

Helsinki

Kaavanumero 12998

Vuorovaikutusraportti

Kirkonkyläntie 10 ja 12



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2024-012915
Projektinumero 0000284
ProjectWise-numero 4003_26

Vuorovaikutusraportti

Asemakaavan vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavaratkaisun valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä. Vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Päiväty: 27.10.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esilläolo (AKL/MRL 63 §): 10.2.2025–7.3.2025

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 27.10.2025–25.11.2025

Kannen kuva: Kuva: L Arkkitehdit Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineiston esilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineisto oli esillä 10.2.2025–7.3.2025.

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Malmin uudisrakentamisen yhtenäisyyteen, lintujen turvallisuuteen ja valaistukseen. Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon jatkosuunnittelua varten.

Vastineet OAS-aineistoa koskeviin mielipiteisiin

Vastineet mielipiteisiin on laadittu aihepiireittäin.

Uudisrakentamisen yhtenäisyys

Mielipiteissä todettiin, että Malmin keskustaan tehtävät muutokset tarkastellaan osana koko Malmin kehittämisen kokonaisuutta. Malmi-Seura haluaa kiinnittää huomiota, siihen, että uudistaessa Malmin keskustaa toisaalta tehdään yhtenäistä ja yhteensopivaa uudisrakentamista ja toisaalta säilytetään vanhoja malmilaisia erityispiirteitä. On hyvä, että suunniteltavat asunnot ovat eri kokoisia ja joukossa on pienten asuntojen lisäksi sekä isompia että pienempiä myös perheille soveltuvia asuntoja. Asuntojen määrän kasvaessa voimakkaasti nykyisestä, on suunnitelmissa huolehdittava myös asukaspysäköinnistä. Suuren talon vastapainoksi on huolehdittava riittävästä viihtyisyyteen vaikuttavista istutuksista yms. ja piha-alueen viihtyisyydestä ja turvallisuudesta.

Vastine

Kaavaratkaisun lähtökohta perustuu siihen, että Malmin uudet asuinkerrostalot toteutetaan asuntojakaumaltaan monipuolisina ja yhteensopivina nykyiseen ympäristöönsä. Asukaspysäköinnin määrä perustuu kaupungin mitoitusohjeeseen. Kaavan tavoitteena on muodostaa pihoista viihtyisiä ja mahdollisimman vehreitä.

Lintujen turvallisuus

Mielipiteissä todettiin, että lintujen turvallisuus rakentamisessa on varmistettava. Viitesuunnitelmassa lasin kokonaismäärää ja yksittäisten ikkunoiden kokoa on vaikea arvioida. Uudisrakennuksissa olisi hyvä tarjota tarkoitukseen suunniteltuja pesäpaikkoja kolopesijälinnuille. Purettavien rakennusten tilanne pesintöjen osalta kartoitettava ja korvattava pesäpaikat.

Vastine

Asemakaavaehdotuksen määräyksissä on huomioitu lintujen turvallisuus ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden sekä valaistuksen osalta.

Lintujen pesintä otetaan huomioon luonnonsuojelulain mukaisesti. Kaikilla lintulajeilla on luonnonsuojelulain mukaan pesimäaikainen rauhoitus. Vähäisen puuston ja edelleen käytössä olevien rakennusten takia tämä ei koske merkittävästi tätä kaava-aluetta. Linnunpesien tuhoutumisen estäminen rakentamis- ja korjaustöissä on toiminnanharjoittajan vastuulla. Pesäkolojen mahdollinen lisääminen rakennuksiin on omistajan toimivaltaan kuuluva asia.

Valaistus

Mielipiteissä todettiin, että keinovalon määrää ja valotehoa on yleisesti lisätty valaistuksessa.

Vastine

Valaistuksesta on riittävästi määrätty rakennusjärjestyksessä: Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanotot OAS-aineistosta

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pelastusturvallisuuteen, yhdyskuntatekniikkaan, rakentamisen korkeuteen, kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja liikenteeseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueen arkkitehtonisia arvoja on tarkasteltu ja liikennesuunnitelma on laadittu osaksi asemakaavaehdotusta. Pelastusturvallisuus ja yhdyskuntatekniset huomiot on otettu huomioon jatkosuunnittelua varten.

Vastineet OAS-aineistoa koskeviin viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanottoihin

Vastineet kannanottoihin on laadittu aihepiireittäin.

Yhdyskuntatekniikka

Kannanotoissa esitettiin, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä yleisen vesihuollon johtosiirtoja.

Vastine

Kannanotto on otettu huomioon jatkosuunnittelua varten.

Liikenne

Kannanotossa toivottiin, että Kirkonkyläntietä olisi katsottava kokonaisuutena, kun kaavoitus on Viikin-Malmin pikaraitiotien myötä käynnistymässä kunnolla. Pienistä kaavahankkeista on vaikeampi saada kokonaiskuvaa irti, niin olisi hyvä ainakin luonnostasolla nähdä miltä liikennesuunnitelma näyttää.

Vastine

Asemakaavaehdotusvaiheessa valmistellaan liikennesuunnitelma, joka ulottuu Kirkonkyläntielle. Liikennesuunnitelmassa otetaan huomioon viimeisin yleisuunnitelma Viikin-Malmin pikaraitiotiestä.

Rakentamisen korkeus ja kulttuurihistorialliset arvot

Kannanotoissa todettiin, että viitesuunnitelmassa esitetty seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo on Malmin keskusta suunnitteluperiaatteiden vastainen. Lisäksi Kirkonkyläntie 12 sijaitsevalla rakennuksella on merkitystä Kirkonkyläntien historiallisen kerrostuneisuuden ja arkkitehtonisten arvojen kannalta. Tämän johdosta kaupunginmuseo esittää, että kaavahankkeessa uudelleen tutkitaan uudisrakentamisen toteuttamista ja tontin käyttöä huomioiden Kirkonkyläntie 12 rakennuksen säilyminen.

Vastine

Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa kaava-alue kuuluu keskustakorttelien alueeseen, jossa ohjeistetaan, että rakennusten pääasiallinen kerrosluku vaihtelee viidestä kuuteen. Kyseinen tontti sijaitsee Kirkonkyläntien ja Markkinatien risteyksessä ja toisella puolella sijaitsee uusi seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo.

Kirkonkyläntien varrella voidaan osoittaa hieman korkeampaa rakentamista ja uusi suunniteltu kerrostalo sopii hyvin vasten kadun toisella puolella sijaitsevaa korkeaa asuinrakennusta. Korkeampi rakennus korostaa kaupunkirakenteessa olevaa risteyskohtaa.

Kaavaehdotusvaiheessa on tutkittu tarkemmin Kirkonkyläntie 12 rakennuksen arkkitehtonisia arvoja ja säilymisen mahdollisuuksia. Tarkemmat tiedot ovat saatu kiinteistön edustajilta ja hankkeen suunnittelijoilta.

Rakennus on 1968 pankkikonttoriksi valmistunut kaksikerroksinen liikerakennus. Rakennuksessa toimii nykyisin yökerho sekä kuntosali.

Rakennus edustaa funktionalistista tyyliä. Rakennus on tasakattoinen, sen julkisivut ovat pääosin valkoiseksi maalattua betonia ja sen pohjois- ja länsijulkisivua kiertävät nauhaikkunat ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee ensimmäisen kerroksen sisäänvedetyssä osassa Kirkonkyläntien ja Örskinpölyn kulmauksessa.

Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Einar Teräsvirta, joka tunnetaan useista Helsingissä sijaitsevista liikerakennuksista, kuten hotelli Marskista, Satakuntatalosta, Itämerentalosta ja hotelli Kalastajatorpasta. Tämän lisäksi Teräsvirta on suunnitellut useita julkisia rakennuksia, kuten Valtion Vierastalon Munkkiniemessä, Imatran uimahallin sekä Helsingin yliopiston oikeuslääketieteen ja hammaslääketieteen laitosten rakennukset.

Kirkonkyläntie 12 edustaa kaupunkikuvalliselta painoarvoltaan, mittakaavaltaan sekä käyttötarkoitukseltaan Teräsvirran tuotannon vähemmän merkittävää osaa.

Rakennuksen julkisivujen säilyneisyys ensimmäisen kerroksen osalta Kirkonkyläntien puolelta sekä pääsisäänkäynnin, että terassin osalta on huono eivätkä alkuperäinen aukotus ja rakenteet ole säilyneet. Rakennuksen ensimmäisen ja toisen kerroksen liiketilojen alkuperäisiä materiaaleja ei ole jäljellä, vaan ne ovat kauttaaltaan vuosien saatossa muuttuneet alkuperäisestä. Rakennuksen sisätiloihin on tehty useita tilamuutoksia, eikä alkuperäiset pankkikonttorin tilat ole enää hahmotettavissa.

Rakennuksesta on laadittu tekninen kuntotutkimus vuonna 2007, ja sen teknistä kuntoa on arvioitu uudelleen nykyisten omistajien toimesta keväällä ja kesällä 2024.

Kohteen houkuttelevuus perustuu ennen kaikkea sen keskeiseen sijaintiin Kirkonkyläntien raitilla. Alueen liiketilojen matalahkon vuokratason vuoksi, viime vuosikymmeninä rakennuksen kunnossapito on kuitenkin keskittynyt ainoastaan käytön kannalta välttämättömiin toimenpiteisiin, eikä merkittäviä korjausinvestointeja ole pystytty taloudellisesti järkevästi edistämään. Näiden reunaehtojen valossa itse rakennus on ikääntynyt ja koko ajan laajempien peruskorjausten tarpeessa koko ajan kertyvän korjausvelan myötä. Rakenteiden ja teknisten järjestelmien kuluneisuuden, rakennuksen puutteellisten toiminnallisuuden sekä lähes 60 vuoden iän perusteella, kokonaisvaltainen peruskorjaus ei ole tarkoituksenmukaista, koska tilat eivät vastaisi nykyaikaisia toiminta- tai liiketilavaatimuksia houkuttelevuuden, toiminnallisuuden tai vuokrattavuuden osalta edes laajojen kunnostusten jälkeen.

Rakennuksen rakennusratkaisut heijastavat aikansa rakennustapaa, mutta eivät enää täysin täytä nykymääräysten mukaisia turvallisuus-, terveellisyys- ja ylläpitovaatimuksia. Rakennusratkaisujen muuttaminen nykymääräysten mukaisiksi – erityisesti ilmanvaihdon ja sen tilantarpeen, huoltologistiikan sekä paremman poistumisturvallisuuden osalta – edellyttäisi mittavia toiminnallisia ja rakenteellisia

sia muutoksia. Viime vuosikymmeninä tiloissa on toiminut muun muassa ravintola- ja kuntosalitoimintaa, mikä on johtanut tilojen ja erityisesti pintarakennusosien tavanomaista nopeampaan kulumiseen ja paikoin rapistuneeseen yleisilmeeseen. Rakennuksessa on havaittu myös kosteusteknisiä haasteita mm. kellaritasolla, joiden taustalla ovat puutteellinen perustusten kuivatus sekä rakenteiden läpivienteihin liittyvät ongelmat. Osittainen tai paikallinen kunnostus ei poistaisi näitä haasteita, vaan ne vaatisivat rakennuksen ympäristön kauttaaltaan avaamisen sekä paikallisia avauksia myös rakennuksen sisällä asennusten uusimiseksi.

Pelkästään jo edellä luetelluista lähtökohdista tarkasteltuna korjaushanke vastaisi mittakaavaltaan lähes uudisrakentamista. Taloudellisesti tarkasteltuna rakennuksen lähivuosiin ajoittuva laaja peruskorjaus ei ole perusteltu ratkaisu alueen nykyiseen vuokratasoon ja käyttötarkoitukseen suhteutettuna. Laajuudeltaan näistä peruskorjaustöistä aiheutuva haitta vaikuttaisi merkittävästi myös kohteen normaaliin käyttöön ja vuokralaisten pysymiseen tiloissa korjaustöiden aikana. Samanaikaisesti rakennuksen pienehkö koko suhteessa korjattaviin rakenteisiin nostaa tilakohtaiset kustannukset kohtuuttomiksi.

Asemakaavamuutoksen myötä suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää vanhan rakennuksen purkamista kokonaisuudessaan, jotta korttelikokonaisuus saadaan tiiviissä kaupunkiympäristössä toiminallisesti toteutettua. Tavoitteena on yhteistyössä naapurikiinteistön kanssa korvata korttelin nykyiset rakennukset modernilla asuinkerrostalolla, joka vastaa ajanmukaisia vaatimuksia ja palvelee alueen asukkaita, yrityksiä ja yhteisöjä mm. asunnoillaan ja liiketiloillaan pitkälle tulevaisuuteen – turvallisesti, terveellisesti ja kestävästi. Rakennuksen mahdolliset käyttökelpoisiksi todetut rakennusosat irrotetaan uudelleen käyttöön tai hyötykäyttöön. Lisäksi hyötykäyttökelvottomat materiaalit kierrätetään. Rakennus on valokuvattu sekä ulkoa että sisätilojen osalta, mutta rakennus tullaan tarvittaessa dokumentoimaan purkuvaiheessa yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Pelastusturvallisuus

Lausunnossa edellytettiin, että suunnitteilla olevan uuden asuinrakennuksen asuntojen varatieratkaisuissa tulee huomioida Kirkonkyläntien pikaraitiotien varaus. Pelastuslaitos suosittelee omatoimisia varatieratkaisuja. Tarkempiin palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyviin asioihin pelastuslaitos ottaa kantaa rakentamislupavaiheessa.

Vastine

Lausunto on otettu huomioon jatkosuunnittelua varten.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 27.10.2025–25.11.2025

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi