. Suojelun edellytykset tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä."

Alueelle laaditussa rakennushistoriallisessa selvityksessä on kuvattu rakennusten historiaa ja rakentamisvaiheita. Vanha vetoketjutehdasrakennus vaiheittain tehtyine laajennuksineen sisältää Malmin teollisuushistoriaan liittyviä arvoja. Vanhin tehdasosa on rakennettu vuonna 1948.

Kaavaratkaisu

Suunnittelualueella sijaitseva vanha vetoketjutehdas on merkitty suojeltavaksi, koska sillä on kaupunkikuvaan ja Malmin teollisuushistoriaan liittyviä arvoja. Tehdasrakennus on suunniteltu saneerattavan asunnoiksi ja pieneltä osin maantason liiketilaksi. Kaavassa on määräys: *"Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteitä on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa. Muutostöiden yhteydessä julkisivumuutokset tulee sovittaa suojeluarvoihin."* Tämä tarkoittaa esimerkiksi ikkunoiden ruutujaon muuttamista alkupe-
räisiksi tai parvekkeiden hienovaraiseen sovittamiseen esim. ranskalaisin tai avonaisiin ulokeparvekkein. Kaupparaittiin rajautuva julkisivu suositellaan toteutettavaksi ilman parvekkeita ja palautettavan alkuperäisiin ratkaisuihin mm. ikkunoiden ruutujaon osalta. Myös polveilevan harjakattomuodon ja tiilipintaisen julkisivumateriaalin säilyttäminen liittyvät keskeisesti suojeluarvojen säilyttämiseen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on liitettävissä ympäröiviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Korttelissa 38414 tonttivesijohtojen ja -viemäreiden kulkeminen naapuritonteilla tulee sallia siten, että jokainen tontti saadaan liitettyä kunnallistekniikan piiriin. Tonttijohtojen sijoittumisesta korttelin sisällä tulee sopia tarkemmin tontinluovutusehtojen yhteydessä.

Kaavassa edellytetään, että korttelin 38414 tulvareitit ja hulevesien hallinta tulee tarvittaessa järjestää tonttien yhteisinä ratkaisuin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan taso vaihtelee alueella välillä +18,5...+22,5. Maanpinta on korkeimmillaan pohjoisessa, Viljatiellä, ja laskee etelään mentäessä.

Helsingin kaupungin maaperäkartan perusteella kaava-alueen maaperä on pääosin kalliota, jonka päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3 m. Kaava-alueen länsireunan maaperä on maaperäkartan perusteella silttiä ja hiekkaa, jonka päällä on olevan täytekerroksen paksuus on 1-3 m. Täytekerrokset ulottuvat maanpintaan tai sen läheisyyteen. Alueen eteläosassa maaperässä esiintyy myös savikerros.

Pohjavesiolosuhteista on rajallisesti tietoa saatavilla. Kaava-alueella ei ole ennuudesta pohjaveden havaintopisteitä. Lähin pohjaveden havaintopiste sijaitsee tulevan Vetoketjunpuistikon länsipuolella. Siinä pohjaveden pinnantasoa on tarkkailtu aikavälillä 16.12.1986-16.12.1987, jolloin pinnantasoa on vaihdellut välillä +14,55...+15,14. Pohjaveden nykytasosta ei ole tietoa.

Maankäyttöhistoriaa tarkasteltiin mm. historiallisten ilmakuvien avulla. Varhaisimpien vuoden 1932 ilmakuvien perusteella alue on ollut osittain viljelykäytössä ja osittain luonnontilaista metsää. Tämän jälkeen alue on pian otettu teollisuuskäyttöön. Teollisen käyttöhistorian vuoksi kaava-alueella on riski maaperän pilaantuneisuudelle. Alueelta ei ole tiedossa aiempia maaperän pilaantuneisuustutkimuksia.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennusten perustamistavat määritellään toteutusta varten tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

Alueen pohjaveden nykytasosta ei ole tietoa. Pohjavesiolosuhteiden nykytilan arvioimiseksi olisi suositeltavaa asentaa suunnitellun kellarirakentamisen alueelle uusi pohjaveden havaintoputki.

Kaava-alueella voi teollisen käyttöhistoriansa vuoksi esiintyä maaperän pilaantuneisuutta. Mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen. Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuutta koskeva kaavamääräys.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaupungin meluselvityksen ja HSY:n ilmanlaadun asiantuntija-aineiston perusteella alueelle ei kohdistu merkittäviä melu- tai ilmanlaatuhäiriöitä. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkittäviä runkomelu- tai tärinähaittoja pääradan junaliikenteestä.

Kaavaratkaisu

Kaavassa ei esitetä melua, tärinää tai ilmanlaatua koskevia määräyksiä.

Rakennetekniikka

Alueelta on tarkoitus purkaa osa nykyisistä rakennuksista. Vanhan vetoketjutehtaan rakennus säilytetään ja sen käyttötarkoitus muutetaan asumiseen.

Tehdasrakennuksen käyttöhistoriaa on tarkasteltu mm. rakennuspiirustusarkiston piirustusten pohjalta ja näiden perusteella rakennuksessa on harjoitettu toimintaa, josta on voinut kulkeutua haitta-aineita rakenteisiin. Vetoketjutuotannossa on mm. ollut metallien pintakäsittelyä, jossa on käsitelty etenkin kuparia ja nikkeliä. Prosessiliuoksia on saostettu terveydelle ja ympäristölle haitallisilla aineilla. Prosessijätteiden käsittelystä ei ole täydellistä tietoa, mutta prosessilaitteiston sijoitus viittaa mahdollisuuteen, että prosessivesiä on saostuksen ja neutraloinnin jälkeen johdettu viemäriin.

Rakennuksessa on myös varastoitu lämmitykseen käytettyjä polttoaineita, kuten koksia.

Rakennus on 1980-luvun puolivälissä korjattu ja laajennettu toimitiloiksi. Saaneeraus aikaisia tietoja haitta-aineista ei ole käytettävissä.

Kaavaratkaisu

Säilyvän tehdasrakennuksen rakenteissa voi vanhan tehdastoiminnan vuoksi esiintyä haitta-aineita. Myös asbestin esiintymismahdollisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Mahdolliset haitta-ainepitoisuudet tulee selvittää ja tarvittaessa rakenteet tulee kunnostaa siten, että rakennus soveltuu asuinkäyttöön. Kaavassa on annettu rakenteiden haitta-aineita koskeva määräys.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 13.2.2025 esittää uuden katuyhteyden nimeksi "Vetoketjunkuja" ja nykyisen aiemmin nimeämättömän puiston nimeksi "Vetoketjunpuistikko".

Vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se lisää asumista, tiivistää Malmin asemakeskustaa ja luo edellytyksiä keskustan elinvoimalle uusien asukkaiden ostovoiman myötä. Uudet asukkaat tukevat palveluiden elinvoimaisuutta. Kaupunki järjestää julkiset palvelut asukkaille ja varautuu niiden toteuttamiseen, ylläpitoon ja kustannuksiin.

Kaavalla vahvistetaan asemakeskuksen teollisuushistoriaa ja rakennusperintöä suojelumerkinnällä.

Kaava sallii asuin-, toimisto- ja liikerakentamisen. Toimisto- ja teollisuustontti muuttuu viitesuunnitelmassa asumiseen. Tämä muuttaa keskustan elinkeinoelämää ja työelämäkulttuuria. Työpaikkoja on aikoinaan ollut noin 200. Liiketilat

mahdollistavat noin 25 työpaikkaa. Merkitys työpaikka-alueena vähenee. Vaikutusta lieventää se, että työpaikat eivät ole nykyään täyspainoisesti käytössä. Työntekijöitä on noin 40, joten käytännössä työpaikkojen väheneminen on vähäisempää kuin teoreettisesti lasketut 185 poistuvaa työpaikkaa.

Vaikutusselvitysten tulokset on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että tehdasrakennuksen vanhin osa esitetään suojeltavaksi rakennushistoriaselvityksen ja suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Tehdyn puustokartoituksen perusteella on tunnistettu lähimmät puut uuden Vetoketjunkujan vieressä. Niiden elinkelpoisuus selvitetään katusuunnitteluvaiheessa. Pintavaaituksen avulla on tarkennettu viitesuunnitelman ratkaisuja.

Merkittävien vaikutusten selvittämiseksi on tehty erillisselvityksiä:

- Rakennushistoriaselvitys (2020)
- Vanhan tehdasrakennuksen käyttöhistorian tarkastelu (2025)
- Puustokartoitus ja pintavaaitus (2025)

Kaavaa varten tehdyt, ja suunnittelussa tai vaikutusten arvioinnissa hyödynnetyt selvitykset on lueteltu kohdassa Liitteet.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Vetoketjunkujan katualueiden toteuttaminen ja muutokset Viljatien katualueella aiheuttavat kaupungille kustannuksia. Kaupunki saa maankäyttökorvausten muodossa tuloja laadittavien maankäyttösopimusten mukaisesti.

Investointikustannukset:

- Kadut ja liikennealueet 150 000 euroa

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla tehostetaan yksittäistä tonttia asumispainotteiseksi ja osoitetaan uusi kävelyn ja pohjoisosaltaan myös huoltoajon ja pyöräilyn mahdollistava katu (Vetoketjunkuja) korttelialueiden lomaan.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan. Uudet asuinkerrostalot nousevat nykyisiä rakennuksia korkeammiksi. Kerrostalojen harjakattomuoto muodostaa uutta silhuettia ja kattomaailmaa lähiympäristöön. Harjakatot saavat aiheensa vanhan tehdasrakennuksen kattomuodosta. Piha-alueet määrätään toteutettavaksi nykyistä vihreämpinä puustoin ja istutuksin. Korttelin koillisosan puuston poistumista kompensoidaan pihojen uusilla istutettavilla alueilla. Kaavalla määrätään Viljatien ja Kaupparaitin puurivien sekä Vetoketjunpuistikon puuryhmän säilyttämiseen. Vetoketjunkujan toteuttaminen saattaa edellyttää muutamien naapuritontin puiden poistamista.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Kaavan toteuttaminen rikastaa reitinvalinnan mahdollisuuksia lähiympäristössä jalan ja polkupyörällä kuljettaessa. Uusi reitti muodostaa yhteyden Vetoketjunpuistikon ja Taimipuiston välille.

Vaikutukset palveluverkkoon

Uudet asukkaat, arviolta noin 225, lisäävät ostovoimaa mikä antaa edellytyksiä elinkeinoelämän kasvulle. Asukasmäärän kasvu lisää lähipalvelutarvetta alueella mikä on otettava huomioon esim. koulujen, päiväkotien sekä terveydenhuoltopalvelujen järjestämisessä.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kaavan toteuttaminen parantaa alueen jalankulkuyhteyksiä ja parantaa alueen liikenneturvallisuutta. Vaikutukset liikennemääriin jäävät olemattoman pieniksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan toteuttaminen muuttaa kaupunkikuvaa korttelialueen pohjoisosassa. Nykyisen toimistorakennuksen paikalla uudet erilliset asuinkerrostalot nousevat nykyisiä rakennuksia korkeammiksi ja mahdollistavat näkymiä rakennusten väleistä. Kerrostalojen harjakattomuoto muodostaa uutta siluettia ja kattomaailmaa lähiympäristöön. Harjakatot saavat aiheensa vanhan tehdasrakennuksen kattomuodosta. Rakentaminen rajaa Viljatien ja Kaupparaitin katutiloja. Erityisesti vaikutus näkyy korttelialueen koilliskulmassa, jossa nykyisen viheralueen ja puiden tilalle on suunniteltu kulmaan sijoittuva korkea rakennus katutason liiketiloineen. Uusi Vetoketjunkujan katualue mahdollistaa uuden julkisen suunnan havainnoida korttelin rakentamista ja piha-alueita. Piha-alueet muuttuvat osittain vehreämmiksi nykyisen kovapintaisen pysäköinti- ja huoltopihan sijaan.

Kaavalla määrätään kulttuuriperinnön säilymiseen osoittamalla vanhin ennen vetoketjutehtaana toiminut rakennusosa suojeltavaksi. Vanha tehdasrakennus säilyy nykyisellä paikallaan Vetoketjunpuistikon vieressä kaupunkikuvallisesti keskeisellä näkyvällä paikalla. Rakennuksen muuttaminen asunnoiksi voi aiheuttaa julkisivuun muutoksia esimerkiksi aukotuksissa tai uusina parvekkeina, mikä tuo uuden kerrostuman rakennuksen historiaan. Kaavamääräyksessä edellytetään julkisivumuutosten sovittamista suojeluarvoihin.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään

Kaava mahdollistaa nykyistä vehreämmän pihaympäristön puin ja pensain. Kasvillisuus toimii elinkaarensa aikana hiilinieluna. Kaavassa on esitetty määräys hiilidioksidiekvivalenttien päästöjen vuotuisin noudatettavasta raja-arvosta.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Kaavalla on varauduttu hulevesien viivytykseen, tulvareittien ja hallintaan määräyksillä ja merkinnöillä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Maaperän pilaantuneisuutta koskevalla kaavamääräyksellä varmistetaan, että maaperän pilaantuneisuus selvitetään ja tarvittaessa maaperä kunnostetaan ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen. Lisäksi säilyvän tehdasrakennuksen rakenteiden haitta-aineet tulee selvittää ja rakenteet tarvittaessa kunnostaa. Näin ollen maaperän tai rakenteiden haitta-aineista ei aiheudu haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa ja määrää monipuolista asumista hyvien keskustapalveluiden ja joukkoliikennedyteyksien vaikutuspiirissä. Kaavalla määrätään huoneistojen koosta ja vähimmäismäärästä sekä omistus- että vuokra-asuntoja toteutettaessa. Kaava mahdollistaa segregaaion ehkäisemistä, omistuspohjaista perheille soveltuvaa asumista lisäämällä. Toteutettavien yksöiden vähimmäiskoko on määrätty, jolla pyritään ehkäisemään liian pienien yksöiden laajamittaista toteuttamista. Kaava määrää yhteistilojen toteuttamisesta ja osoittaa ulkotiloissa leikkiin ja oleskeluun sopivia istutettavia pihvoja mahdollistaen yhteisöllisyyttä. Henkilöautoa tarvitseville asukkaille ja työntekijöille on varattu vaihtoehtoisia pysäköintipaikkoja kellarin laitoksesta ja pihatasonalta. Kaavalla edellytetään liiketilojen säilyttämistä ja rakentamista, mikä rikastaa asuinympäristöä tarjoten myös työpaikkoja ja palvelumahdollisuuksia.

Toteutus

Kaavaratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia valtakunnallisia tavoitteita:

- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle

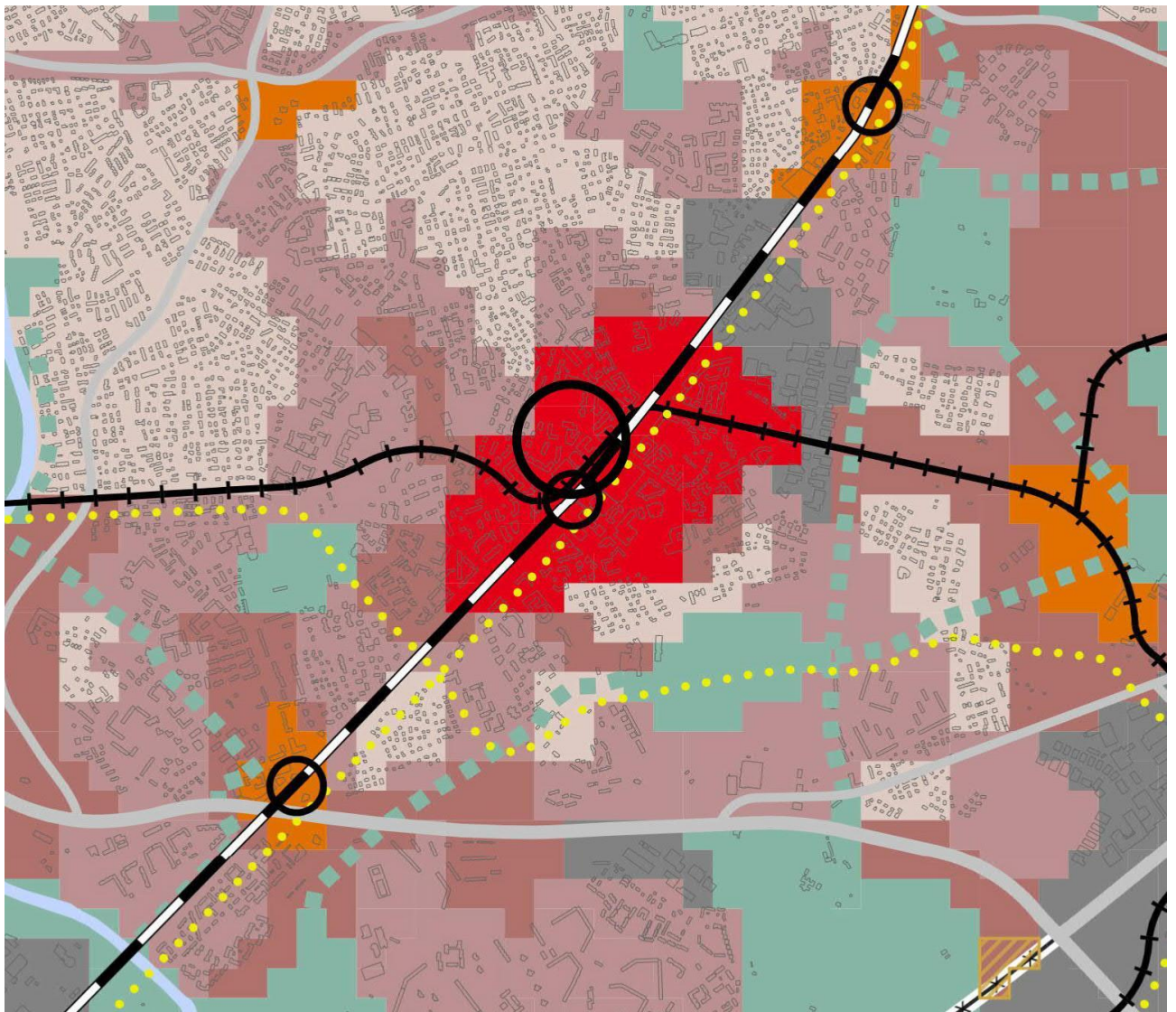
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on Liike- ja palvelukeskustaa (C1), jonka määräys kuuluu: *"Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota 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 liikekilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erotuu 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. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu."* Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



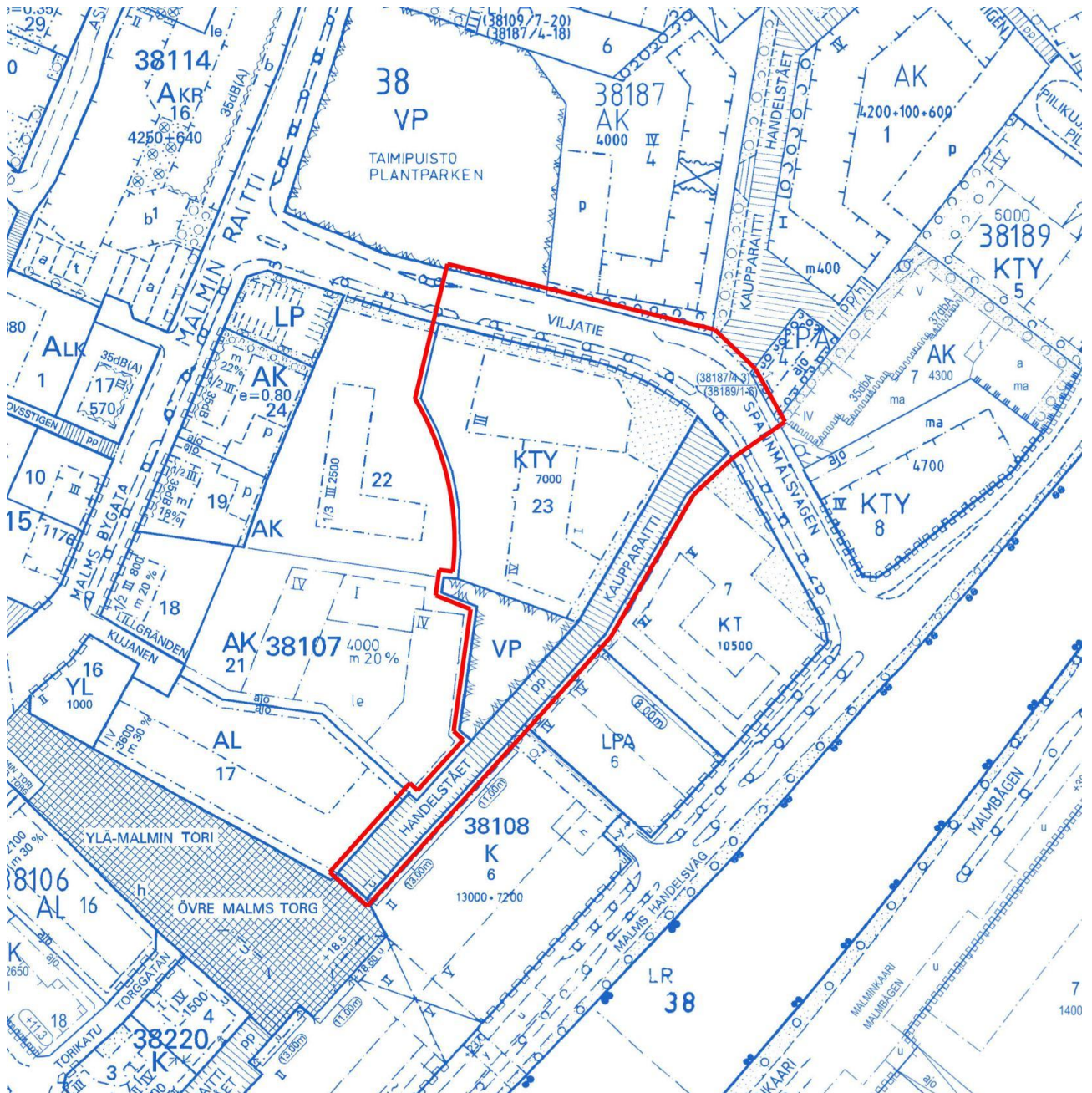
Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

8999 (30.08.1985), 8415 (16.07.1982), 8118 (17.03.1980)

Alueella on voimassa useita asemakaavoja, joissa alue on merkitty: Toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY), katualueeksi (Viljatie), polkupyöräilyyn ja jalankulkuun tarkoitettu katuksi (Kaupparaitti) sekä puistoalueeksi (VP).



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa Viljatien katualueet, Kaupparaitin katualueen ja siihen liittyvän puistoalueen. Tontti 38107/23 on yksityisomistuksessa.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelualuetta koskee "Malmin keskustavisio", sekä "Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet", jotka ohjaavat alueen maankäytön suunnittelua ja kaa-voitusta.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta vuonna 2024.

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston esilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset) kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston nähtävillä-olosta 13.1.2025–31.1.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Malmin Kirjasto
- You Tube tallenne yleisötilaisuudesta
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

Lisäksi järjestettiin:

- Verkkotilaisuus 14.1.2025

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Mielipiteessä esitetyt asiat kohdistuivat linnustovaikutuksiin. Asemakaavassa esitetään linnustoa koskeva määräys.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Kaupunginmuseo
- Pelastuslaitos

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yhdyskuntatekniikkaan, kulttuurihistoriaan sekä pe-

lastusturvallisuuteen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä kulttuurihistorialliset arvot huomioivalla suojelumääräyksellä. Kaava ja sen yhteydessä laaditut viitesuunnitelma ja liikennesuunnitelma mahdollistavat yhdyskuntatekniikan ja pelastusturvallisuuden toimivuuden kannanotoissa esitetyillä tavoilla.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (AKL/MRL 65 §) 9.6.2025–9.7.2025. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 31 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

****Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.****

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Liikennesuunnitelma
4. Viitesuunnitelma

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Petri Saarikoski, arkkitehti, asemakaavoitus
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
Katja Raevuori, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
Nasti Korhonen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu
Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Jouko Kunnas, johtava arkkitehti, maankäytön yleissuunnittelu
Jani Kuokkanen, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Muut viranomaiset ja asiantuntijat

Marko Pääjärvi, tiimipäällikkö / Rakennusvalvontapalvelut

Hakijataho

Kiinteistö Oy Viljapuisto

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	12.5.2025
Kaavan nimi	Viljatie 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.12.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09112984
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0856	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0856

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	1,0856	100,00	9500	0,88	0,0000	2500
A yhteensä	0,5097	47,0	9500	1,86	0,5097	9500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,5577	-7000
T yhteensä						
V yhteensä	0,1011	9,3			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4748	43,7			0,0480	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

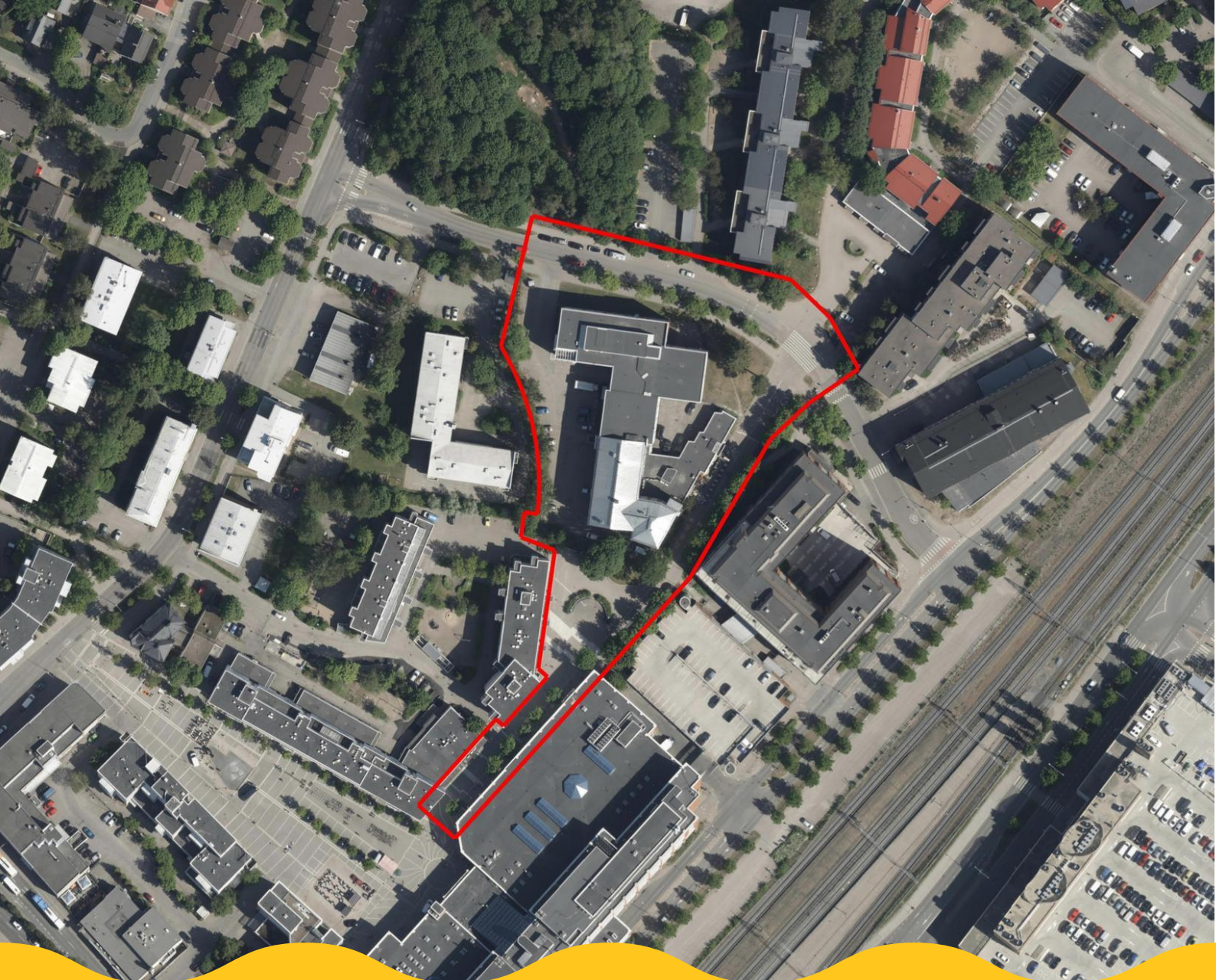
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3038	27,98	0	0,3038	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,0856	100,00	9500	0,88	0,0000	2500
A yhteensä	0,5097	47,0	9500	1,86	0,5097	9500
AL/s	0,5097	100,0	9500	1,86	0,5097	9500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,5577	-7000
KTY					-0,5577	-7000
T yhteensä						
V yhteensä	0,1011	9,3			0,0000	
VP	0,1011	100,0			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4748	43,7			0,0480	
Kadut	0,1638	34,5			-0,0590	
Katuauk./torit	0,0653	13,8			0,0653	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,2457	51,7			0,0417	
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	0,3038	27,98	0	0,3038	0
map	0,3038	100,0		0,3038	



**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos**

Viljatie 4

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

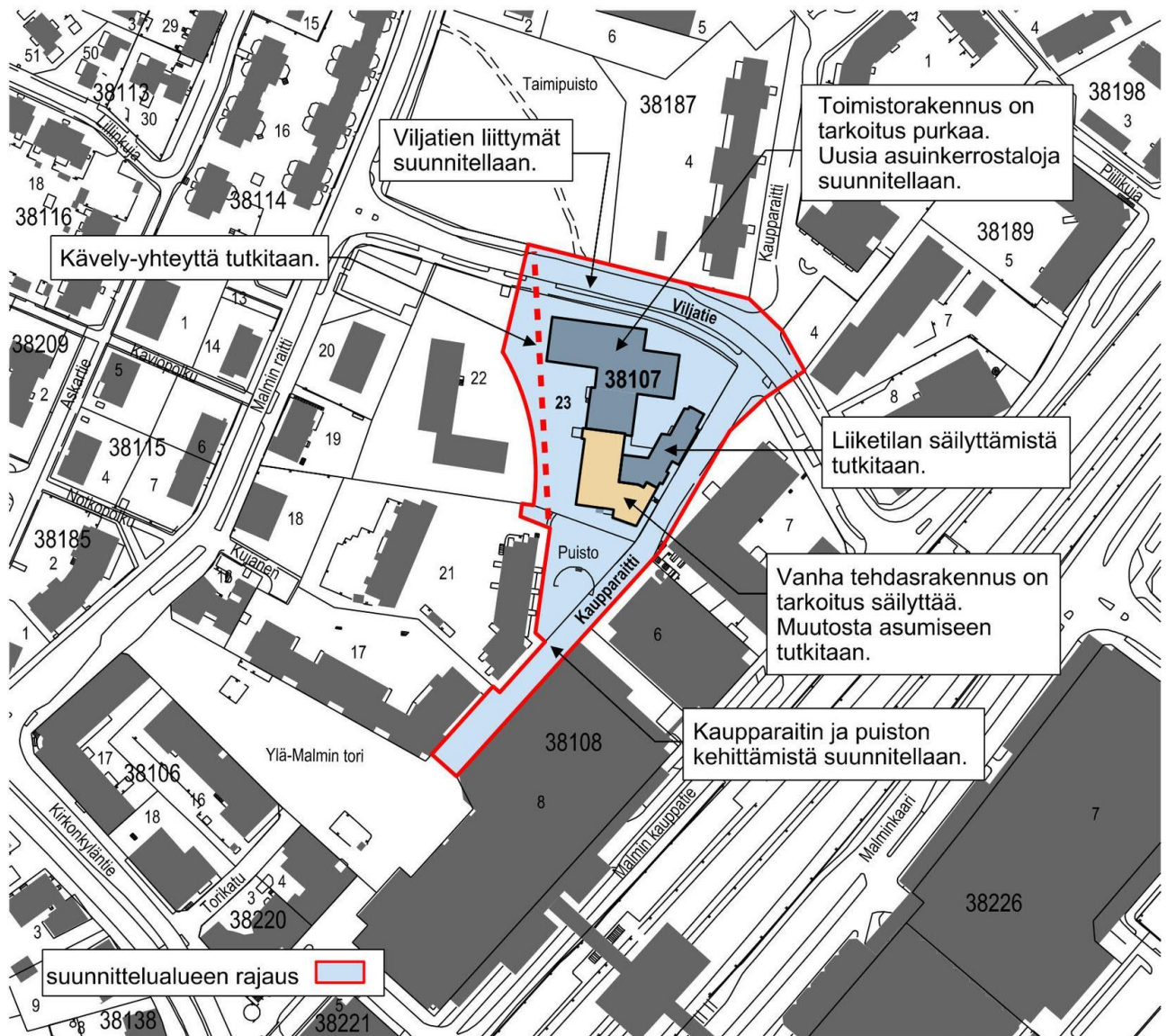
Projektinnumero 0000047
Diaarinumero HEL 2024-008524
ProjectWise-numero 4003_22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>. Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelma-vahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

OAS-numero: 1736-00/24

Päiväys: 13.12.2024



Kuva: Suunnittelualue sijoittuu Ylä-Malmille asemakeskuksen pohjoispuolelle. Helsingin kaupunki, asemakaavoitus.

Kaavaprojektin lähtökohdista keskustellaan 14.1.2025. Tarkemmat tiedot löytyvät kohdasta Osallistuminen ja aineistot.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Ylä-Malmin alueella tontilla 38107/23 suunnitellaan asuinkerrostaloja kadun varseen osoitteessa Viljatie 4. Alueelta puretaan toimistorakennus. Tontin pääkäyttötarkoitus muuttuu toimitila-alueesta asuinkerrostalojen alueeksi. Vanha alkuaan vetoketjutehtaana toiminut rakennus on tarkoitus säilyttää ja muuttaa asunnoiksi. Lisäksi tutkitaan matalan 1-kerroksisen nykyään ravintolana toimivan liiketilan säilyttämistä. Maantason kadulle avautuvia tiloja kehitetään asukkaiden yhteistiloina ja liiketiloina. Pysäköinti on tarkoitus sijoittaa pääosin maanalaiseen pihakannen alaiseen laitokseen. Korttelipihaa kehitetään vihreänä ja viihtyisänä istutuksin ja asukkaiden leikki- ja oleskelualueina. Tontilla tutkitaan

yleisen jalankulun mahdollistamista Taimipuiston suuntaan. Lähiympäristössä tutkitaan ja suunnitellaan Kaupparaitin, siihen liittyvän puiston ja Viljatien katualueen kehittämistä ja parantamista.

Suunnittelualue sijaitsee Malmin kaupunginosassa no 38 Ylä-Malmilla ja sisältää korttelin 38107 tontin 23 osoitteessa Viljatie 4. Lisäksi suunnittelualue sisältää korttelin eteläpuolelle sijoittuvan puistoalueen sekä Viljatien ja Kaupparaitin katualueita. Suunnittelualue rajautuu etelässä Ylä-Malmin toriin, lännessä korttelialueisiin, pohjoisessa Taimipuistoon ja korttelialueisiin ja idässä Kaupparaitin varren kortteleihin.

Kaavan tavoitteena on:

Vahvistaa Malmin keskustan elinvoimaa kaupunkiuudistusalueella Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (2024) mukaisesti, täydennysrakentamalla asuntokantaa ja tiivistämällä Malmin keskustaa urbaanina kaupunkirakenteena.

Mahdollistaa tontin pääkäyttötarkoituksen muutos toimitila-alueesta asuin- ja liikerakentamisen korttelialueeksi ja uusien asuinkerrostalojen rakentaminen osittain nykyisten toimistorakennusten tilalle.

Tutkia vanhan vetoketjutehtaan rakennuksen säilyttämistä ja muutosta asumispainotteiseksi.

Mahdollistaa alueeseen liittyvien Viljatien, Kaupparaitin ja siihen liittyvän puistoalueen kehittäminen ja parantaminen.

Alueelle laaditaan liikennesuunnitelma koskien Viljatien ja Kaupparaitin katualueita tarvittavin osin. Viljatielle suunnitellaan tarvittavat tonttiliittymät sekä kävelyn ja pyöräilyn ylitysalue Kaupparaitin jatkeella. Tontin länsiosalla suunnitellaan uutta pohjois- ja eteläsuuntaista kävelyn mahdollistavaa yhteyttä.

Osallistuminen ja aineistot

Verkkotilaisuus

Verkkotilaisuus järjestetään 14.1.2025 klo 18:00-19:00 .

Tarkemmat tiedot tilaisuudesta löytyvät verkosta osoitteesta <https://www.hel.fi/asukastilaisuudet>.

Valmisteluaineisto on nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelma) voi tutustua 13.1.2025–31.1.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Malmin Kirjasto, Ala-Malmin tori 1.

- You Tube tallenne yleisötilaisuudesta, [youtube.com/@kaupunkiymparisto](https://www.youtube.com/@kaupunkiymparisto).

Aineistosta voi esittää mielipiteitä

Mielipiteet aineistosta pyydetään esittämään viimeistään 31.1.2025.

Kirjalliset mielipiteet tulee esittää

- sähköpostitse osoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai
- postitse osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

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

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asiakaspalvelu>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8. Tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

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
 - o Helsingin Yrittäjät ry
 - o Helsingin seudun pyöräilijät ry
 - o Malmi-seura
 - o Koillis-seura
- viranomais- ja asiantuntijatahot
 - o Helen Oy
 - o Helen Sähköverkko Oy
 - o Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - o Helsingin vammaisneuvosto
 - o Helsingin vanhusneuvosto
 - o Helsingin nuorisoneuvosto
 - o kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
 - o sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- kaupunkiympäristön toimiala.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa seuraaviin:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset kulttuuriperintöön
- vaikutukset virkistykseen
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset kustannuksiin

Valmistelun yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään rakennushistorian selvitystä vuodelta 2020 sekä peilataan kaavaratkaisua Malmin keskustan suunnitteluperiaatteisiin ja Helsingin yleiskaavaan 2016.

Suunnittelun taustatietoa

Tontti 38107/23 on yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa Viljatieen katualueet, Kaupparaitin katualueen ja siihen liittyvän puistoalueen.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan ja/tai hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 8999 (30.08.1985), 8415 (16.07.1982), 8118 (17.03.1980).

Alueella on voimassa useita asemakaavoja, joissa alue on merkitty: Toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY), katualueeksi (Viljatie), polkupyöräilyyn ja jalankulkuun tarkoitettu katuksi (Kaupparaitti) sekä puistoalueeksi (VP).

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on Liike- ja palvelukeskustaa (C1), jonka määräys kuuluu: *"Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota 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 erotuu ympäristöään 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. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu."

Suunnittelualueetta koskee "Malmin keskustavisio", sekä "Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet", jotka ohjaavat alueen maankäytön suunnittelua ja kaa-voitusta.

Alueella on alun perin vuonna 1948 valmistunut nelikerroksinen vetoketjutehtaana toiminut teollisuusrakennus, jota on eri vaiheissa laajennettu ja muutettu. 1960 -luvun alussa vanhan tehtaan pohjoispäättyyn rakennettiin uusi nelikerroksinen tehdas- ja varastosiiipi. 1970 luvulla rakennukset muutettiin toimistokäyttöön. 1980-luvun puolivälissä tontin pohjoisosaan rakennettiin uusi toimistosiiipi ja kaupparaitin varrelle matala nykyään ravintolana toimiva liikesiiipi. Osa alueen uudemmissa toimistorakennuksista on käyttökiellossa kosteusvaurioiden takia. Osa muista tiloista on vuokrattu ulkopuoliseen käyttöön ja osa on omistajien omassa käytössä. Vanhimman säilytettävän tehdasrakennuksen osalta selvittää sen soveltuvuus peruskorjattuna asumiskäyttöön. Tontin asfalttinen pihalue on pääosin pysäköinnin ja huollon käytössä. Tontin koilliskulmassa on pienialainen viheralue rinteessä, jolla sijaitsee myös puustoa. Vanhin vetoketjutehtaan rakennus muodostaa puistoaukiolle rajaavan päätteen. Rakennukset rajavat Kaupparaitin länsireunaa. Tontin rakennusten julkisivut ovat yhtenäisesti tiilenpunaisia. Ikkunoita on ryhmitelty nauhamaisiin riveihin. Vanhimmissa rakennuksissa on harjakatto

Tontin itäpuolella sijaitsee kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettu Kaupparaitti, joka liittyy eteläpäässä Ylä-Malmin toriin ja jatkuu keskustan pohjoisosiin tasossa Viljatie yli. Tontin eteläpuolella on Kaupparaittiin saumattomasti liittyvä kolmio-omainen puistoalue, jolla sijaitsee kaareva hevosenkengän muotoinen istutus- ja istuskelualue. Puiston ja entisen vetoketjutehtaan vanhimman osan välillä kasvaa vaahteraryhmä. Myös Kaupparaitilla kasvaa vaahteroita.

Suunnittelualueen maantasokorkeudet vaihtelevat Kaupparaitin ja Viljatie risteämiskohdan + 18.5 ja Viljatie korkeimman kohdan + 22.5 välillä.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Maankäyttö

Petri Saarikoski (petri.saarikoski@hel.fi)
arkkitehti, asemakaavoitus, p. 0931073544

Liikenne

Kari Tenkanen (Kari.Tenkanen@hel.fi)
liikenneinsinööri, p. 0931037132

Teknistaloudelliset asiat

Nasti Korhonen (nasti.korhonen@hel.fi)
projektipäällikkö, p. 0931052773

Rakennussuojelu

Sakari Mentu (sakari.mentu@hel.fi)
arkkitehti, p. 0931037217

Julkiset ulkotilat, maisema

Sini Moilanen (sini.moilanen@hel.fi)
maisema-arkkitehti, p. 0931038527

Helsingissä 13.12.2024

Kaisa Jama, tiimipäällikkö

Malmi-tiimi

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2024 tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS-vaiheen aineisto on nähtävillä 13.1.2025–31.1.2025. Esittely- ja keskustelutilaisuus 14.1.2025. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset).

Nähtävillä olevasta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Ehdotus

Kun suunnittelu etenee, valmistellaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset. Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Muistutukset, lausunnot ja tarkistettu kaavaehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa arviolta loppuvuonna 2025. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunnan esittämä tarkistettu kaavaehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen kaava etenee kaupunginvaltuustoon.

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.

Muutoksenhaku ja voimaantulo

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.

Helsinki

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

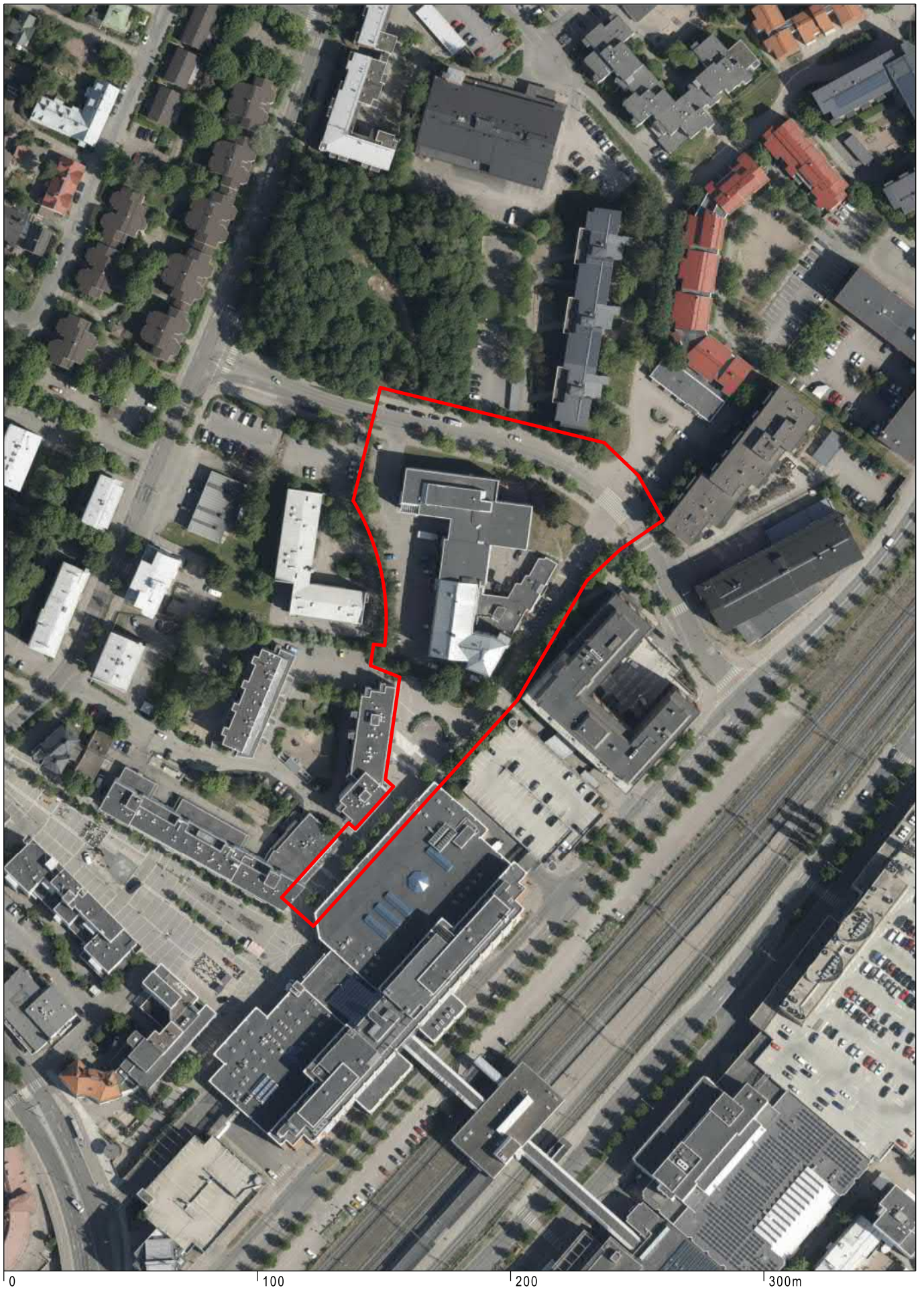
Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi



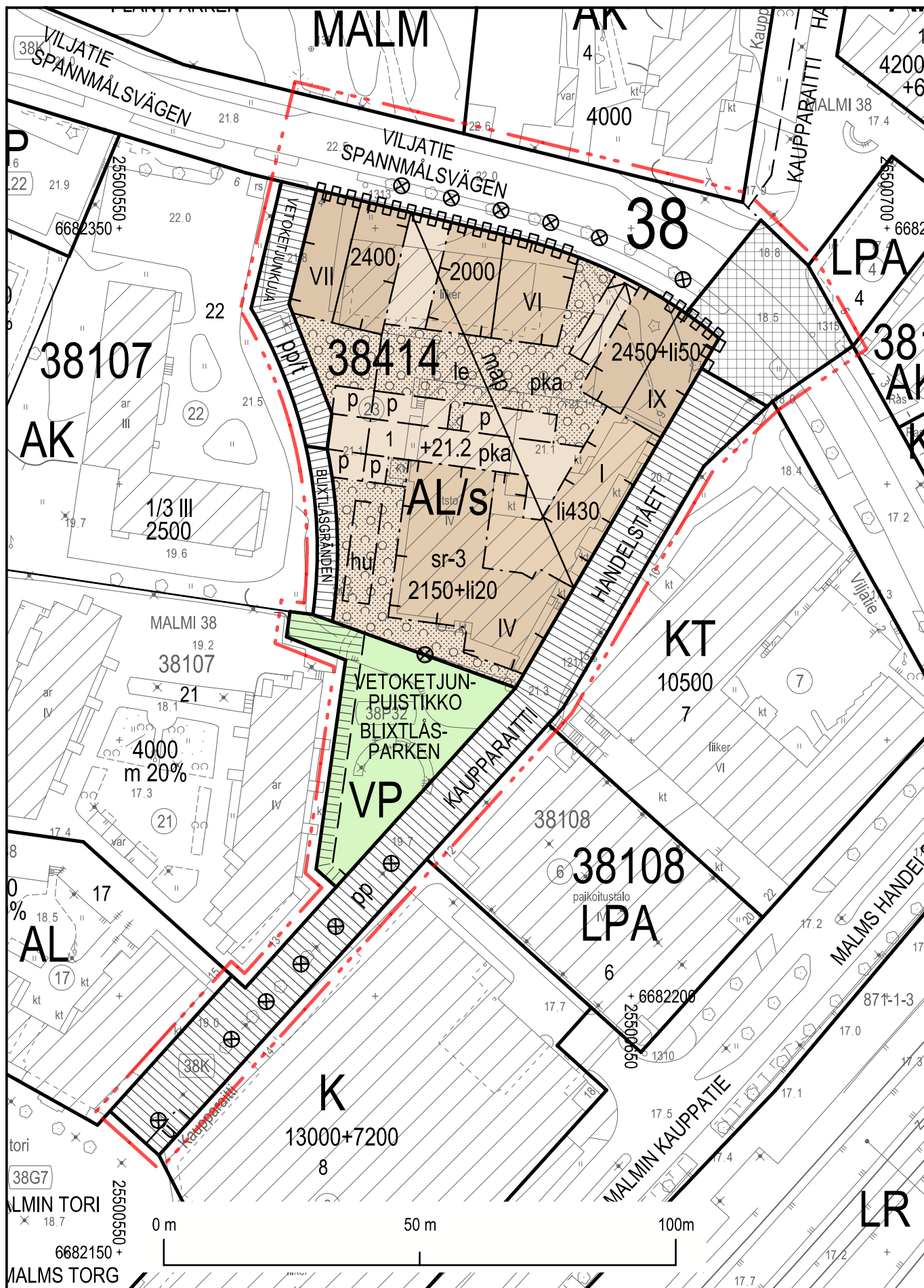
Sijaintikartta
Viljatie 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ilmakuva
Viljatie 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL/s

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.

VP

Puisto.

— · · · —

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— — — —

Osa-alueen raja.

— — — —

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

38

Kaupunginosan numero.

38414

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

VETOKETJUN- Kadun, katuaukion, puiston nimi.

2000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2450+li50

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

VI

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+21.2

Kansirakenteen likimääräinen korkeusasema.

— — — —

Rakennusala.

— — — —

Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala.

— — — —

Pihakansi.

— — — —

Ulokkeen rakennusala. Ulokkeelle saa rakentaa tontin rakennusoikeuteen kuuluvia tiloja. Maantasoon saa rakentaa pilareita ja tontilla myös porrashuoneita. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,5 metriä jalankulkuun tarkoitettuilla alueilla ja 4,6 metriä ajoneuvoliikenteelle tarkoitettuilla alueilla.

— — — —

Maanalainen pysäköintitila.

— — — —

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.

— — — —

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

— — — —

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

— — — —

Hulevesien hallintaan varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

— — — —

Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

— — — —

Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen 1940 ja 1950-luvuilla toteutettujen julkisivujen ominaispiirteitä on säilytettävä. Muutostöiden yhteydessä julkisivumuutokset tulee sovittaa suojeluarvoihin.

⊗ ⊗ ⊗ ⊗

Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puuri.

⊗

Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puuryhmä.

————

Katu.

————

Katuaukio.

————

Jalankululle varattu katu.

————

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

————

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

————

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

————

Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.

————

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

————

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Korttelissa 38414 asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajan-tila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Liiketilat on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla rasvahormilla.

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

Omistusasuntotuotannossa AL/s-korttelialueella tulee vähintään 50 % asuntojen huoneistoalasta toteuttaa asuntolain, joissa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Vähintään 75% yksioista tulee toteuttaa asuntolain, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Vuokra-asuntotuotannossa AL/s-korttelialueella tulee vähintään 40 % asuntojen huoneistoalasta toteuttaa asuntolain, joissa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m². Vähintään 75% yksioista tulee toteuttaa asuntolain, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

AL/s-korttelialueella tulee muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman olla monipuolinen.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrashuoneen asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrashuoneeseen sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu Viljatielle tai Kaupparaitille.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua katu-alueille ja tiloihin tulee sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja/asumisen aputiloja/asukkaiden vapaa-ajan-tiloja.

Kaupparaitin ja Viljatie puoleisen kulman maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 4 metriä.

Viljatie varrella julkisivut tulee toteuttaa yhtenäisenä ja erottua muista julkisivuista materiaalein ja sävyin 1-2 kerroksen korkeudelta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappautusta tai puuverhottuja.

Yli yksi kerroksissa rakennuksissa on oltava harja-katto.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Viljätien varren rakennusaloilla parvekkeet tulee rakentaa sisään vedettyinä.

Pysäköintikatoksia, maanalaisia pysäköintitiloja ja väestönsuojia sekä maantason alapuolelle johtavia ajoluisia saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

PIHAT JA ULKOALUEET

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien pihat alueet rakennettava yhteiskäyttöiseksi ja tonttihoitoja on oikeus sijoittaa viereisten tonttien alueelle.

Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

Tonteille saa rakentaa yhteisen leikkipaikan niin, että se sijaitsee jollakin tonteista.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Pihakannen tulee mahdollistaa huoltoajo.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Korttelin tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertertoimen tavoitetaso.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus on selvittävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asemakaavassa suojeltaviksi merkityt rakennukset tai niiden osat tulee ennen käyttöönottoa korjata siten, että niistä ei aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle.

RAKENNETTAVUUS

Ma-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien raja-seiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsittellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Hulevesien viivytys, tulvareitit ja hallinta tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuina.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen tai maanalaisiin pysäköintitiloihin ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavakartassa osoitettu.

Liikumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Vieraspaikat voidaan sijoittaa katualueelle.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap/150 k-m² asuinkerrosalaa
- erityisasunnot 1 ap/400 k-m²
- toimistot vähintään 1 ap/120 k-m²
- liiketilat ja ravintolat 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1 ap / myymälä
- vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m²
- liikumisesteisten autopaikat 1 ap/30 tavallista ap.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 pp/30 k-m². Kerrostaloasunnot.
- Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasonsa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen
- liike- ja toimistotilat 1 pp/50 k-m².

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatossossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Pysäköintivelvoitteita koskevat muut määräykset:

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaalle yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrityksen kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyritys sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja.

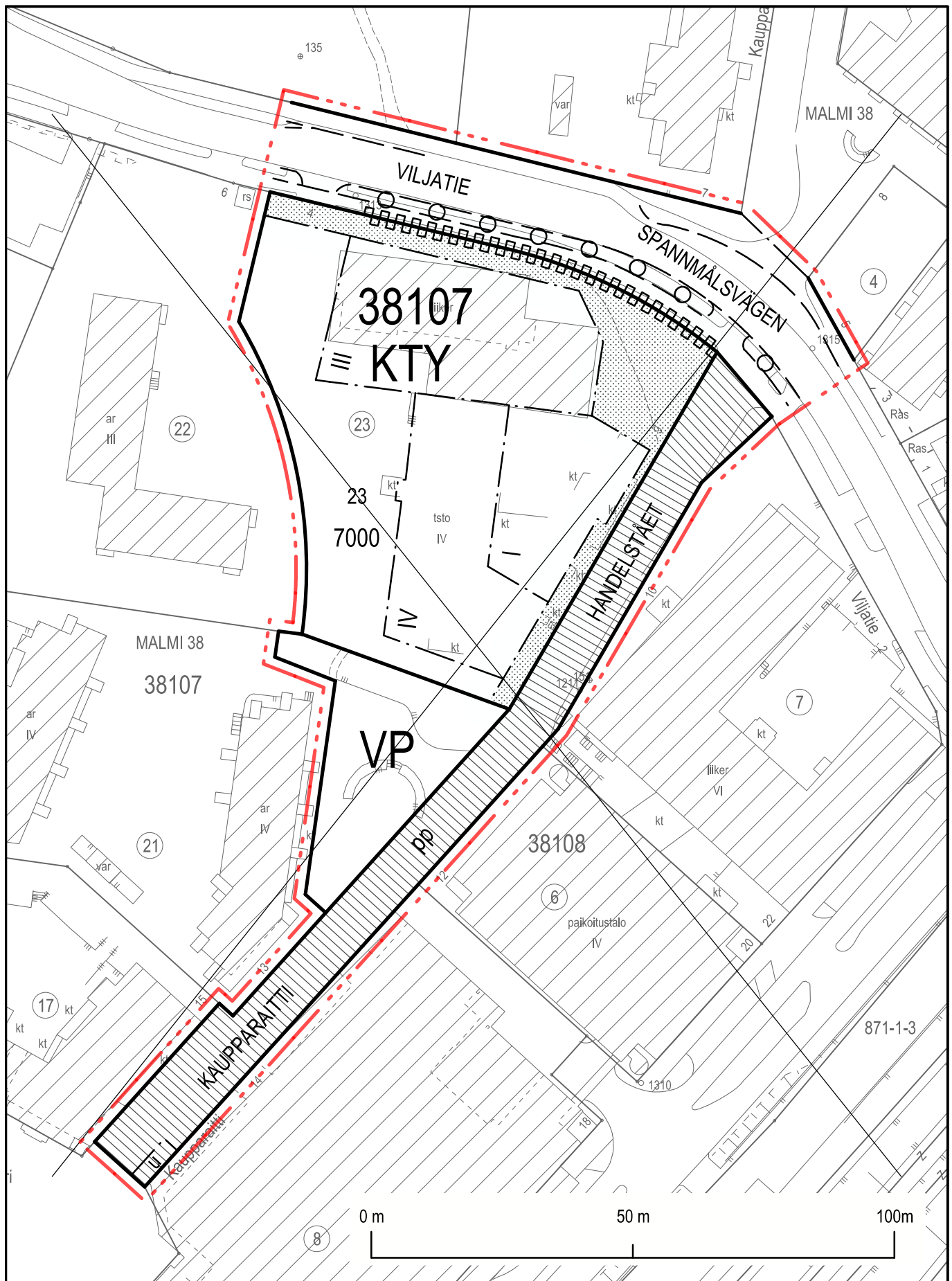
Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %.

Kaikki vähennykset tehdään laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12984 voimaantullessaan kumoaa.
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12984 träder i kraft.

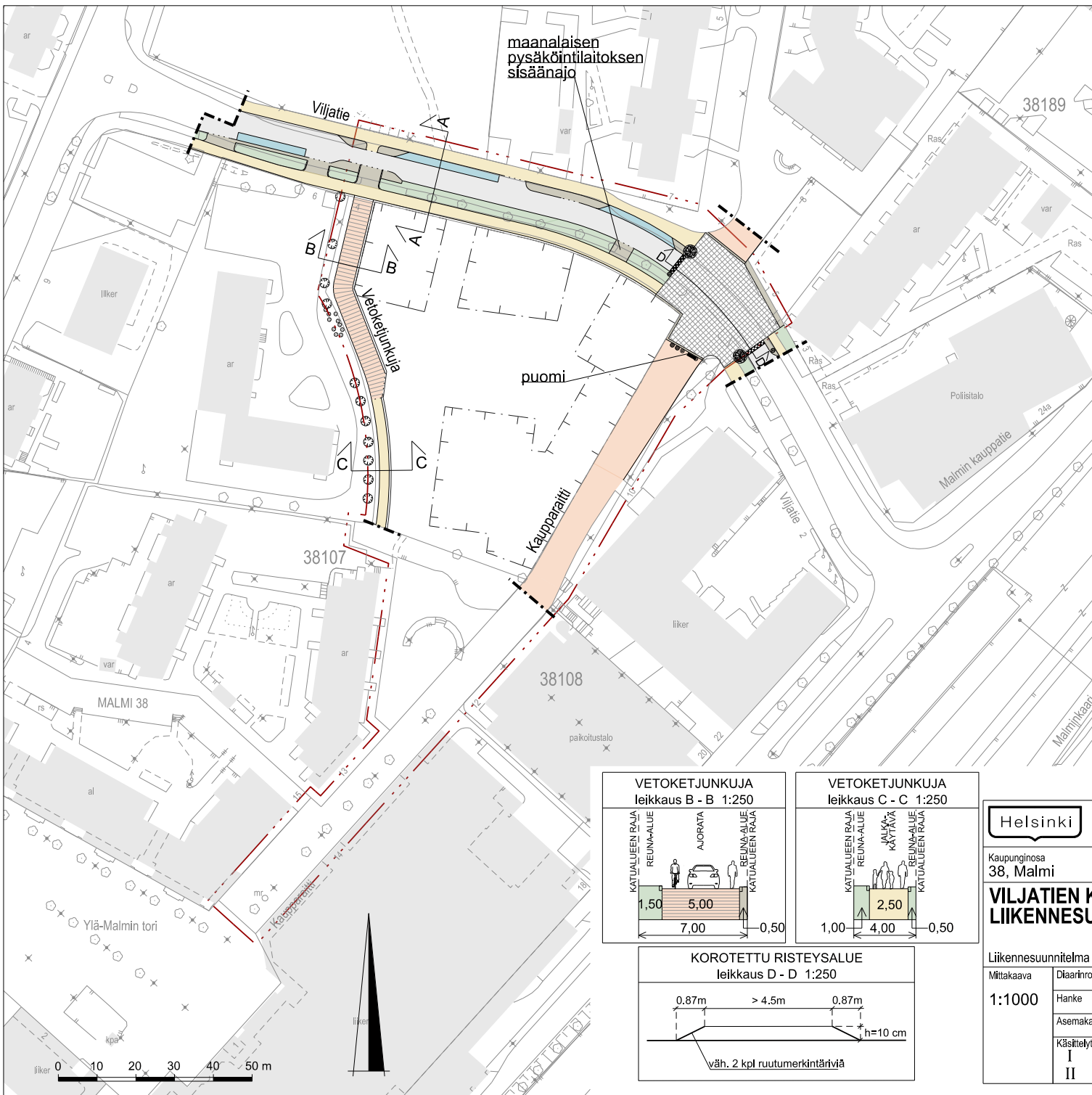
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.



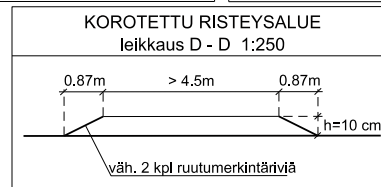
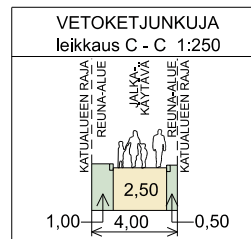
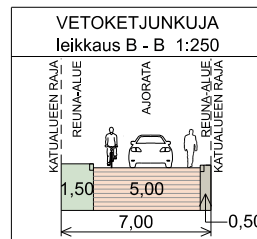
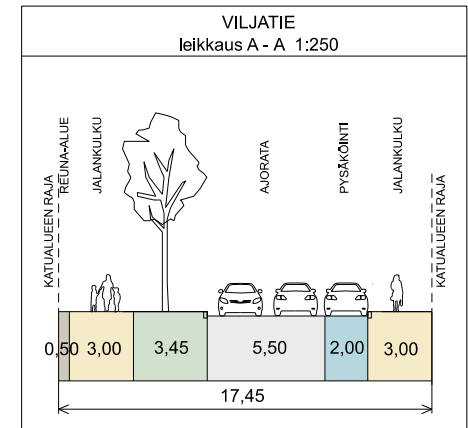
Havainnekuva
Viljatie 4

Kuva: Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy



Selite:

- Suunnitelma-alueen raja
- - - Kaava-alueen raja
- Ajorata
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily, jossa huolto- ja tontilleajo sallittu
- Pysäköinti
- Istutuskaisla
- Erotuskaisla
- Yhteinen katutila / katuaukio
- Asemakaavan 12984 mukainen uusi rakennusala
- Pollari



Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
38, Malmi

VILJATIENT KESKIOSAN JA VETOKETJUNKUJAN LIIKENNESUUNNITELMA

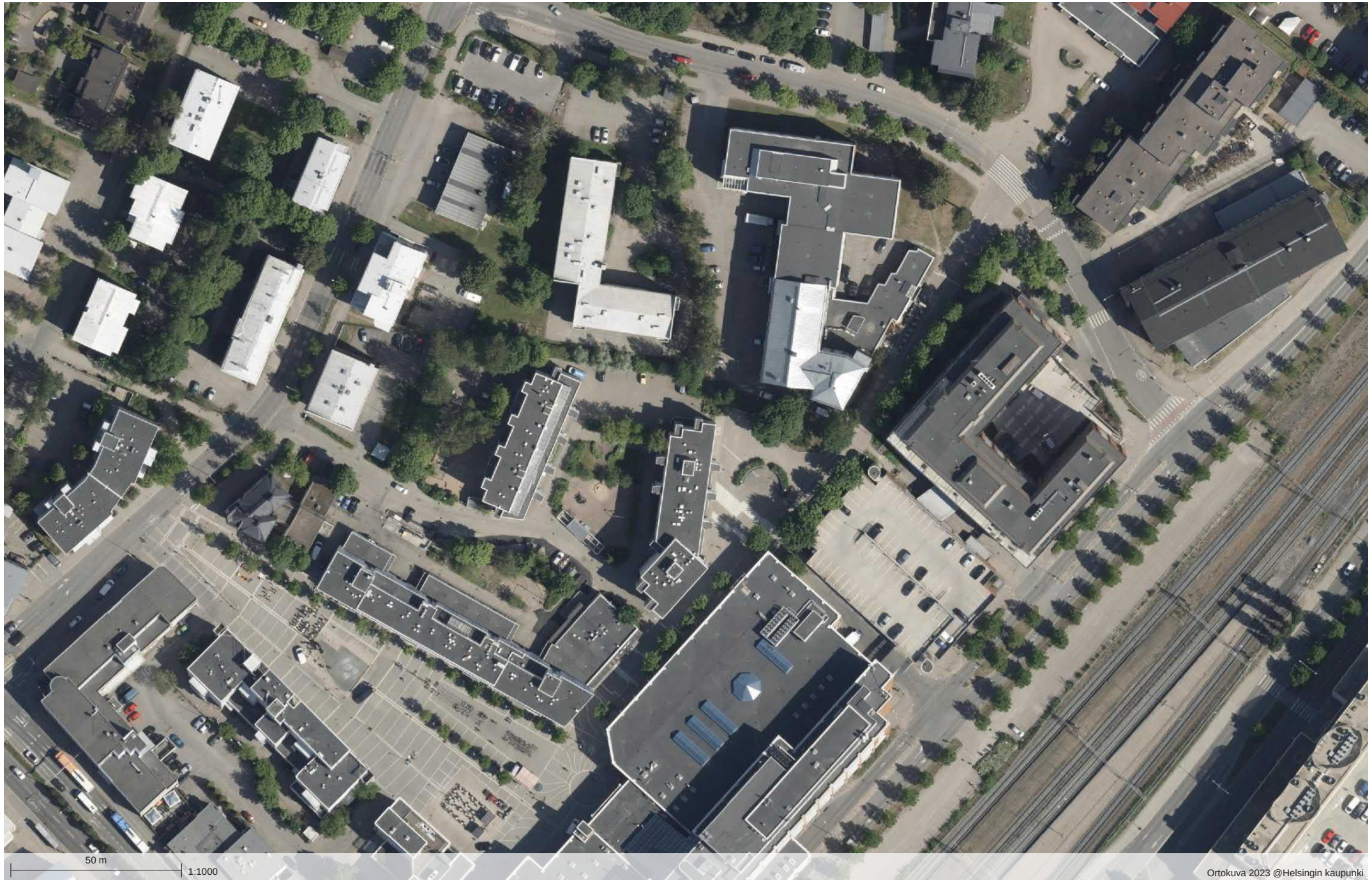
Liikennesuunnitelma

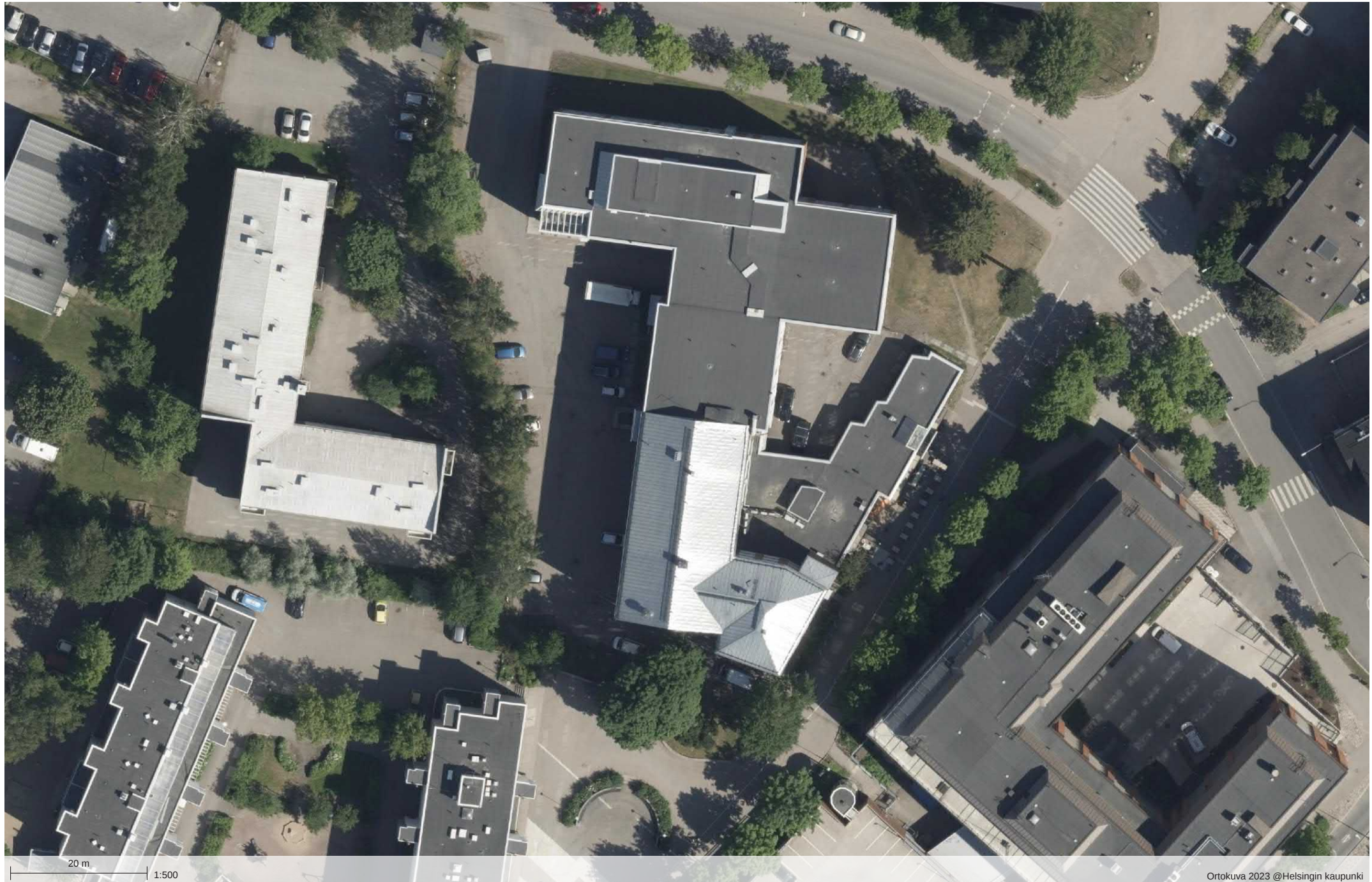
Mittakaava	Diariinro	HEL 2024-008524	Piirustusno	Päiväys	9.6.2025
1:1000	Hanke	4203	7850	Muutettu pvm	00.00.0000
	Asemakaava	12984	Tasokoordinaatio	Hyväksyjä	Reetta Putkonen
	Käsitellyt	I Kylk/Lksp00.00.201x	ETRS-GK25	Tarkastanut	Jouni Korhonen
		II Kylk/kirje00.00.0000	N2000	Laatinut	Kari Tenkanen



VILJATIE 4

Viitesuunnitelma
19.5.2025





NYKYTILANNE, VALOKUVIA

Näkymä lännestä Viljatie varrelta, suunnittelualue oikealla



Näkymä etelästä, edessä suunnittelualue, oikealla Kaupparaitti



Näkymä pohjoisesta (Viljatieltä) suunnittelualueelle



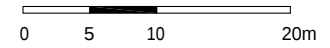
Oleva tehdasrakennus ja puustoa







rak A
uudisrakennus
kellari

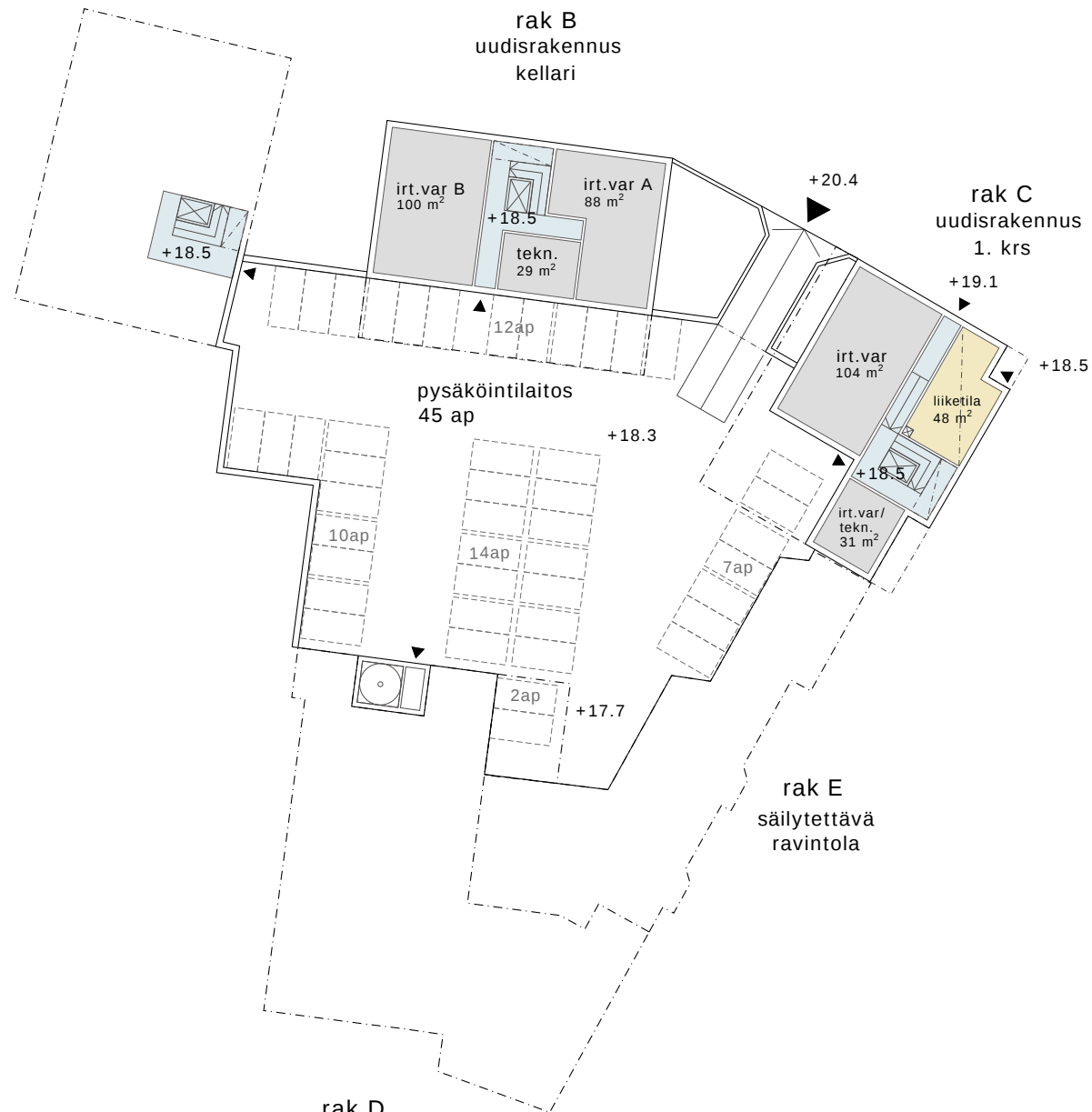


rak B
uudisrakennus
kellari

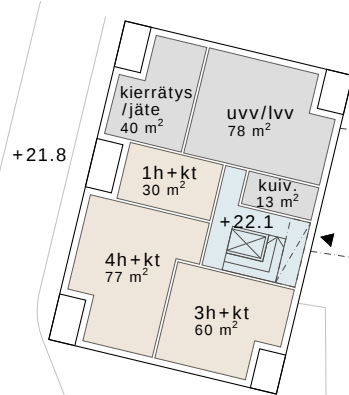
rak C
uudisrakennus
1. krs

rak E
säilytettävä
ravintola

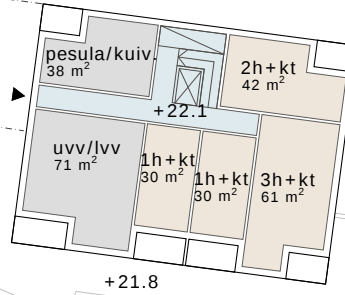
rak D
säilytettävä
tehdasrakennus



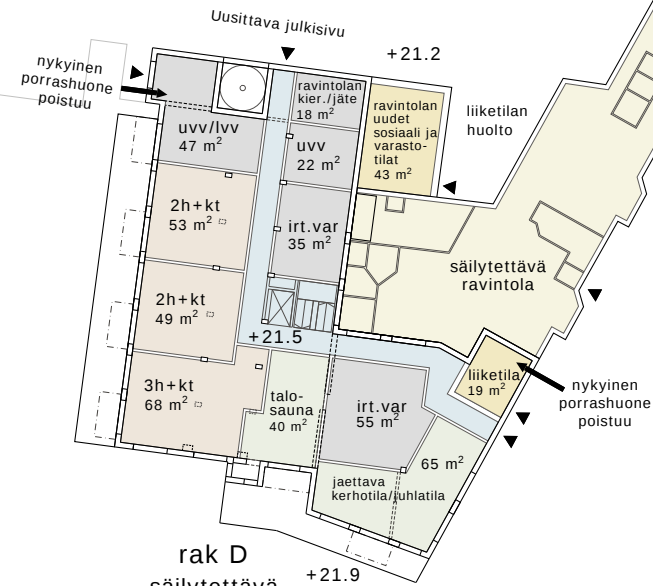
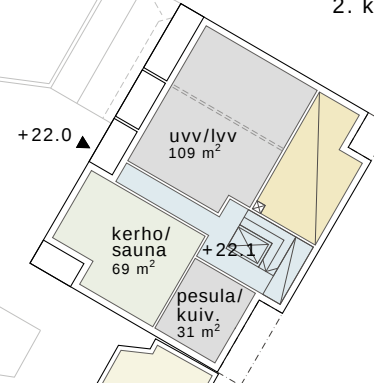
rak A
uudisrakennus
1. krs



rak B
uudisrakennus
1. krs



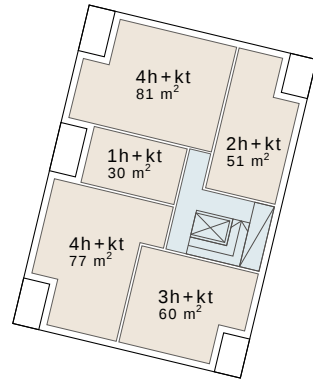
rak C
uudisrakennus
2. krs



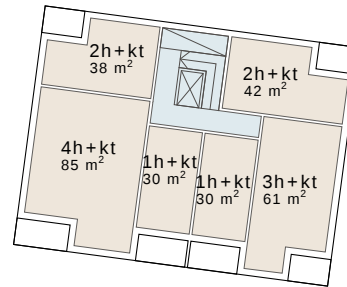
rak D
säilytettävä
tehdasrakennus
1. krs

rak E
säilytettävä
ravintola

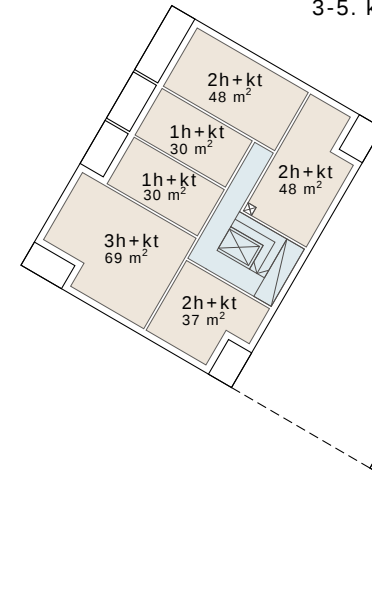
rak A
uudisrakennus
2-7. krs



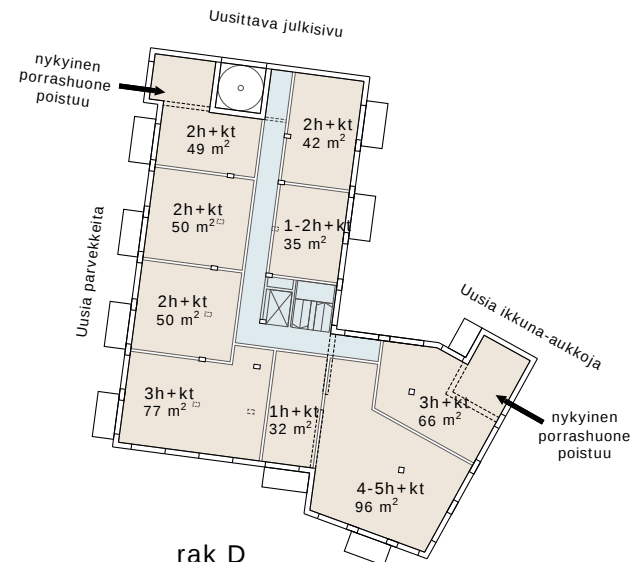
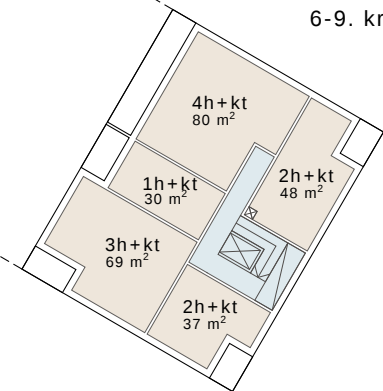
rak B
uudisrakennus
2-6. krs



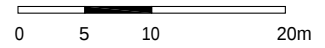
rak C
uudisrakennus
3-5. krs

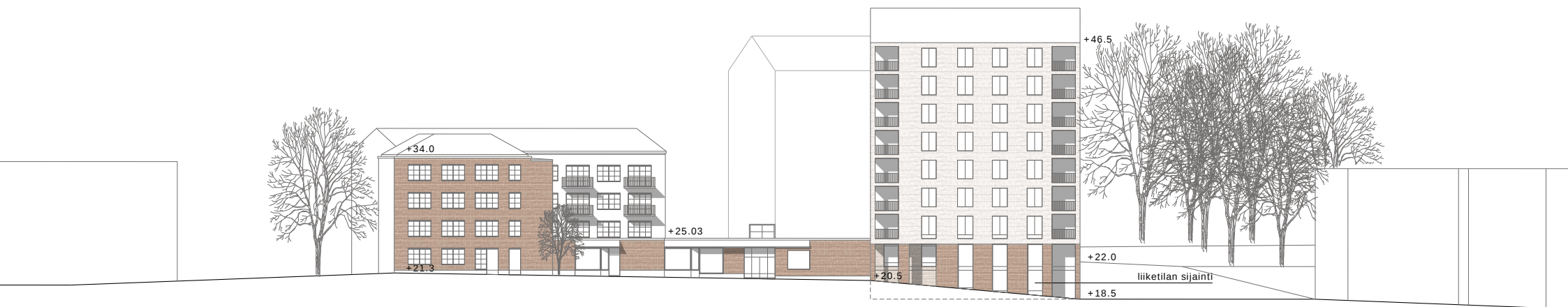


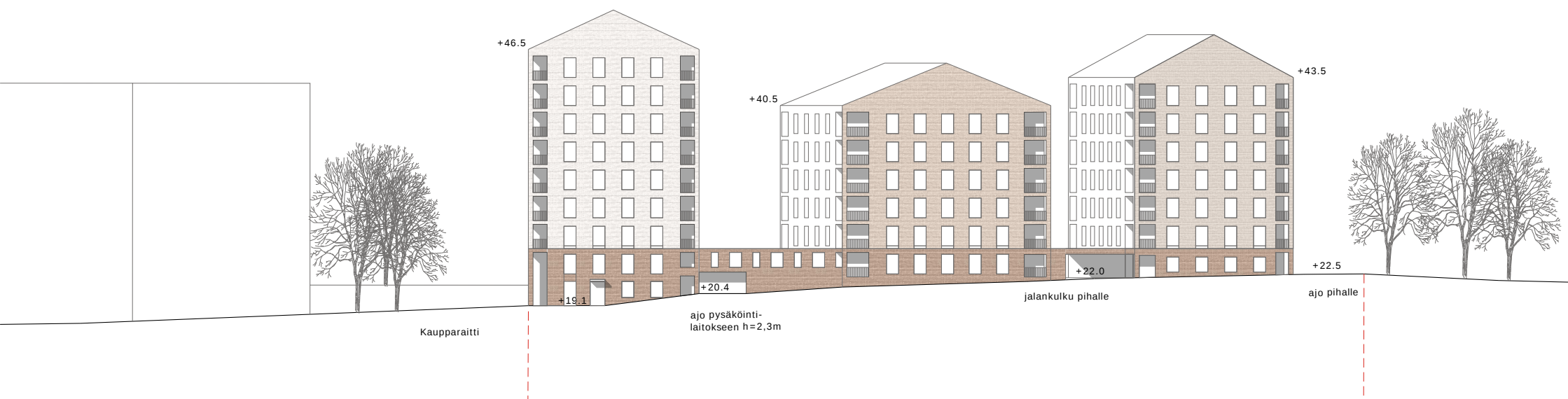
6-9. krs



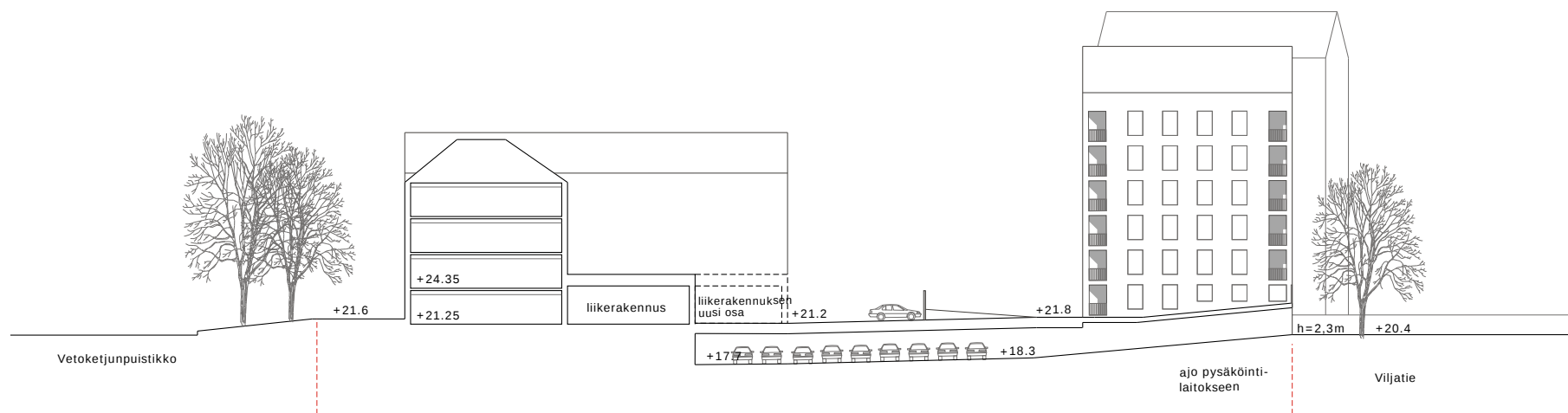
rak D
säilytettävä
tehdasrakennus
2-4. krs

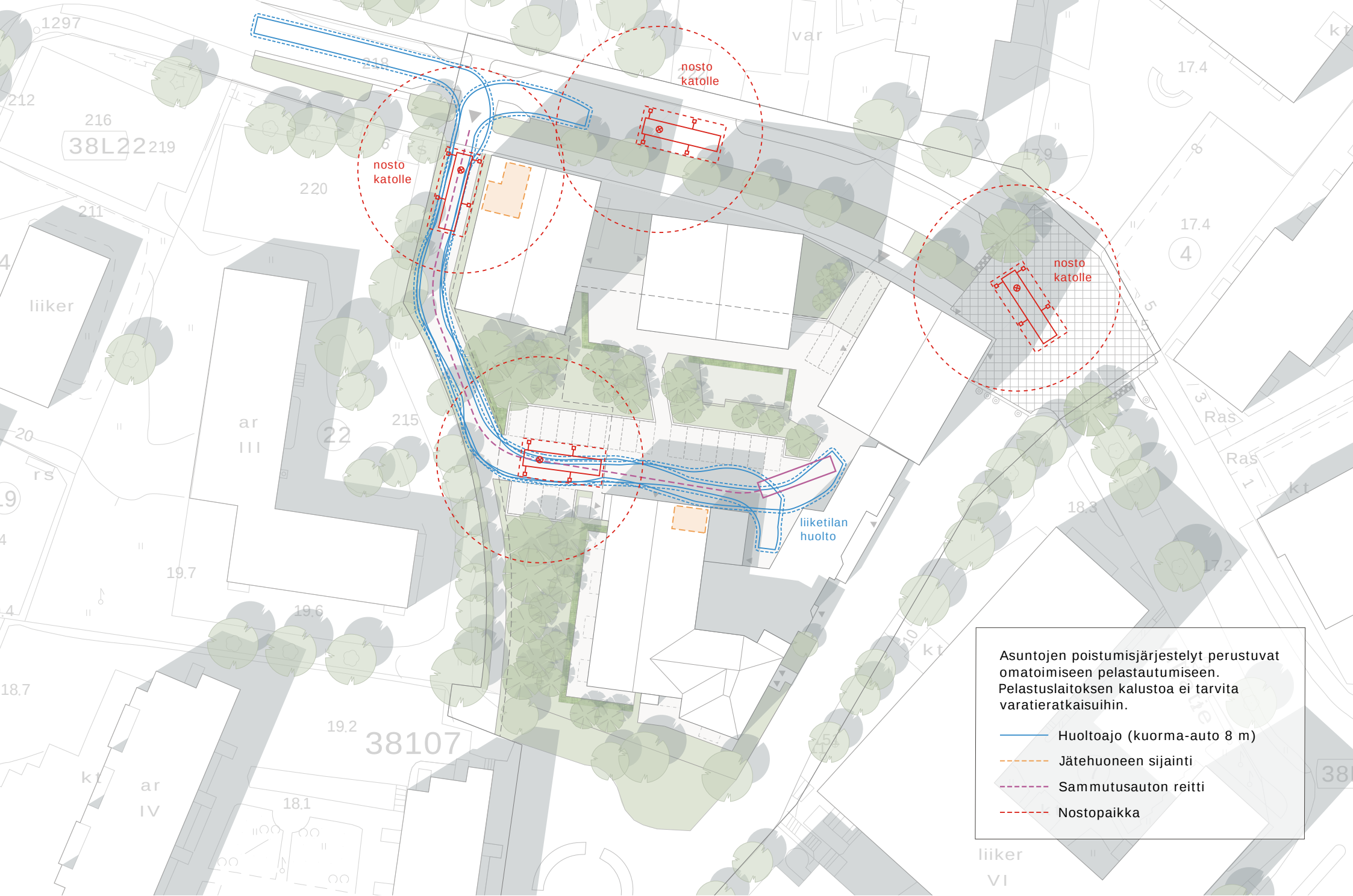


















09:00



12:00



15:00



18:00



08:00



12:00



16:00



20:00



09:00



12:00



15:00



18:00

VILJATIE 4

ULKOTILAT

Viitesuunnitelma 19.5.2025



PIHAN TUNNELMA REFERENSSIKUVIN

Kerroksellinen vihreä & läpäisevät materiaalit



1.



3.



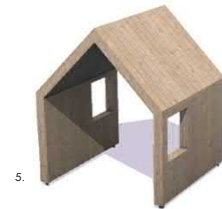
4.



1.



2.



5.



6.



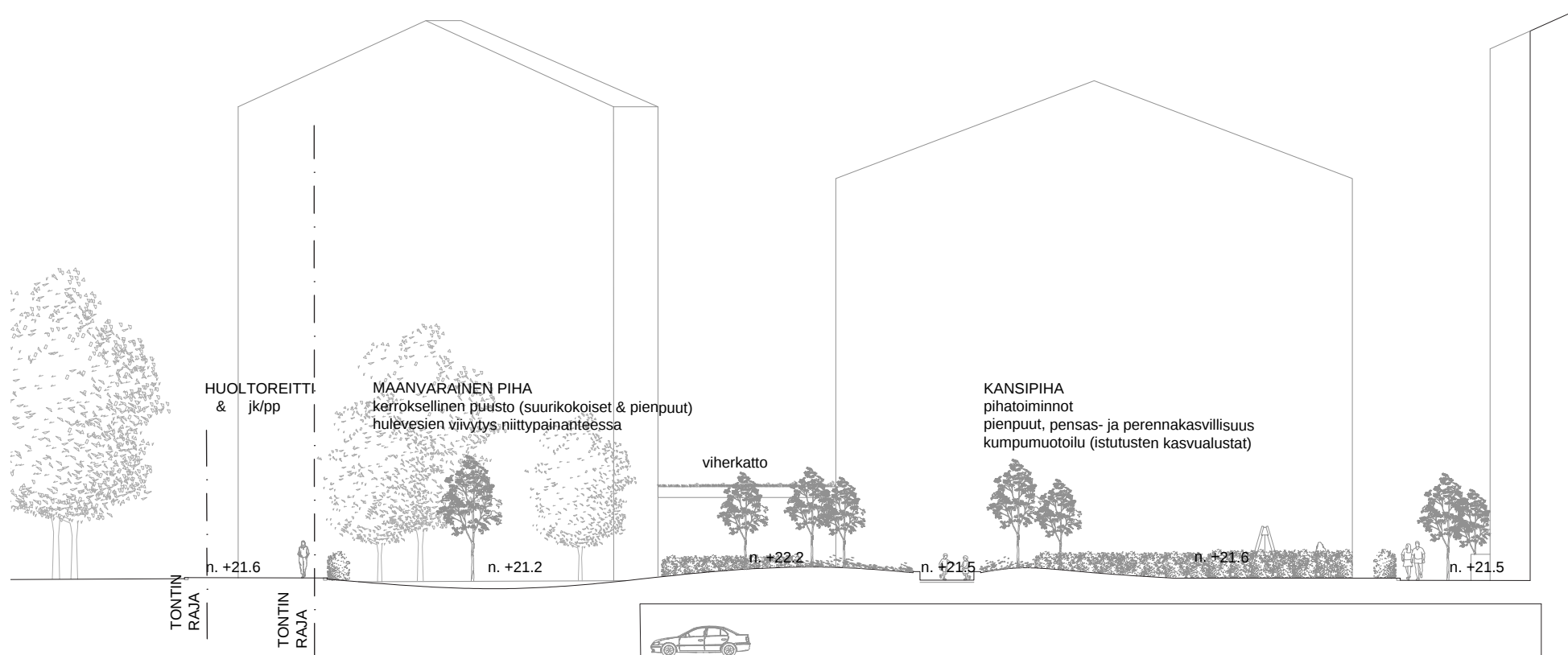
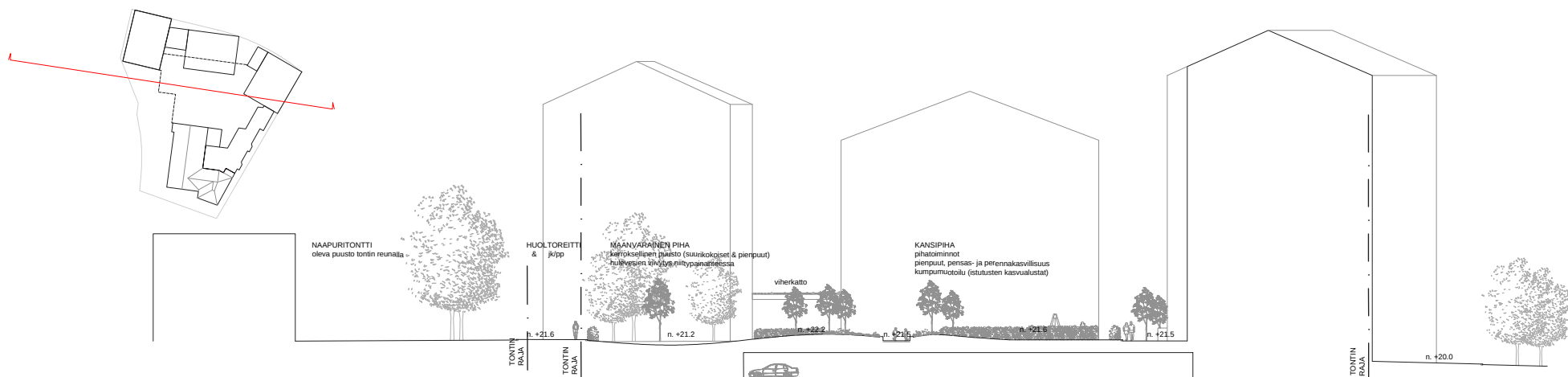
6.

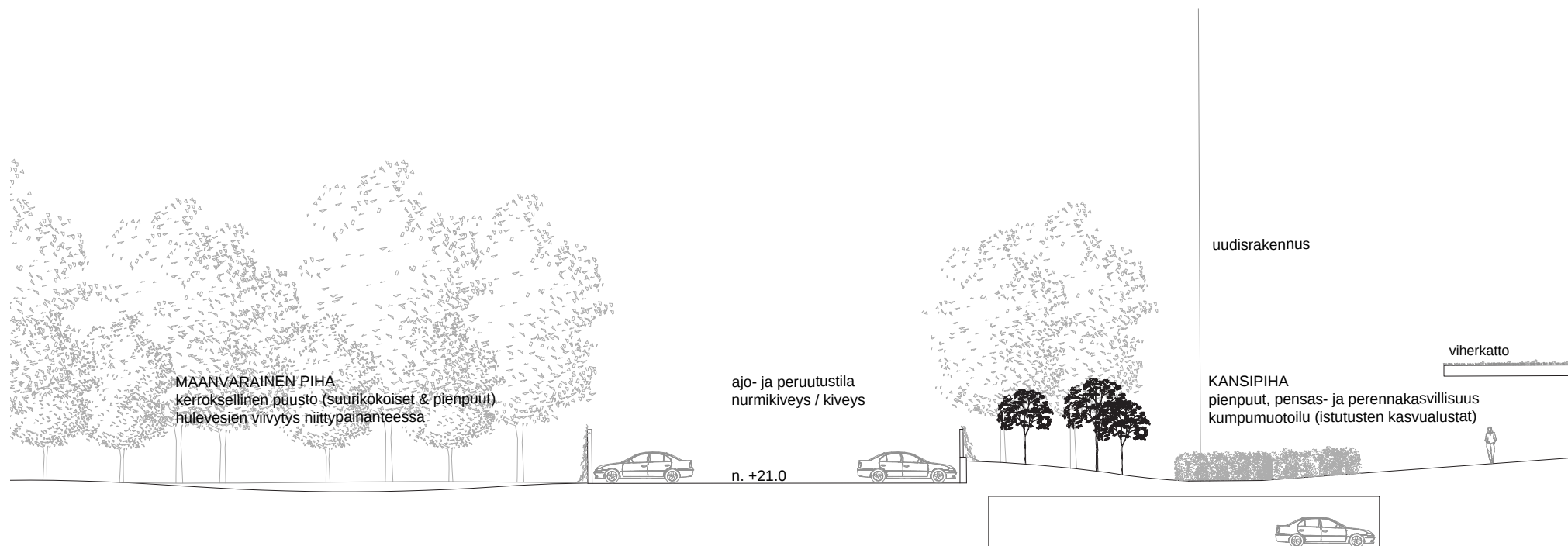
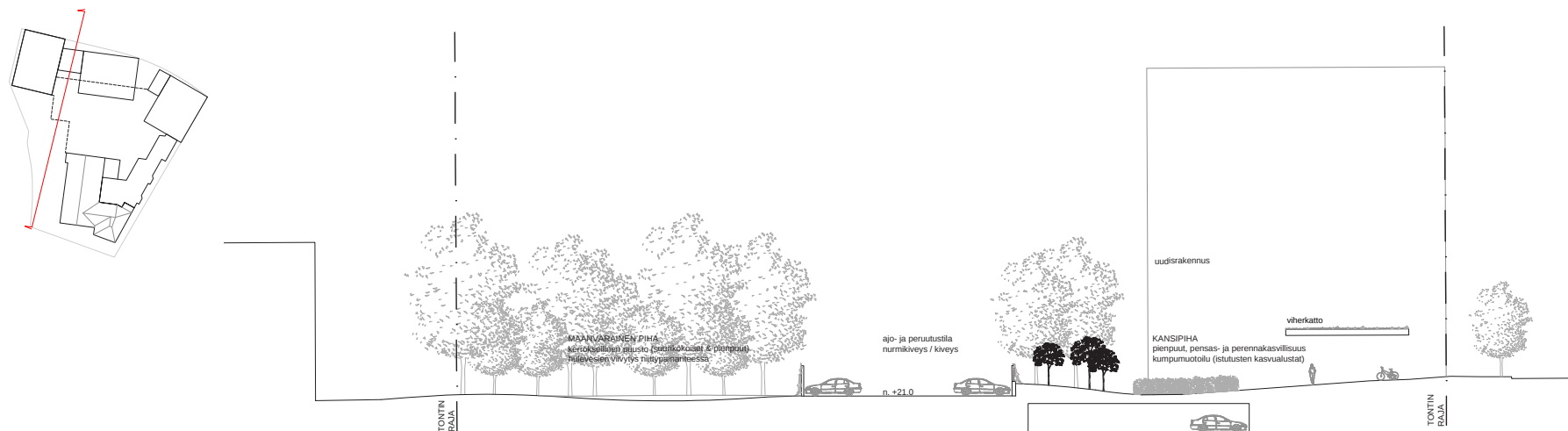


7.

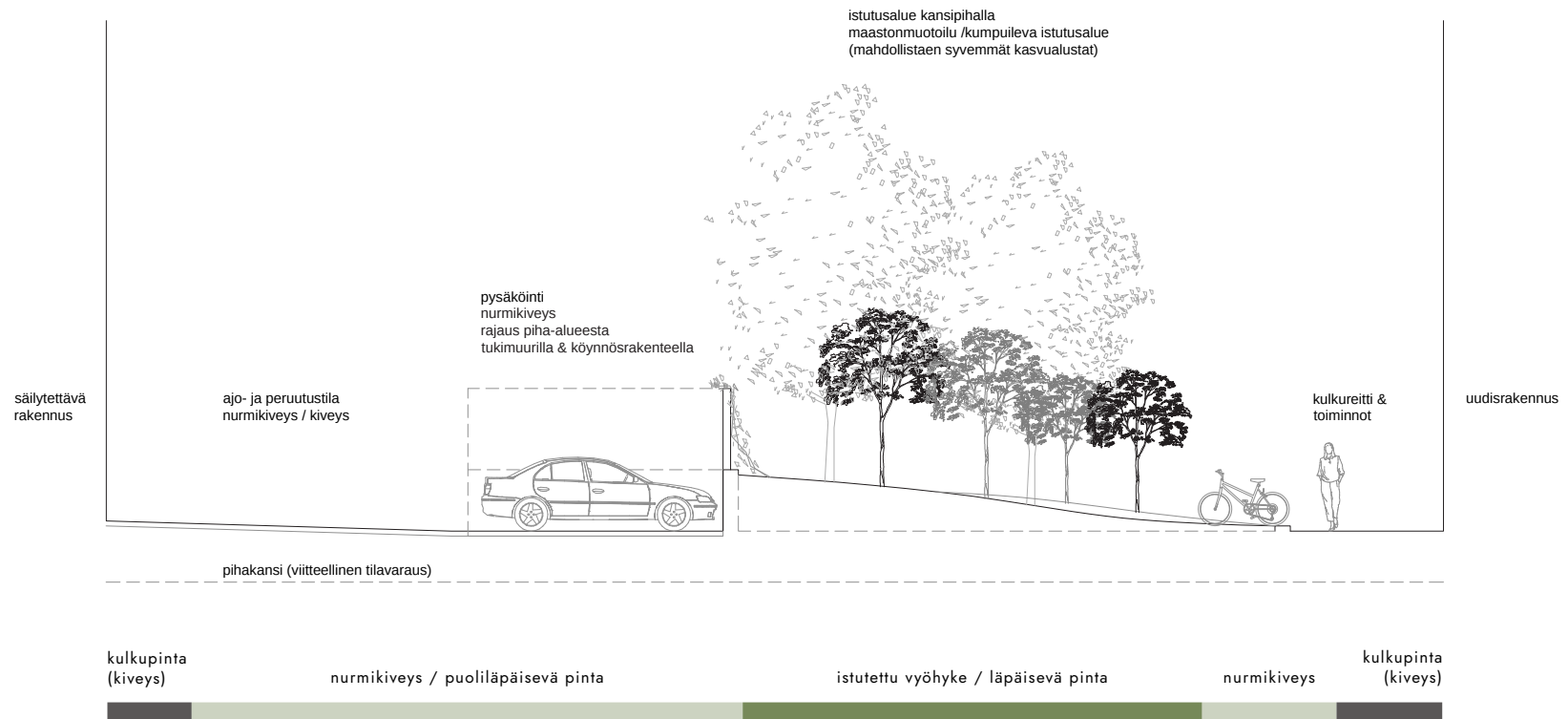
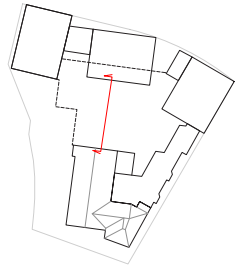
SIVUN KUVALÄHTEET:

1. MBYland, Climate Courtyard, Kööpenhamina <https://landezine.com/climate-courtyard-by-mbyland/>
2. Stadt Bern <https://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/klima/klimaanpassung/selbst-massnahmen-umsetzen/entsiegeln>
3. Picnic-pöytäpenkkiyhdistelmä, Vitreo <https://www.vitreo.fi>
4. Puutarhakeinu (Imse), Lappset <https://www.lappset.com>
5. Leikkimaja (Playhouse Olivia), Elverdal <https://elverdall.com>
6. Neuland ArchitekturLandschaft, In Gärten-asunkortelli, Zürich <https://landezine.com/residential-complex-in-garten-by-neuland-architekturlandschaft/>
7. 1:1 Landskab, Marmormolen, Kööpenhamina <https://landezine.com/marmormolen-the-marble-pier-by-11-landskab/>



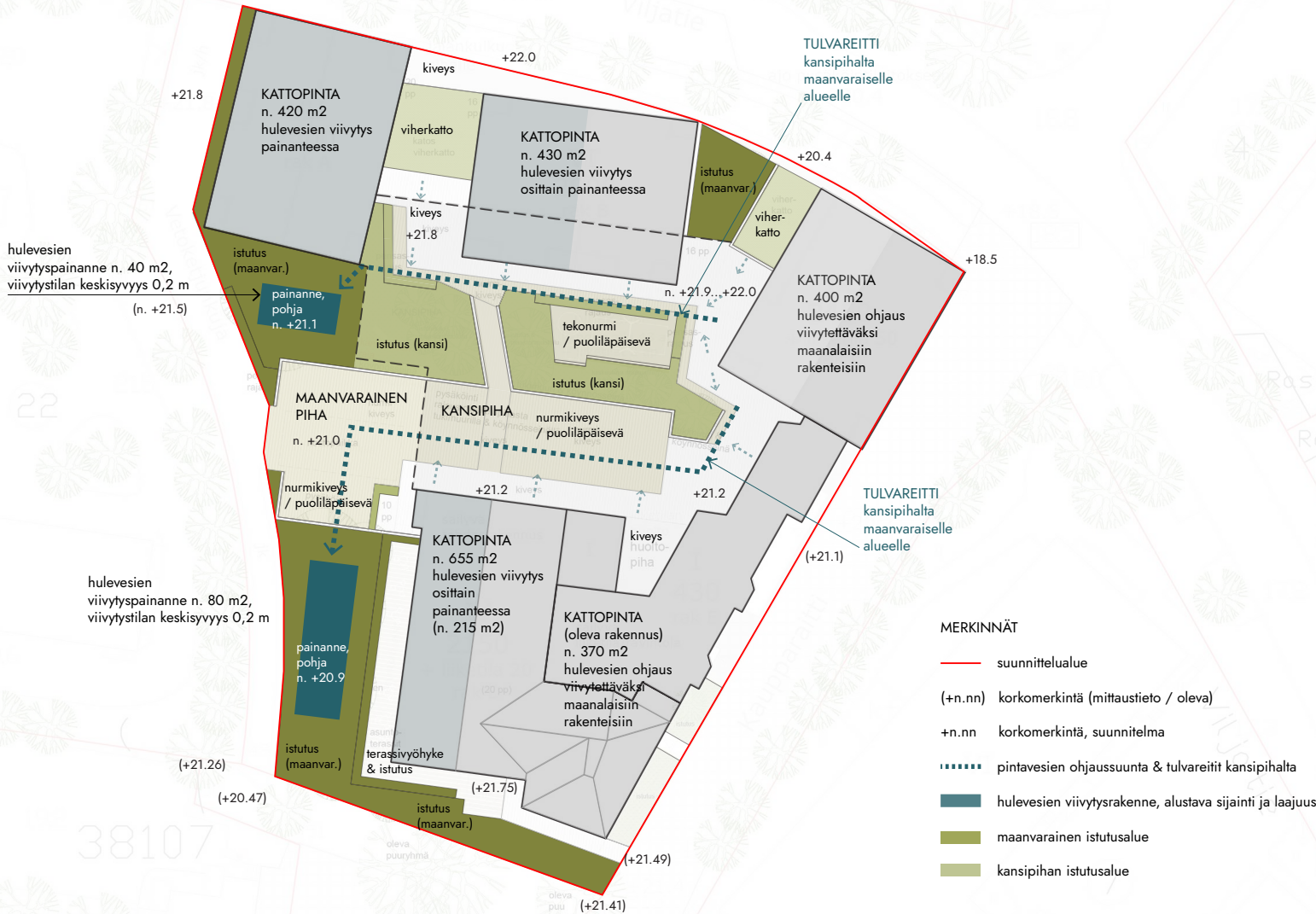


PERIAATELEIKKAUS: pihatilan toiminnallinen jako & materiaalien läpäisevyys





VIHERTEHOKKUUS JA HULEVESIEN KÄSITTELY: pihan läpäisevyys ja hulevesien viivytysmahdollisuudet (maanpäälliset)



VIHERKERROINLASKELMA: korttelikohtainen tarkastelu

Päivämäärä

19.5.2025

Täyttäjän nimi

Korttelinumero

Kohteen nimi (osoite)

VILJATIE 4, ALUSTAVA VIHERKERROINLASKELMA (VIITESUUNNITELMA)

Tonttinumero

Ohjeet

Seuraava

Rajaukset	Nro	Kysymys	Vastaus	Tavoitetaso
Suunniteltu maankäyttö	1	Asuinalueet	☒	Korttelin / tontin pinta-ala, m ²
		Palvelujen alueet ja toimistorakentamisen alueet	☐	5125
		Kaupan- ja liikeyritysten alueet	☐	Rakennusten peittopinta-ala, m ²
		Teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet	☐	2500
Suunniteltu pihatyyppi	2	Onko kansi- ja pihajärven osuus yli 50 % pihan pinta-alasta?	☐ Kyllä ☒ Ei	Kerrosala, k-m ²
Ympäröivät alueet	3	Onko < 50 m etäisyydellä tontista luonnonsuojelualueita/vesistöjä/luonnonkasvillisuudesta koostuvaa viherkäytävää?	☐ Kyllä ☒ Ei	9500
Maaperä lähtötilanteessa	4	Onko läpäisevän maa-aineksen syvyys vähintään 1 m (kallioperän tai pohjaveden pinnan tason päällä) vähintään 50 %:lla pihan pinta-alasta?	☒ Kyllä ☐ Ei	Rakennusten peittämä ala suhteessa pinta-alaan
Suunnitellut hulevesiratkaisut	5	Mikä on arvioitu viivytysalueen (Kuva 1) toteutuskelepoisen viivytystilan keskisyvyys (m)? ¹⁾	0,2	0,5
	6	Mikä on arvioitu biosuodatusrakenteen (Kuva 2) päällä olevan viivytystilan keskisyvyys (m)? ¹⁾	0	Kerrosalan suhde pinta-alaan (tehokkuusluku)
	7	Onko mahdollista hyödyntää tontin lähialueita viivytykseen? Miten suurelle osuudelle hulevesimäärästä/viivytystarpeesta (%)?	0	1,9

Hulevesien hallintaratkaisun keskisyvyyden laskenta

Kuva 1. Viivytysalue

Kuva 2. Biosuodatusrakenne

Rakenteen pohjan pinta-ala, m² (A1)

Rakenteen ylimmän vesipinnan pinta-ala, m² (A2)

Viivytyskerroksen maksimisyvyys, m (h)

Keskisyvyys (h)
#DIV/0!

1) Viivytyskerros = hulevesien hallintaratkaisun (biosuodatus, imeytys, pidätys, viivytys) tila, jossa vesi viipyy / lammikoituu, mutta ei muodosta pysyvää vesipintaa: esim. viivytys- tai pidätysrakenteen pysyvän vesipinnan (ja ylivuotoputken) yläpuolinen kerros; biosuodatusrakenteen kasvialustan yläpuolelle muodostuva lammikoitumisalue

Laskennassa huomioitavat asiat

VIHERKERROINLASKELMA: korttelikohtainen tarkastelu

Viherkerroin	Elementti- tyyppi	Elementin määritelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus	Painotettu pinta-ala, m²	Valuma- kerroin C				
0,94	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen (täysikasvuisena > 10 m) puu, vähintään 3 m (à 25 m²)	kpl	1	3,5	0,0	0,1				
Tavoitetaso		Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen (täysikasvuisena ≤ 10 m) puu, vähintään 3 m (à 15 m²)	kpl		3,0	45,5	0,1				
0,9		Säilytettävä hyväkuntoinen puu (1,5-3 m) tai iso pensas (à 3 m²)	kpl		2,4	0,0	0,15				
Tontin pinta-ala, m²		Säilytettävä luonnonnilitty tai luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m²		2,2	0,0	0,1				
5125	Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Säilytettävä luonnonmukainen avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)	m²	70	1,9	0,0	0,7				
Painotettu pinta-ala yht., m² 4837		Isokokoinen puu, täysikasvuisena > 10 m (à 25 m²)	kpl		8	2,8	562,2	0,1			
		Pienikokoinen puu, täysikasvuisena ≤ 10 m (à 15 m²)	kpl		20	2,3	687,4	0,1			
		Isot pensaats (à 3 m²)	kpl			1,7	0,0	0,1			
		Muut pensaats	m²			1,4	99,3	0,15			
		Perennat	m²			1,6	0,0	0,2			
		Niitty tai keto	m²			1,8	938,7	0,2			
		Viljelypalstat	m²			2,0	0,0	0,3			
		Nurmikko	m²			1,1	0,0	0,25			
		Monivuotiset köynnökset (à 2 m²)	kpl			1,6	126,1	0,15			
		Lisätietoa	i		Viherseinä, vertikaalinen pinta-ala	m²		0,9	0,0	-	
		Pinnoitteet	i		Puoliäpäisevät pinnoitteet (esim. numikivi, kivituhka, terassi)	m²		680	1,0	693,9	0,6
			i		Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat)	m²			1,4	0,0	0,35
Lisätietoa	i	Vettä läpäisemätön pinta	m²			3355	-	-	1		
Viivytystilavuustarve tontilla m3 36	Hulevesien hallinta- rakenteet	Sadepuutarha, jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta	m²	120	2,8	0,0	0,2				
		Viherkatto: Kattopuutarha, kasvualustan paksuus 30 – 100 cm (paksuus toivotun lajiston mukaan, kts. Lisätietoa)	m²		250	2,0	508,2	0,1			
		Viherkatto: Niitty, keto tai heinä, kasvualustan paksuus 10 – 29 cm (paksuus toivotun lajiston mukaan, kts. Lisätietoa)	m²		120	1,7	200,7	0,4			
		Viherkatto: Maksaruoho- tai sammalkatto, kasvualustan paksuus 4 – 9 cm	m²			1,4	0,0	0,6			
		Imeytysallas tai -painanne matalalla kasvillisuus- tai kiviainespinnalla (ei pysyvää vesipintaa, läpäisevä maaperä)	m²		120	2,3	276,8	0,1			
		Imeytyskaivanto (esim. kivipesä)	m²			1,5	0,0	0,1			
		Lampi, kosteikko tai tulvaniitty luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m²			2,8	0,0	0,1			
		Viivytys- tai pidätysallas tai -painanne matalalla kasvillisuus- tai kiviainespinnalla (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m²			2,0	0,0	0,2			
		Viivytyskaivanto tai -säiliö (maalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m³		12,5	1,4	-	-			
		Lisätietoa	i		Biosuodatuspainanne tai -allas (esim. tienvarsipainanne)	m²		2,4	0,0	0,15	
	Bonuselementit	i	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa	m²	770	100	0,7	66,4	-		
		Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömiltä pinnoilta rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää	m²			0,8	0,0	-			
Varjostava isokokoinen puu (à 25 m²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)		kpl		0,9		0,0	-				
Varjostava pienikokoinen puu (à 15 m²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)		kpl		0,9		0,0	-				
Viljelyyn soveltuvat istutukset: hedelmäpuut (à 10 m²), marjapensaats (à 10 m²)		kpl		1,0		0,0	-				
Monikerroksinen, luonnonmukaisesti kehittyvä kasvillisuus, väh. 5 alueella luontaisesti esiintyvää lajia/100 m²		m²		1,2		0,0	-				
Helsingille ominaiset puulajit ja kukkivat puut ja pensaats - väh. 3 lajia/100 m²		m²		0,9		0,0	-				
Monilajinen kukkiva kasvillisuus, jota pölyttäjät kykenevät hyödyntämään, väh. 10 pölyttäjälle tärkeää lajia/100 m²		m²		0,8		631,8	-				
Viljelylaatikot		m²		0,6		0,0	-				
Leikkimiseen tai urheiluun osoitettu läpäisevä pinta (esim. hiekk-, hake- tai sorapintaist leikkipaikat, urheilukenttänurmi)		m²		0,7		0,0	-				
Yhteiskäytössä olevat kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta		m²		0,6		0,0	-				
Lisätietoa		kpl		0,8		0,0	-				
Luonnon monimuotoisuuden ja eläimistön elinolosuhteiden tukeminen (à 5 m², esim. lahoppu/maapuu, lahoppuaita, lehtikomposti, hyönteishotelli)											
Edellinen								Seuraava			

Päivämäärä
19.5.2025
Täyttäjän nimi
-
Kohteen nimi (osoite)
VILJATIE 4, ALUSTAVA VIHERKERROINLASKELMA (N)
Korttelinumero
-
Tonttinumero
-

Tuloskortti

Versio 5/2022

Päivämäärä

19.5.2025

Täyttäjän nimi

-

Korttelinumero

-

Kohteen nimi (osoite)

VILJATIE 4, ALUSTAVA VIHERKERROINLASKELMA (VIIITESUUNNITELMA)

Tonttinumero

-

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin

0,94

Tavoitetaso

0,9

Hulevesimäärä m³

36,1

Valumakerroin C

0,7

Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella

Ei

Viivytystilavuustarve tontilla m³

36,1

Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³

36,5

Jää viivyttämättä m³

0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

65 %

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	1	5
Istutettava kasvillisuus	5	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	3	9
Bonuselementit	2	12
Yhteensä	12	38

Täyttäjän kommentit:

Huomioitavat asiat:

Osuus Viherkertoimen painotetusta kokonaispinta-alasta, %

Elementti	Osuus (%)
Säilytettävä kasvillisuus	15 %
Istutettava kasvillisuus	50 %
Pinnoitteet	14 %
Hulevesien hallintarakenteet	20 %
Bonuselementit	1 %

Laskennassa painottuneet tekijät, %

Tekijä	Painotus (%)
Ekologisuus	29 %
Toiminnallisuus	23 %
Maisema-arvo	16 %
Kunnossapito	11 %
Hulevesi	21 %

Täytetyt elementit (% täytettyjen elementtien kokonaislukumäärästä)

Elementti	Täytettyjen osuus (%)
Säilytettävä kasvillisuus	8 %
Istutettava kasvillisuus	40 %
Pinnoitteet	10 %
Hulevesien hallintarakenteet	25 %
Bonuselementit	15 %

SSM

14

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi