

Helsinki

Kaavanumero 13029

Asemakaavan selostus

Kirkonkyläntie 3

kaupunginosa 38. Malmi



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2024-012380

Projektinumero 0000093

ProjectWise-numero 4003_23

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: Kirkonkyläntie 3, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 13029

Päiväty:

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelin 38220 tonttia 3.

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.2.2025

Nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §): 15.5.2026–15.6.2026

Kaupunkiympäristölautakunta:

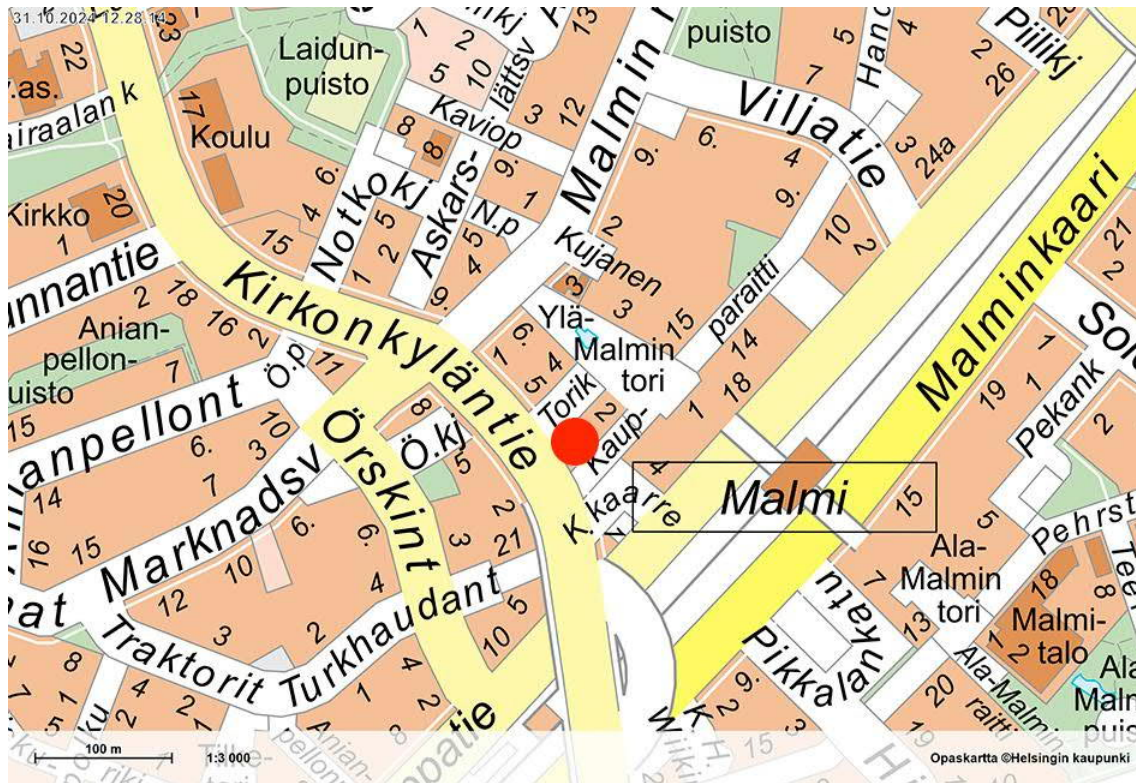
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

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

Kannen kuva: Näkymä Kirkonkyläntieltä kohti pohjoista. Arkkitehtipalvelu Oy.

Alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Ylä-Malmilla keskeisellä paikalla Kirkonkyläntien varrella noin 140 metrin päässä Malmin asemasta. Kaava-alue sisältää yhden tontin, joka rajautuu Kirkonkyläntiehen, Torikatuun ja Kaupparaittiin.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	14
Palvelut	18
Esteettömyys.....	18
Maisema ja luonnonympäristö.....	18
Virkistys- ja viherverkosto.....	20
Ekologinen kestävyys.....	21
Suojelukohteet	21
Yhdyskuntatekninen huolto	25
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	25
Ympäristöhäiriöt	27
Pelastusturvallisuus	30
Vaikutukset.....	31
Toteutus	38
Suunnittelun lähtökohdat	39
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	43

Tiivistelmä

Malmin aseman läheinen liike- ja toimistorakennusten tontti muutetaan pääosin asuinkäyttöön ja rakennusoikeutta lisätään. 1980-luvulla rakennettu toimistorakennusosa puretaan. Tilalle suunnitellaan 9-kerroksista asuinkerrostaloa, jonka katutasoon tulee liiketilaa. 1949 valmistunut asemakaavalla suojeltu osa palautetaan osittain asuinkäyttöön.

Uutta asuinkerrosalaa tulee kerrostaloihin 3 100 k-m². Toimisto- ja liiketilan kerrosala vähenee. Voimassa olevan asemakaavan liike- ja toimistorakennusten kerrosala on 1500 k-m². Määrä mahdollistaa laskennallisesti noin 38 työpaikkaa, mutta tontilla on alle 10 työpaikkaa. Kaavaratkaisu vaatii liiketilaa rakennettavaksi vähintään 230 k-m², joten liiketila vähenee enimmillään 1270 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 78 uutta asukasta. Työpaikkamäärä vähenee noin 30 työpaikalla.

Tarkoituksena on sijoittaa joukkoliikenteeseen tukeutuvaa asumista aseman ja suunnitteilla olevan Viikin-Malmin pikaraitiotien pysäkin läheisyyteen vajaakäyttöiselle tontille. Suunnittelussa on erityisesti pyritty yhteensovittamaan taloudellinen toteuttamiskelpoisuus, kaupunkikuvalliset tavoitteet sekä asuin- ja kävelyympäristön toimivuus ja viihtyisyys. Keskustelua on herättänyt varsinkin uuden asuinkerrostalon korkeus ja valmistelun aikana uudisrakentamisen enimmäiskerrosluku on madallettu 12:sta 9:ään.

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä kävelyetäisyydelle Malmin asemasta voidaan rakentaa uusia asuntoja nykyisiä lähiympäristön rakennuksia korkeampaan kerrostaloon. Tontti rakennetaan tehokkaammin. Yhdessä muiden vireillä olevien kaavahankkeiden kanssa toteuttaminen uudistaa Malmin keskustaa. 1980-luvun rakennuskantaa ja toimistorakentamisen kerrosalaa häviää, mutta suojeltu 1940-luvun rakennus säilyy suojeltuna.

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Aseman ja tulevan Viikin-Malmin pikaraitiotien pysäkin läheisyydessä halutaan yleiskaavaan ja Malmin keskustan suunnitteluperiaatteisiin perustuen lisätä asu- mista ja tiivistää rakentamista. Tavoitteena on vahvistaa Malmin kaupunkiuudis- tusalueella ydinkeskustan elinvoimaa ja kehittää sen toiminnallista sekoittunei- suutta. Asuntojen lisääminen on yksi kaupunkiuudistuksen tärkeä tavoite. Asu- kasmäärän kasvulla ylläpidetään monipuolisia palveluita. Kaupunkikuvaa ja viih- tyisyyttä halutaan parantaa. Kävely-ympäristön viihtyisyyteen ja katutason elä- vyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kaupunkikuvaa kehitetään erityisesti Ylä-Malmin torin, Kaupparaitin ja Kirkonkyläntien kannalta. Myös lähiympäristö on uudistuspaineessa ja tavoitteena on sovittaa kaavasuunnitelma sekä ny- kyiseen että tulevaan, vaiheittain uudistuvaan kaupunkiympäristöön. Suojellun rakennuksen arvot turvataan. Ympäristöhäiriöiltä suojatun terveellisen ja turvalli- sen elinympäristön jatkosuunnittelulle luodaan edellytykset.

Hakijan tavoitteena on sijoittaa asumista 1980-luvulla rakennetun osan tilalle ja suojellun rakennuksen toiseen ja kolmanteen kerrokseen.

Liikennesuunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomiota kävely-ympäristön tur- vallisuuteen.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2025–2029 toteutumista:

- Varmistamme, että jokaisessa naapurustossa on viihtyisää ja sieltä löytyvät niin kaupungin kuin yritysten tärkeät lähipalvelut.
- Helsingin kaupunkikehitys perustuu kaupungin ja sen asuinalueiden tasapainoiseen kehitykseen, urbaanin kaupunkirakenteen ja arvokkaan luonnon harkittuun yhteensovittamiseen sekä ensisijaisesti joukkoliikenteeseen nojautuvaan liikennejärjestelmään.
- Varmistamme toteutettavien raitioteiden varsille riittävän määrän rakentamista ja panostamme asemien sekä niiden lähiympäristön laadun ja viihtyisyyden parantamiseen.
- Jatkamme työtä Malminkartanon, Kannelmäen, Malmin, Mellunkylän ja Meri-Rastilan kaupunkiuudistusalueiden kehittämiseksi.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian 2025–2029 tavoitteiden toteutu- mista muun muassa seuraavasti:

- Katutasoon vaaditaan liiketiloja. Liiketilaa koskevilla vaatimuksilla lisätään lii- ketilan joustavaa käyttöä sekä asumisen viihtyisyyttä. Pihan viihtyisyyttä paran- netaan melun torjunnalla, autopaikkarajoituksilla ja kasvillisuutta koskevilla määräyksillä. Kaupparaitin laajennuksella lisätään mahdollisuuksia huomioida viihtyisyyden näkökohtia katusuunnittelussa.

- Kaupunkirakennetta tiivistetään Malmin aseman erinomaisten joukkoliiken- neyhteyksien äärellä. Kirkonkyläntielle suunnitellaan myös Viikin-Malmin pika- raitiotietä.

- Malmin kaupunkiuudistusalueen keskeistä asemanseutua kehitetään.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024

- Kaupunki uudistusalueiden asuntotuotannon tavoitteena on tasapainottaa alueen asuntokantarakennetta, lisätä asukasrakenteeltaan ikääntyvien alueiden asukasmäärää ja kohottaa alueiden profiilia uudisrakentamisen keinoin.

Helsingin kävelyn edistämishjelma

- 1. Kävelyn ydinalueita ovat raideliikenteen verkostokaupungin kaupunkikeskustat. Näitä alueita suunnitellaan ensisijaisesti jalankulkijan näkökulmasta alueelliset lähtökohdat huomioiden. Erityisesti ydinkeskustan keskeisiä asiointi- ja oleskelualueita sekä kaikkia kaupungin asemanseutuja kehitetään toimivina, viihtyisinä ja turvallisina kävely-ympäristöinä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 985 m².

Uutta asuinkerrosalaa tulee kerrostaloihin 3 100 k-m². Toimisto- ja liiketilan kerrosala vähenee. Voimassa olevan asemakaavan liike- ja toimistorakennusten kerrosala on 1500 k-m². Määrä mahdollistaa laskennallisesti noin 38 työpaikkaa, mutta tontilla on alle 10 työpaikkaa. Kaavaratkaisu vaatii liiketilaa rakennettavaksi vähintään 230 k-m², joten liiketila vähenee enimmillään 1270 k-m².

Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuusluku on $e=3,53$.

Asukasmäärän lisäys on noin 78 uutta asukasta. Työpaikkamäärä vähenee noin 30 työpaikalla.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suhde lähiympäristöön

Tontti on näkyvällä paikalla Kirkonkyläntien kaarteessa. Kirkonkyläntie-Vanha Helsingintie on historiallinen tielinja ja yksi Malmin pääväylistä. Tielinjan äärelle sijoittuu sekä palveluja että asumista ja sen varrelle on viime vuosina rakennettu aiempaa korkeampia (7-16-kerroksisia) rakennuksia.

Korttelissa on kaksi tonttia, joista pohjoisempi naapuritontti reunustaa Ylä-Malmin toria. Tori on osa radan molemmin puolin levittyvää Malmin keskustakokonaaisuutta, joka suunniteltiin 1970-80-luvulla ja toteutettiin pitkälti 1980-luvun aikana. Ylä-Malmin tori on rakennettu vuonna 1987 Malmin aluekeskuksen julkiseksi kaupunkitilaksi Liikennetekniikka Oy:n suunnitelmien mukaisesti. Aiemmista kaavoitusvaiheista syntynyt torin kiilamuoto luo valeperspektiivin kauppa-

keskukselta luoteeseen katsottaessa. Valeperspektiivin päätepiste on nykytilaansa vaillinainen. Lehmusrivit korostavat torin pituusvaikutelmaa. Tori on peruskorjauksessa, jonka on tarkoitus valmistua syksyllä 2026.

Toria reunustava rakennuskanta on peräisin pääosin 1980-luvun lopulta ja rakennuksissa on sekä asuin- että liiketilaa. Katutasossa on pääasiallisesti liiketilaa. Ylä-Malmin torin rakennuskokonaisuuden yhteen sitovia piirteitä ovat muun muassa vaalea julkisivumateriaali, yhtenäinen kerrosluku sekä arkadiaihe. Toria reunustavat rakennukset vaikuttavat tasakorkuisilta nelikerroksisuuden vallitessa. Kaakkoispäädyn viisikerroksisen kauppakeskuksen julkisivu on pääosin punasävyistä tiililaattaa ja sen porrashallin lasikate muodostaa osan julkisivurintamaa. Rakennusten arkadiikäytävät ovat mittasuhteiltaan kapeita ja ravintoloiden terassit katkovat kävely-yhteyksiä. Toritilaa on kuvailtu pitkäksi ja avaraksi ja näkymiä osin liiankin pitkiksi.

Lähialueella Kirkonkyläntien varrella on myös 1950-60-luvun rakennuksia. Kirkonkyläntien toisella puolella on kaksi asemakaavalla suojeltua rakennusta: Kirkonkyläntie 2:n vuosina 1917 ja 1931 valmistunut liikerakennus ja Kirkonkyläntie 6:n 1954 valmistunut osa.

Kaava-alueen nykytila

Tontille on ajoyhteys Ylä-Malmin torille johtavan Torikadun kautta. Viereinen Kaupparaitti on tärkeä Ylä-Malmin keskustakortteleita yhdistävä jalankulku- ja pyörätieyhteys.

Kaava-alue käsittää 985 m²:n suuruisen tontin. Tontilla oleva toimistoliikerakennus koostuu kahdesta eri-ikäisestä osasta. Pääosin kolmekerroksisia rakennuksen osia yhdistää kaksikerroksinen väliosaa. Uudemman osan ilmanvaihtokonehuone on neljännen kerroksen tasolla. Rakennuksessa on kellari ja vanhemmassa osassa ullakko. Rakennuksen kerrosala on 1462 k-m², ja toteutunut tontitehokkuus on 1,48.

Vanhempi, arkkitehti Runar Finnilän suunnittelema, Pohjoismaiden Yhdyspankille rakennettu osa on valmistunut 1949. Siihen liittyy kiinteästi Arkkitehtitoimisto Erik Kråkströmin suunnittelema 1989 valmistunut laajennus. Malmin keskustan tunnusmerkkeihin kuuluva jyrkkäkattoinen vanha pankkirakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se on asemakaavalla suojeltu. Vanha pankkirakennus on muurattu tiilestä ja julkisivu on rapattu. Rakennuksen kahdessa ylemmässä kerroksessa on alun perin ollut asuntoja. Uudempi betonielementtirakenteinen ja klinkkeripinnoitetuilla betonielementeillä verhoiltu osa on rakennettu tontin rajalla kiinni viereisen tontin liikerakennukseen. Kaupparaitin puoleisella sivulla on arkadiikäytävä.

Rakennus on vajaakäytössä. Tehdyistä remonteista huolimatta osaan tiloista ei ole löytynyt vuokralaisia. Rakennuksessa toimii muun muassa aasialainen elintarvikemyymälä, parturi ja autokoulu. Työpaikkoja on alle kymmenen.

Torikadun suuntaan avautuvalla pienellä pihalla on kaksi pysäköintipaikkaa. Lisäksi kiinteistöyhtiöllä on 13 autopaikkaa Malmin pysäköintitalo Oy:n Kaupparaitin pysäköintilaitoksessa.

Sisäpiha on nykyisessä käytössään luonteeltaan huoltopiha. Pihan Torikadun puoleisilla osilla on pienet istutusryhmät.



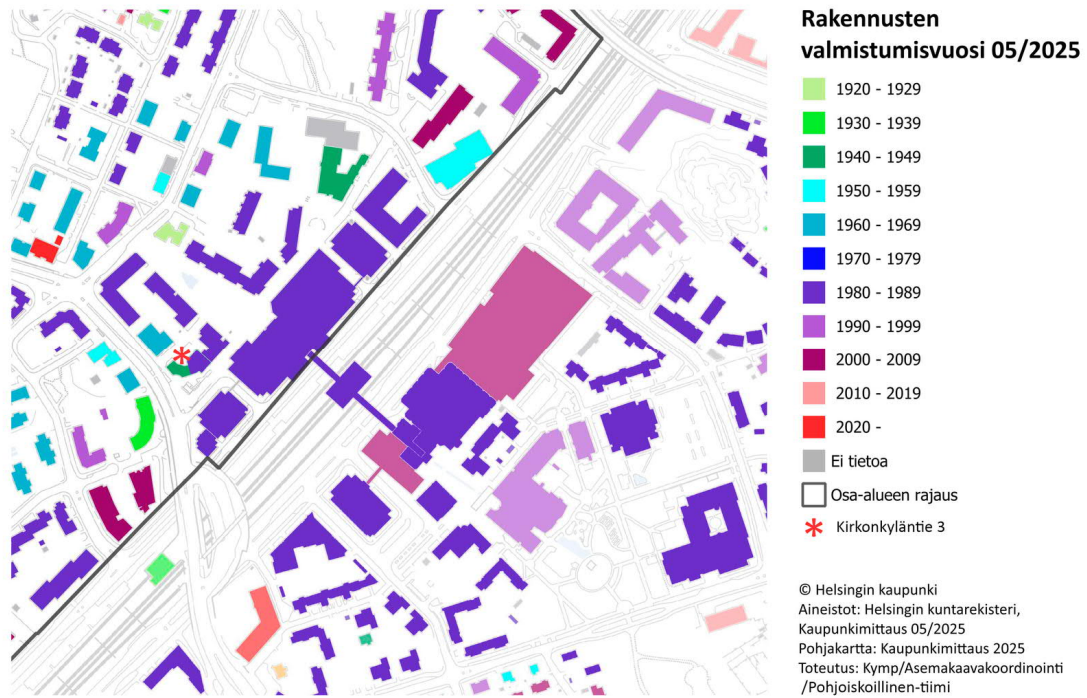
Kuva: Tontti on rajattu punaisella vuoden 2023 viistoilmakuvaan.



Kuva: Kuva Kirkonkyläntien sillalta kohti pohjoista. Vanha pankkirakennus vasemmalla. Oikealla etualalla lähialueen rakennuksia.



Kuva: Kuvaparissa vasemmalla valokuva vuodelta 1970 ja oikealla vuodelta 2025. Alkuperäiset kuvat Simo Rista / Helsingin kaupunginmuseo ja Cyclomedia.



Kuva: Malmin keskustan rakennusten valmistumisvuodet esittävä kartta havainnollistaa Malmin aseman seudun rakennuskannan koostuvan paljolti 1980-luvun rakennuksista. Kuva: Helsingin kaupunki.



Kuva: Näkymä luoteesta Malmin raitilta kohti Ylä-Malmin torin kaakkoispäätä ja kauppakeskusta. Kuva: Helsingin kaupunki, Olga Juutistenaho, 2017.

Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja. Ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liiketiloja. (AK)

Kaavamuutos koskee korttelin 38220 Kirkonkyläntien puoleista tonttia 91-38-220-3. Tontin käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Osa tontista liitetään Kaupparaitin katualueeseen, rakennusoikeutta ja suurinta sallittua kerroslukua nostetaan. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää 1980-luvulla rakennetun osan purkamista. Vanha pankkirakennus säilyy suojeltuna ja tontin pohjoisosalle korttelin keskiosaan mahdollistetaan 9-kerroksinen uudisrakennus.

Tontin 3 eteläosa liittyy saumattomasti Kaupparaitin jalankulkuympäristöön ja pieni osa tontista on kaavaratkaisussa liitetty Kaupparaitin katualueeseen, jotta katualueella voidaan paremmin varautua mahdollisiin tulevaisuuden kävelyn tilatarpeisiin. Vanhan pankkirakennuksen julkisivuun ulottuva tontin osa on merkitty aukiomaiseksi alueen osaksi.

Tontille on osoitettu kolme toisiinsa kytkeytyvää rakennusala. Vanhalle pankkirakennukselle on merkitty suojellun rakennuksen rakennusala: **sr-3: Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.** Rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on kolme (III) ja rakennusoikeus on osoitettu lukusarjana 450 + 150, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (asuminen) enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän. Kaavamääräyksellä sallitaan lisäkerrosalaksi asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat. Suojellun rakennuksen toisessa ja kolmannessa kerroksessa voidaan palauttaa toimistotiloja asunnoiksi. Ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liiketiloja eikä siihen saa sijoittaa asuntoja. Pääosa maantaso- eli ensimmäisestä kerroksesta tulee olla asumisen aputiloja, liike-, toimisto-, työ- ja/tai palvelutiloja. Korttelialueella on vähintään yksi liiketila varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla rasvahormilla. Tämä mahdollistaa esimerkiksi ravintolatoiminnan. Määräystä on käytetty Malmin keskustan viimeaikaisissa kaavamuutoksissa, joissa muutetaan käyttötarkoituksia asumispainotteisiksi. Vaatimus voidaan toteuttaa joko suojellussa rakennuksessa tai uudisrakennusosassa. Suojelumerkintään liittyy kaavamääräys : *sr-3-merkinnällä osoitetussa rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaitteellista arvoa tai tyyliä.*

Kaavamääräyksillä on ohjattu **uudisrakentamisen** sopeutumista lähiympäristöön. Suurimmaksi uudisrakentamisen kerrosluvuksi on määrätty 9. Kerroslukua on OAS-vaiheen 12 kerroksesta madallettu erityisesti kaupunkikuvallisista syistä ja saadun palautteen perusteella. Pohjoisemmas Kaupparaitin varrelle suunnitellaan myös 9-kerroksista asuinkerrostaloa.

Uudisrakennukselle on osoitettu kaksiosainen rakennusala, josta pääosa on varattu 9-kerroksiselle rakentamiselle. Sen ja suojellun rakennuksen väliin on sijoitettu 1-kerroksinen rakennusala erottamaan pihan Kaupparaitista ja suojaamaan pihaa liikennemelulta. Rakennusaloille on osoitettu kerrosala lukusarjalla 2650+80, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötär-

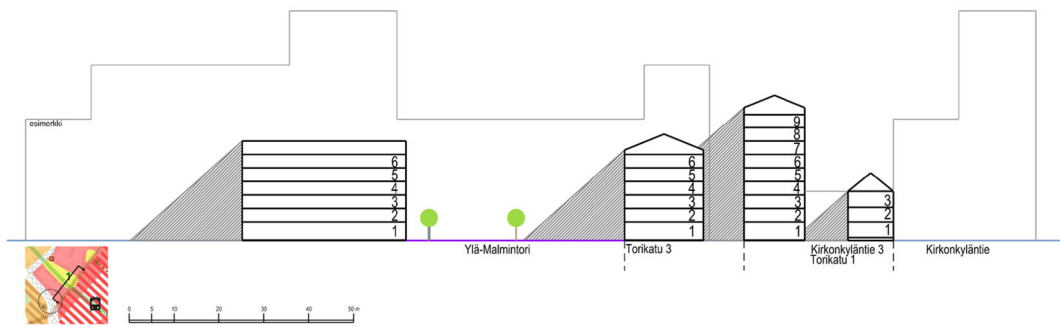
koituksen (asumisen) mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän. Lisäkerrosalasta on annettu määräys. Ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liiketiloja ja pääosa maantasokerroksesta tulee uudisrakennuksessakin olla asumisen aputiloja, liike-, toimisto-, työ- ja/tai palvelutiloja, eikä maantasokerrokseen saa sijoittaa asuntoja. Uudisrakentamisessa liiketilojen maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 4 metriä. Maantasokerroksen liiketilan korkeudesta on annettu vastavia määräyksiä Malmin keskustan viimeaikaisissa kaavamuutoksissa. Tavoitteena on, että tonteilla, joilta liiketilan kerrosala vähenee, sijoittuu liiketilaa kävelyreittien varsille maantasoon laajahkolle keskusta-alueelle. Korttelialueella on myös vähintään yksi liiketila varustettava rasvanerottelukaivolla ja rasvahormilla. Määräyksillä lisätään liiketilan monikäyttöisyyttä ja asumisen viihtyisyyttä.

Ikkunoiden sijoittaminen naapuritontin 4 puoleisen julkisivun kuuteen alimpaan kerrokseen on kielletty samoin kuin parvekkeiden sijoittaminen kyseiselle julkisivulle. Rajoituksilla pyritään lisäämään naapuritontin kehittämismahdollisuuksia muuttuvassa tilanteessa. Kaupungin omistamalla naapuritontilla on 4-kerroksinen toimistorakennus. Naapurikiinteistön kaavamuutos saattaa tulevaisuudessa tulla ajankohtaiseksi. Naapuritontti rajoittuu Ylä-Malmin torin etelälaitaan. Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa torin laitavyöhykkeellä (kävelykeskuksessa) merkittävä osa rakennuksista on kuusi–kahdeksankerroksisia ja rakennusten kerrosluku vaihtelee. Suunnitteluperiaatteen mukaan täydennysrakennettaessa torin äärellä tulee huomioida toriaukion riittävä valoisuus. Torin valoisuutta silmällä pitäen tontin 4 enimmäiskerrosluvun olisi perusteltua olla enintään kuusi. Viitesuunnitelmassa on esitetty kuusikerroksisen rakennuksen hahmoidea naapuritontille (Ks. Liite). Alempana on periaateleikkaus, jossa on hahmoteltu suunnitteluperiaatteiden sallimia rakennuskorkeuksia lähiympäristössä. Suunnitteluperiaatteissa Malmin keskustan korkein ja tehokkain rakentaminen sijoittuu radan viereisiin kortteleihin asemakeskuksen liitosvyöhykkeelle.

Kaavassa on uudisrakentamisen huoneistotyyppejä ja keskipinta-alaa ohjaava määräys: *Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän ja niiden keskipinta-ala on oltava vähintään 70 h-m². Vuokra-asuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.*

Kaavassa on määräyksiä uudisrakennuksen julkisivumateriaaleista, parvekeratkaisuista ja kattomuodoista. Viimeaikaisissa Malmin keskustan asuinrakennusten asemakaavamuutoksissa on tyypillisesti edellytetty tasakatosta poikkeava kattomuoto. Tavoitteena on tasapainoinen mutta myös ilmeikäs arkkitehtuuri.

Kaupparaitin, Kirkonkyläntien ja Torikadun puoleisille julkisivuille on asetettu ääneneristävyysvaatimuksia. Meluntorjuntaa on käsitelty tarkemmin myöhemmin kohdassa "Ympäristöhäiriöt".



Kuva: Leikkauskuvassa on kuvitettu Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa esitettyjä mahdollisia tulevaisuuden rakentamiskorkeuksia Ylä-Malmin torin itäpäässä. Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus.

Liikenne

Lähtökohdat

Pääradan ylittävä Kirkonkyläntie on alueellinen kokoojaku, jonka kautta liikennöidään Malmin ydinkeskustaan ja sen läpi. Ylä-Malmin torille johtavalla Torikadulla on moottorikäyttöisellä ajoneuvolla ajo kielletty, mutta huoltoajo ja tontille ajo sallittu. Torilla on moottorikäyttöisillä ajoneuvoilla ajo kielletty huoltoajoa lukuun ottamatta. Ylä-Malmin torin peruskorjauksen on tarkoitus valmistua 2026 aikana. Peruskorjauksessa torin huolto- ja taksiliikenne keskitetään torin etelä-/lounaissivulle ja korttelin 38220 kohdalle torille tulee kääntymispaikka (kuva alla). Radan viereisiä kortteleita sivuava Kaupparaitti on tärkeä Ylä-Malmin keskustakortteleita yhdistävä kävely- ja pyöräliikenneyhteys.

Läheisen juna-aseman, bussiterminaalin ja -pysäkin vuoksi tontti on erittäin hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä.

Jalankulku

Tontilta on hyvät kävely-yhteydet kaikkiin suuntiin, julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä asemalle ja bussiterminaaliin. Lähiympäristön Ylä-Malmin tori ja viereinen Kaupparaitti muodostavat yhdessä keskeisen kävely-ympäristön. 2019 tehdyssä ”Kävely-ympäristön laadun havainnointitutkimus Malmilla”-selvityksessä on Kaupparaitin kävely-ympäristön laatu arvioitu hyväksi. Kaupparaitilla on Kirkonkyläntien alittava jalankulku- ja pyöräliikennetunneli. Malmintorin kauppakeskuksen kautta pääsee katetulle kävelysillalle (”putkeen”), joka johtaa juna-asemalle ja radan yli Ala-Malmin puolelle. Pääradan yli pääsee myös Kirkonkyläntietä pitkin.

Tontin eteläinen, vanhan pankkirakennuksen etupiha liittyy saumattomasti ympäröivään kävelyalueeseen, jolta on sekä porraskäytävä että luiskayhteys Kirkonkyläntien alittavaan kävely- ja pyöräliikennetunneliin. Rakennuksen kaakkoispuolella on Kaupparaitin suuntainen arkadiikäytävä, joka yhdistyy naapuritontin arkadiikäytävään. Naapuritontin ravintolaterassi estää läpikulun käytävän kautta torille.

Pyöräliikenne

Kirkonkyläntien molemmilla reunoilla on pyörätiet. Kaupparaitilla on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Ylä-Malmin torilla on kaupunkipyöräasema ja pyöräparkki. Radan itäpuolelle suunnitellaan Pohjoisbaanan jatkoa.

Julkinen liikenne

Tontin lähiympäristössä on Malmin rautatieasema sekä bussiterminaali, jotka yhdessä muodostavat Koillis-Helsingin tärkeimmän joukkoliikenteen vaihtoterminaalin. Etäisyyttä asemalle on noin 140 metriä. Bussiterminaalin kautta liikenei muun muassa runkobussilinja 560. Kirkonkyläntietä liikennöivät keväällä 2026 linjat 69, 70, 73, 74, 79, 560, 561 ja 562. Kirkonkyläntielle on suunniteltu Viima-pikaraitiotielinjaa. Raitiotien toteuttamisesta ei ole päätöksiä.

Autoliikenne

Kirkonkyläntien liikennemäärä Kirkonkyläntie 3:n kohdalla on noin 8500 ajoneuvoa vuorokaudessa (KAVL). Torikatu on vähäliikenteinen katu, jonka liikennemäärä on noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa (KAVL). Torikatu on pysäköintikieltoaluetta, mutta kadun varrelle pysäköidään jonkin verran.

Tontille on tonttiliittymä Torikadulta. Pihalla on kaksi pysäköintipaikkaa. Lisäksi kiinteistöyhtiöllä on 13 autopaikkaa Malmin pysäköintitalo Oy:n Kauppakaarten pysäköintilaitoksessa viereisessä korttelissa 38221.



Kuva: Ylä-Malmin torin peruskorjaussuunnitelmassa korttelin 38220 kohdalle torille tulee huoltoliikenteen käänköpaikka. Kuva: Helsingin kaupunki.



Kuva: Viereisen tontin ravintolaterassi sijoittuu arkadikäytävälle. Kuva: Teija Patriikka.

Kaavaratkaisu

Jalankulku

Kaavaratkaisussa laajennetaan yleisen jalankulun aluetta liittämällä vanhan pankkirakennuksen edusta-alueita Kaupparaittiin. Muutoksella varaudutaan kävelyalueen tulevaisuuden tilatarpeisiin, joita saattaa aiheuttaa esimerkiksi

Viima-pikaraitiotie. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen (voimassa olevan asemakaavan vaatiman) arkadikäytävän poistamisen. Arkadikäytävän poistaminen pienentää jalankulkuun käytettävissä olevaa aluetta vähäisesti. Korttelialueen maantasokerrosta koskevilla toiminnallisilla vaatimuksilla ja julkisivua koskevilla määräyksillä pyritään lisäämään jalankulkuympäristön viihtyisyyttä ja keskusta-
maisuuksia.

Pyöräliikenne

Kaavaratkaisulla ei muuteta nykyisiä pyöräliikennejärjestelyjä. Kaupparaitin laajentaminen palvelee lähinnä kävelyä.

Kaavaehdotuksessa on määräykset polkupyörien pysäköintipaikkamääristä. Määräysten taustana ovat rakennusjärjestys, Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet ja kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 hyväksymä Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohje.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 pp /25 k-m²
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen
- liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp/50 k-m²

Asunnoille vaaditaan 1 pp/25 k-m², mikä on rakennusjärjestyksessä vaadittua 1 pp/30 k-m² enemmän. Suurempi vaatimus on sidoksissa autopaikkamääräykseen ja perustuu Malmin keskustan suunnitteluperiaatteeseen: *Malmin asemasta 200 metrin säteellä voidaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella kaavoittaa kortteleita, joille ei tarvitse osoittaa autoille tarkoitettua pysäköintitilaa. Tällöin kiinteistöllä tulee olla vähimmäisvaatimuksia paremmat pyörien säilytys- ja huoltotilat sekä turvalliset autoliikenteen huolto- ja saattoliikennejärjestelyt.*

Julkinen liikenne

Kaavaratkaisu ei muuta nykyisiä julkisen liikenteen järjestelyjä.

Autoliikenne

Ajoneuvoliikenne tontille järjestetään nykyiseen tapaan Torikadulta. Viitesuunnitelmassa on liiketilan huolto ajateltu tapahtuvan sisäpihalta ja jätehuolto Torikadun kautta.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkamääräykset perustuvat kaupunkiympäristölautakunnan 1.6.2021 hyväksymiin Malmin keskustan suunnitteluperiaatteisiin, kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 hyväksymään Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeeseen ja kiinteistön osakkuuteen Malmin pysäköintitalo Oy:ssä. Kaavaratkaisu ei velvoita asuntojen osalta mihinkään tiettyyn autopaikkamäärään vaan paikkamäärä suunnitellaan rakennushankkeessa. Rakennettavista autopaikoista saa yhden lyhytaikaisen/liikkumisesteisten autopaikan sijoittaa tontille.

Autopaikkoja koskevat seuraavat määräykset:

- Autopaikat tulee sijoittaa enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta yhtä lyhytaikaisen pysäköinnin/liikkumisesteisten autopaikkaa, joka voidaan sijoittaa tontille.
- Autopaikkojen määrät ovat:
- liiketilat ja toimistot enintään 1 ap/ 60 kerrosalaneliömetriä

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

Kiinteistöllä on osakkuuteen perustuen 13 autopaikkaa Kauppakaarre 3:ssa sijaitsevassa Malmin pysäköintitalo Oy:n laitoksessa.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueella on toiminut viime aikoina yksityisiä palveluja, esimerkiksi parturi, itämainen market, autokoulu. Vieressä on Malmintorin kauppakeskus, jossa on sekä päivittäistavarakauppaa että erikoiskauppaa. Kaikki Malmin keskustan julkiset ja kaupalliset palvelut ovat kävelyetäisyydellä.

Kaavaratkaisu

Ratkaisun myötä kaavavarannosta poistuu pääkäyttötarkoituksenmukaista liike- ja toimistokerrosalaa 1500 k-m². Kaava mahdollistaa kuitenkin vähintään 230 k-m² liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Kaavaratkaisun vaatimukset liiketilan kerroskorkeudesta, rasvanerottelukaivosta ja rasvahormista lisäävät liiketilojen monikäyttöisyyttä ja niihin voi sijoittua erilaisia palveluita. Kaavamääräyksen mukaan uudisrakennuksessa liike- ja palvelutilojen tulee avautua katualueille. Määräyksellä pyritään lisäämään palveluiden havaittavuutta ja saavutettavuutta katuympäristössä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Tavoitteellisen esteettömyyden aineistossa tontti kuuluu erikoistason alueeseen (Ylä-Malmin keskus). Erikoistason reitit kulkevat Kaupparaitilla ja Kirkonkyläntielle. Tontti on tasaista aluetta ja uudisrakentaminen voidaan liittää korkeusasetiltaan luontevasti ympäröiviin katualueisiin. Kaavaratkaisu lisää asumista esteettömyyden erikoistason alueella. Tonttimaan tasaisuus ja maanvarainen piha luovat hyvät edellytykset esteettömälle asuinympäristölle. Suojellun rakennuksen Kirkonkyläntien puoleisen pääsisäänkäynnin esteettömyys on haasteellista toteuttaa - ulkoportaaseen on lisätty kaide ja metalliramppi.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on rakennettua kaupunkiympäristöä Malmin keskustassa, eikä kaava-alueella ole merkittäviä luontoarvoja.

Ajallinen kerrostuneisuus näkyy Malmin maisemarakentamisessa ja rakennuskannassa. Kirkonkyläntie on osa vanhaa jo varhaisimmissa kartoissa näkyvää tieverkostoa: maantie Helsingin pitäjän kirkon kautta kohti Hämeenlinnaa kulki Malmin läpi nykyistä Vanhaa Helsingintietä ja Kirkonkyläntietä pitkin. Liikuttaessa kohti pohjoista Kirkonkyläntie kaartuu pääradan ylittävän siltaosuuden jälkeen länteen. Kaava-alue sijoittuu käännökseen niin, että vanha pankkirakennus muodostaa mieleenpainuvan ja tunnistettavan näkymän ja maamerkin kadun kaarteeseen.

Vanhan pankkirakennuksen edusta liittyy katuympäristöön saumattomasti ja alueelle muodostuu pientä aukiomaista tilaa, jolla korostuvat bussipysäkkiin, Kaupparaitin kävelytunneliin ja Kauppakaarten ramppiin liittyvät ympäristörakenteet. 2019 tehdyssä ”Kävely-ympäristön laadun havainnointitutkimus Malmillä” selvityksessä arvioitiin Kaupparaitin visuaalista monimuotoisuutta keskinertaiseksi ja todettiin, että *raitin arkkitehtuurissa on hieman visuaalista ja ajallista kerrostumaa sekä toimintojen sekoittumista*. Torin ja Kirkonkyläntien väliin jäävän osuuden mainittiin olevan *tilallisuudeltaan ja tarkoitukseltaan epämääräinen ja nuhjuinen*.

Maanpinta on noin tasolla + 19 (N2000). Tontti on tasainen, mutta lähiympäristössä on portaita ja rampeja. Maanpinta on istutusryhmiä lukuun ottamatta päällystetty.

Piha-alueet on pääosin pinnoitettua. Pienissä pihaistutusryhmissä on matalia pensaita ja pieniä puita. Lähellä tontin 4 rajaa on isompi lehtipuu. Kaupparaitilla kaava-alueen ulkopuolella sen eteläpuolella kasvaa isompia lehtipuita ja pensasistutuksia.

Kaavaratkaisu

Alueen maisema ja luonnonympäristö on otettu huomioon viitesuunnitelman korkeusasemien suunnittelussa sekä kaavan ulkoalueita, pihaa ja materiaaleja koskevilla määräyksillä. Maanvarainen pieni piha-alue on suunniteltu asumiskäyttöä korostaen niin, että pihamaalle sallitaan ainoastaan yksi autopaikka.

Torikadun varrelle suojellun rakennuksen vierelle on osoitettu istutettava alueen osa paikalle, jolla on nykyisin kasvillisuutta. Istutuksilla pehmennetään suojellun rakennuksen liittymistä uudisrakennukseen Torikadun katumiljöössä. Rakennusjärjestyksen mukaan tontin pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista kasvilajistoa käyttäen. Viitesuunnitelmassa pihalle on esitetty istutettavaksi pienikokoisia puita ja pensaita. Pihan maanvaraisuudella on merkitystä kasvuedellytyksille.

Kaavatyön yhteydessä viitesuunnitelman perusteella tehdyn viherkerroinlaskelman mukaan tontilla ei saavuteta Helsingin rakennusjärjestyksen mukaista viherkertoimen tavoitetasoa 0,9. Kaavaan on asetettu tavoitetaso 0,7, joka on saavutettavissa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä laskelma kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä.

Kaavassa on määräys, jolla pyritään lintuturvalliseen lasin käyttöön sekä vaatimus rakentaa talousrakennuksiin kasvikatto.

Uudisrakennus sijoittuu korttelin keskiosaan, jossa sen korkeus lisää vaihtelua Ylä-Malmin toria reunustavaan korttelikokonaisuuteen eikä varjosta peruskorjauksessa olevan torin tulevia oleskelualueita. Ylä-Malmin toriin liittyvää rakennuskantaa on sekä yleiskaavan että Malmin keskustan suunnitteluperiaatteiden mukaan mahdollista olennaisesti tulevaisuudessa uudistaa.

Uudisrakennuksen kahden alimman kerroksen tulee poiketa muiden kerrosten julkisivuista. Tällä sopeutetaan korkeampaa uudisrakennusta lähialueen nykyisten rakennusten mittakaavaan varsinkin kävelijän näkökulmasta.

Suojellun rakennuksen maamerkkiasemaa voidaan korostaa valaistuksella. Kaavassa on määräys: *Ulkoalueet ja ulkovalaistus on suunniteltava suojellun rakennuksen yhteyteen soveltuvana ja ympäröivän kaupunkirakenteen huomioivana. Suojellun rakennuksen kaupunkikuvallista merkitystä korostetaan rakennuksen arvon huomioivalla valaistuksella.* Suojellun rakennuksen eteen Kirkonkyläntien puolelle on merkitty aukiomainen alueen osa. Tämä liittyy suojellun rakennuksen etupihan osaksi Kirkonkyläntien ja Kaupparaitin keskusta- maista kävely-ympäristöä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uudisrakentamisen toteuttamisen tontilta käsin niin, että Kaupparaitilla kasvava elinvoimainen puusto on mahdollista säilyttää.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Urbaanista ympäristöstä huolimatta kävelyetäisyydellä on puistoja ja alueelta on hyvät kävely- ja pyöräliikennedytykset laajemmille virkistysalueille Longinojan ja Pukinmäen suuntiin. Kaava-alue rajautuu Ylä-Malmin keskeiseen kävely-yhteyteen Kaupparaittiin. Kaava-alueen tuntumassa sijaitsee myös Malmin keskeinen julkinen aukio, Ylä-Malmin tori. Ylä-Malmin toria peruskorjataan lisäten aukiolle kasvillisuutta ja toimintoja.

Kaava-alueen lähin puistoalue on Kirkonkyläntien länsipuolelle sijoittuva pieni Örskinpuisto, johon on matkaa reilu sata metriä. Noin 300 metrin etäisyydellä pohjoisessa ovat Laidunpuisto ja Taimipuisto. Leikkipuisto Traktoriin on matkaa hieman alle 700 metriä. Vähän yli 800 metrin päässä sijaitsevat sekä Pukinmäen että Ala-Malmin liikuntapuistot.

Tavoitteellisessa viher- ja virkistysverkostossa (VISTRA) kulkee kaava-alueen vieressä Kirkonkyläntiellä virkistysyhteyksiä täydentävä yhteys kadulla. Vastaava on myös Ylä-Malmin torilla.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa virkistys- ja viherverkoston lähtökohdat eivät muutu eikä kaavaratkaisu aiheuta muutoksia virkistys- ja viherverkostoon tai niiden kehittämiseen.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu osaksi olemassa olevaa kaupunkiympäristöä, jossa on valmiina kunnallistekniikka, kadut ja puistot. Alueelle on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet sekä erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Kaikki Malmin keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Sijainti mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan elämäntavan. Toimisto-liikerakennus on vajaikäytössä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa korttelialuetta. Kaavaratkaisun ekologinen kestävyys perustuu ennen kaikkea sijaintiin erinomaisten kulkuyhteyksien ja palveluiden äärellä. Pyöräilyn olosuhteita parannetaan pyöräpaikkoja koskevilla kaavavelvoitteilla.

Sijaintiin perustuen asumisen autopaikkamäärää ei ohjata kaavalla, liiketilan autopaikoille on enimmäismääräys ja autopaikat yhtä lukuun ottamatta tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Täten tontin piha voi olla maanvarainen. Maanvaraisen pihan on arvioitu parantavan monimuotoisuutta tukevia ekologisia prosesseja, kuten ravinnekiertoa. Maanvaraisten pihojen kasvullisilla alueilla arvioidaan olevan merkitystä myös piha-akustiikalle. Kasvien kasvualustalla arvioidaan olevan lehvästöä suurempi vaikutus äänenvaimennuksessa.

Tontista tehdyn alustavan viherkerroinlaskelmien mukaan tontilla ei kuitenkaan saavuteta Helsingin rakennusjärjestyksen mukaista viherkertoimen tavoitetasoa 0,9. Kaavaan on asetettu tavoitetaso 0,7, jotta jatkosuunnittelussa paneudutaan pienen pihan suunnitteluun.

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää 1980-luvulla rakennetun osan purkamista. Purkamisesta tulee tehdä purkukartoitus ja huomioida kiertotalousperiaatteet.

Kaavassa on määräys asuinkerrostalojen hiilijalanjäljen raja-arvosta. Hiilijalanjäljen arvioinnista kerrotaan vaikutusten arvioinnin kohdassa "Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään".

Suojelukohteet

Lähtökohdat

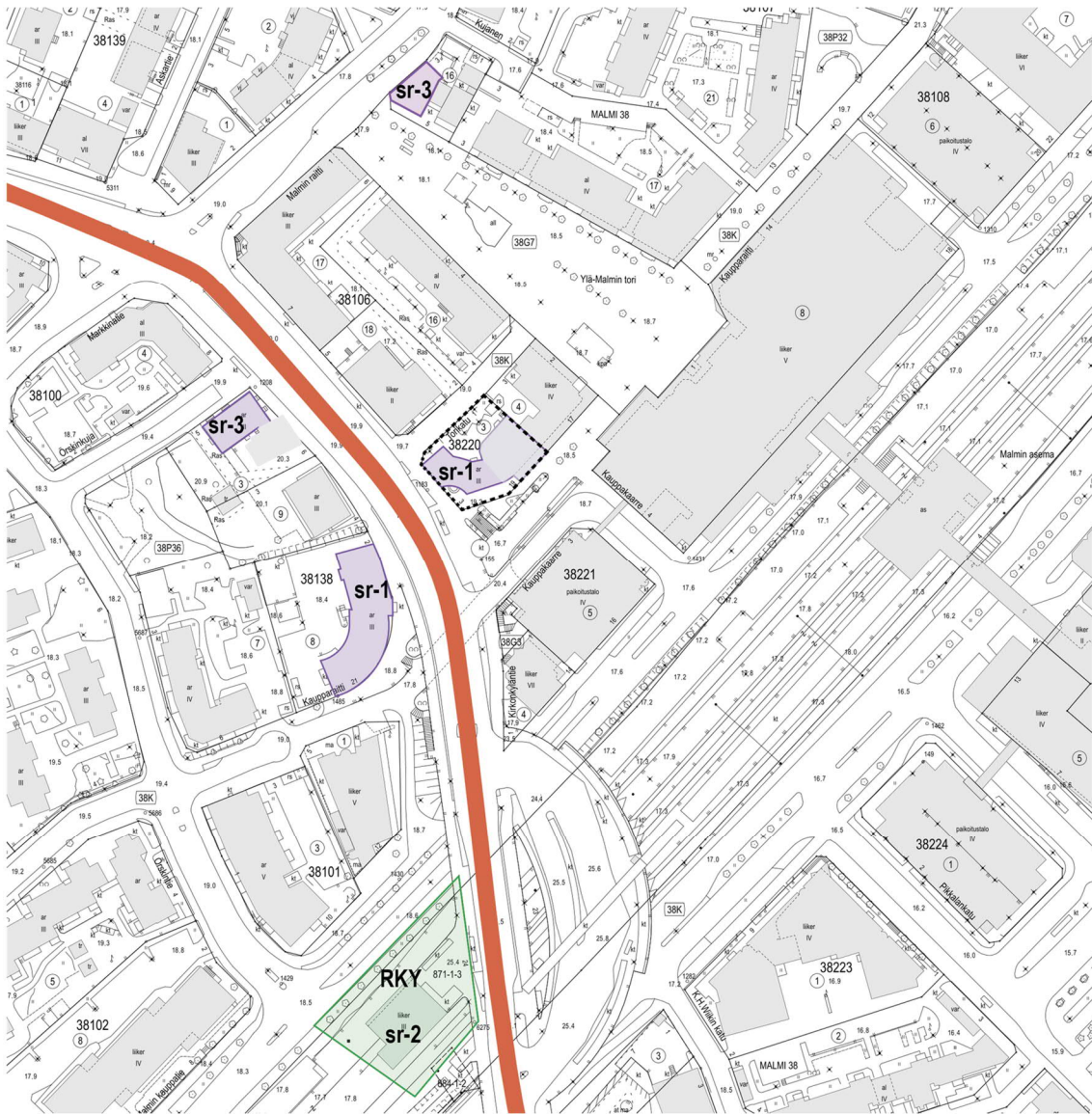
Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen. Noin 150 metrin päässä etelässä sijaitsee Malmin vanha asema, joka on asemakaavalla suojeltu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009, Malmin rautatieasema).

Lähialueella Kirkonkyläntien toisella puolen on lisäksi kaksi muuta asemakaavalla suojeltua rakennusta osoitteissa Kirkonkyläntie 2 ja Kirkonkyläntie 6. Ylä-Malmin torin pohjoislaidalla on 2025 tullut voimaan asemakaava, jossa on suojeltu sr-3-merkinnällä 1929 valmistunut rakennuksen osa.

Kaava-alueen vuonna 1949 valmistunut osa rakennuksesta on suojeltu asemakaavalla 1986. Rakennuksen osaa koskee merkintä ja määräys: *Sr-1: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä.*

Kaava-alueen rakennuksista on kaavoitustyön aikana tehty rakennushistoriallinen selvitys (Kirkonkyläntie 3, Helsinki; Rakennushistoriallinen selvitys). Selvityksen mukaan suojeltu osa rakennuksesta edustaa tyyliltään 1940-luvun loppupuolen jälleenrakennuskaudelle ja materiaalien säännöstelyn vaikutuksille ominaista, asuin- ja liikerakentamisen arkkitehtuuria. Vuonna 1989 valmistuneen laajennuksen yhteydessä toisen ja kolmannen kerroksen asunnot on muutettu toimistotiloiksi, jolloin alkuperäinen asuntojako on hävinnyt. Asunnoista on selvityksen mukaan jäljellä vain joitain huoneiden tai huoneistojen välisiä seiniä. Sisätilojen muokkaamisesta huolimatta suojeltu rakennus on selvityksen mukaan kestänyt aikaa. Laajennus ja vanha osa on liitetty toisiinsa niin, että osa alkupe-
räisestä itäjulkisivusta on menetetty. Selvityksessä todetaan muiden julkisivujen ja vesikaton olevan melko hyvässä kunnossa julkisivujen jonkin asteisista kunn-
tavoaurioista huolimatta.

Laajennuksen selvitys toteaa edustavan ajalleen tyypillistä toimistorakentamista ja toteuttavan 1980-luvun asemakaavan tavoitteita, mutta erityisiä suojeluarvoja laajennuksesta ei selvityksessä ole tunnistettu.



Kuva: Kuvassa kaava-alue on rajattu mustalla katkoviivalla. Kartalla on esitetty asemakaavalla suojellut rakennukset, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja keskeinen historiallinen katulinja. Kuva: Helsingin kaupunki.



Kuva: Kirkonkyläntie 3:n asemakaavalla suojeltu rakennus kuvattuna Kirkonkyläntieltä.

Kaavaratkaisu

*Vanhan pankkirakennuksen suojelua on jatkettu kaavamerkinnällä sr-3: **Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.** Rakennusta ei saa purkaa. Merkintää on täydennetty erillismääräyksellä: sr-3-merkinnällä osoitetussa rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Ulkoalueita koskee määräys: **Ulkoalueet ja ulkovalaistus on suunniteltava suojellun rakennuksen yhteyteen soveltuvana ja ympäröivän kaupunkirakenteen huomioivana.** Suojellun rakennuksen kaupunkikuvallista merkitystä korostetaan rakennuksen arvon huomioivalla valaistuksella. Valaistusmääräys perustuu Malmin keskustan suunnitteluperiaatteeseen: **Keskustan suojeltuja arvorakennuksia tuodaan esiin esimerkiksi valaistuksella ja rakennusten edustan pintamateriaaleilla.***

Suojeltuun rakennukseen on alustavasti kaavailtu palautettavan toisen ja kolmannen kerroksien tilat asunnoiksi. Kaavaratkaisun käyttötarkoituserä ja kerrosalamerä mahdollistavat jatkossakin suojellun rakennuksen liike- ja toimistotilakäytön. Tämä voi olla tarpeen esimerkiksi, jos asuntojen pelastusjärjestelyt osoittautuvat hankaliksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin kautta kulkee kaukolämpö-/jäähdytysjohto viereiselle tontille 4. Tontin ympärillä on paikoin yhdyskuntateknisen huollon verkostoja lähellä nykyisiä seinälinjoja. Tontin kaakkoisrajan välittömässä läheisyydessä Kaupparaitilla sijaitsee vesihuoltolinjoja.

Kaavaratkaisu

Kaavatyön aikana on neuvoteltu HSY:n kanssa tontin kaakkoisrajan tuntumassa katualueella lähellä nykyistä seinälinjaa kulkevien vesihuoltolinjojen huomioon ottamisesta. Nykyisessä asemakaavassa tontille ei ole ollut merkittynä johtokujaa kyseisiä johtoja varten. Hanke on laatinut kaavaa varten viitesuunnitelman, joka samoin perustuu rakennuksen sijoittamiseen tontin rajalle. Vesihuoltolinjojen siirtämistä kyseisellä katualueella rajoittavat merkittävästi mm. alikulun rakenteet. Siirtomahdollisuudet on alustavasti arvioitu huonoiksi.

Tontin rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei nykyiselle vesihuollolle aiheudu lisäkuormitusta eivätkä johdot rikkoudu. Vesihuoltolinjojen läheisyydessä tapahtuvassa rakentamisessa on huomioitava HSY:n ilmoitus- ja rakentamisvaatimukset. Kaikesta putkien turvaamiseksi tarvittavista rakenteista tai putkien mahdollista siirrosta vastaa kustannuksellaan hanke. Suunnitelmat tulee laatia HSY:n kanssa yhteistyössä ja hyväksyttää HSY:llä.

Myös muiden yhdyskuntateknisten verkostojen turvaaminen ja mahdollinen purkamisen tai rakentamisen aiheuttama siirtotarve tulee jatkosuunnittelussa tarkastella yhteistyössä verkostojen omistajien kanssa. Lähtökohtaisesti kustannuksista vastaa kaavahanke.

Kaavassa on johtolinjojen huomioimista varten määrätty, että maanalaiset tilat ja rakenteet on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Kaavassa on pohjavettä koskeva määräys: *Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.*

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Helsingin maaperäkartan mukaan alue on kitkamaata, jossa on 1-3 m paksuinen täytereros siltti ja hiekkakerroksen päällä. Täyte ulottuu maanpintaan tai

sen läheisyyteen. Siltti-hiekkakerroksen paksuudeksi on arvioitu yli 3 m.

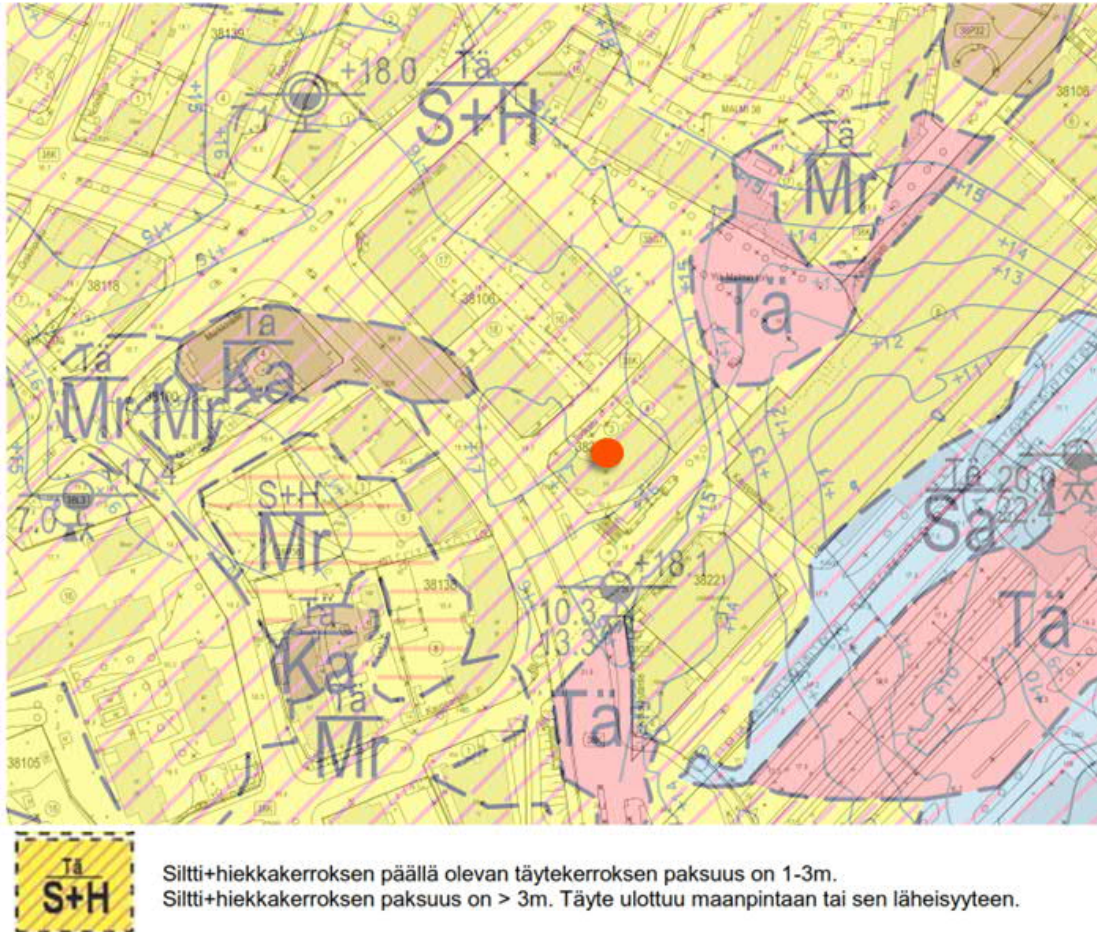
Nykyisen, valmisteltavassa kaavaehdotuksessa purettavaksi aiotun laajennusosan rakentamista varten tehdyssä vuoden 1986 pohjatutkimuksessa on todettu, että rakennuspaikalla kallion pintaa peittää tiiveydeltään vaihteleva, silttiä, hiekkaa, soraa, kiviä ja lohkareita sisältävä moreenimuodostuma. Kalliota ei tavattu noin tasolle +14 (NN) ulotetuissa porauksissa. Moreenimuodostuman oli todettu ulottuvan tontin ylävällä osalla yleensä maanpintaan. Alavimmilla maastokohdilla oli todettu moreenin päälle kerrostuneen löyhärakenteisia siltti- ja hiekkakerrostumia. Siltti- ja hiekkakerrostumia oli todettu esiintyvän etenkin silloisen rakennusalueen itäosassa. Nykyisen kaavaehdotuksessa purettavaksi aiotun laajennusrakennuksen kohdalla silttiä ja hiekkaa oli enimmillään itänurkkauksen alueella noin 2 metriä. Tällä alueella oli aikaisemman tutkimusvaiheen yhteydessä tavattu myöskin ohuelti savea.

Kaava-alue on sittemmin likimain kauttaaltaan rakennettu, mikä on muokannut maaperän olosuhteita aiemmassa pohjatutkimuksessa kuvatusta.

Osa rakennuspaikasta on suunnitelma-asiakirjojen mukaan paalutettu. Vanhempi osa on perustettu anturaperustuksin häiriintymättömän moreenimuodostuman varaan. Rakennuksessa on kellari.

Pohjavedenpinta oli 1986 pohjatutkimusten aikana rakennusalueelle asennetussa havaintoputkessa tasolla + 14,55 (NN) vastaten tasoa +14,855 (N2000) eli noin 4,1 m syvyydellä nykyisestä maanpinnasta. Näytteenottokohdassa ei 1986 tavattu vettä tasolle + 14,8 (NN) ulottuneessa avonaisessa näytteriässä.

Alueelta ei ole tiedossa toimintaa, josta olisi erityistä syytä epäillä voineen aiheuttaa maaperän pilaantumista.



Kuva: Tontin sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä Helsingin maaperäkartalla.

Kaavaratkaisu

Perustamistavat tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa riittävän pohjatutkimustiedon perusteella.

Kaavassa on annettu pohjavesiä koskeva määräys: *Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.*

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Liikennemelu

Kaava-alueelle kohdistuu melua pääradan junaliikenteestä sekä Kirkonkyläntien ajoneuvoliikenteestä. Kaupungin meluselvityksen perusteella nykytilanteessa Kirkonkyläntie 3:n liikerakennuksen julkisivulle kohdistuva päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ on 66 dB. Rakennuksen suojaisella puolella olevat piha-alueet ovat 55 dB päiväohjearvon yllätyväällä melualueella. Kirkonkyläntien nopeusrajoitus on 40 km/h ja nykyinen liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on noin 8 500 ajoneuvoa/vuorokaudessa ja ennusteliikennemäärä on noin 11 000 ajon/vrk.

Maankäytön suunnittelussa meluntorjunnan suunnittelua ohjaa melutason ohjearvoista annettu valtioneuvoston päätös (993/1992), jonka mukaan melun keskiäänitaso (L_{Aeq}) ei saa ylittää asuinalueilla ulkona 55 dB päiväohjearvoa eikä 50 dB yöohjearvoa, ja sisällä asunnoissa tulee alittaa 35 dB päiväohjearvo ja 30 dB yöohjearvo. Lisäksi maankäytön suunnittelussa on sovellettu raideliikenteen osalta sisämelun enimmäistason L_{Amax} suositusarvoa. Tavoitteena on, että L_{Amax} 45 dB ei ylitä yöaikaan lepoon ja nukkumiseen käytettävissä tiloissa.

Runkomelu ja värinä

Suunnittelualueelle ei arvioida kohdistuvan nykyisin runkomelu- tai värinähaittoja. Tontti sijaitsee noin 100 m etäisyydellä pääradasta eikä maaperä ole värinälle riskialtista savikkoa.

Ilmanlaatu

Kirkonkyläntien ajoneuvoliikenne aiheuttaa alueelle ilman epäpuhtauksia. HSY:n ilmanlaadun asiantuntija-aineiston ja ilmanlaadun vuosikartan perusteella alueelle ei nykyisin kohdistu raja- tai ohjearvotasoihin verraten merkittäviä ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia. Alueen ympäristöolosuhteet mahdollistavat päästöjen hyvän tuulettumisen ja liikenteen pakokaasuperäisten päästöjen päästökehityksen myötä epäpuhtauspitoisuuksien ei arvioida kasvavan nykyisestä. HSY:n mittauksiin ja mallinnukseen perustuvien ilmanlaadun vuosikarttojen (2024-2025) mukaan typpidioksidin (NO_2) vuosikeskiarvopitoisuudet ovat kaava-alueella 10-15 $\mu g/m^3$, kun raja-arvo on 40 $\mu g/m^3$. Pienhiukkasten ($PM_{2,5}$) vuosikeskiarvo on noin 5-6 $\mu g/m^3$, mikä on selvästi alle raja-arvon 25 $\mu g/m^3$. Kesäaikaan katupölykauden aikana ilmanlaatu voi heikentyä huonoksi, erityisesti kiihällä säällä.



Kuva: Melukarttaote kansallisesta meluselvityksestä 2022. Päiväajan liikenteen yhteismelu. Keltaisella värillä ulkoalueiden päiväajan ohjearvon ylittävä 55 dB meluvyöhyke. Sinisellä viivalla kaava-alueen raja.

Kaavaratkaisu

Liikennemelu

Alueelta on laadittu viitesuunnitelmaan perustuva liikennemeluselvitys. Selvityksessä on pääradan junaliikenteen ja katuliikenteen kasvun lisäksi huomioitu yleiskaavassa Kirkonkyläntielle määritelty pikaraitiotieyhteys. Raitiotien linjaus on huomioitu vuonna 2021 valmistuneen Viikin–Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelman mukaisesti.

Meluselvityksen perusteella asuinkäyttöön muutettavan nykyisen Kirkonkyläntie 3:n rakennuksen julkisivuilla keskiäänitasot ovat suurimmillaan päiväaikaan 68 dB ja yöaikaan 63 dB, ja raitioliikenteen yksittäiset ohiajot voivat aiheuttaa raitioradan puoleisille julkisivuille suurimmillaan 80 dB enimmäisäänitason. Uudisrakennuksen julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat päiväaikaan enimmillään 65 dB ja yöaikaan 60 dB, ja pääradan junaliikenteen yksittäiset ohiajot voivat meluselvitysten mukaan aiheuttaa pääradan puoleiselle julkisivulle suurimmillaan 81 dB enimmäisäänitason. Kaavassa on annettu vaatimukset rakennusten ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle, joilla varmistetaan suunniteltujen asuinrakennusten osalta melun keskiäänitason ohjearvojen ja enimmäistason suositusarvojen alittuminen sisällä. Ulkovaipan äänieristyksen mitoittavana suurena on raitiovaunujen ja junien ohitusten enimmäistasot. Asuinkäyttöön muutettavan nykyisen Kirkonkyläntie 3:n rakennuksen äänieristysvaatimukset on annettu mahdollisen kaarrekirskunnan takia liikennemelua vastaan. Uudisrakennuksen äänieristysvaatimukset on annettu raideliikennemelua vastaan. Äänitasoerovaatimukseen sisältyy paikoitellen +1...+2 dB varmuusvaraa, joka huomioi melun laskentamalliin ja lähtötietoihin liittyvät epävarmuudet (mm. liikennesuunnitelman epävarmuudet, raitiotien kaarrekirskunnan ja muut raitiotien epävarmuudet). Toimistokäytöstä asuinkäyttöön muutettavan Kirkonkyläntie 3:n rakennuksen ulkoseinärakenteen ääneneristävyyttä selvitettiin myös mittaamalla, jotta voidaan arvioida asumiselta vaadittavien meluolosuhteiden toteutuskelpoisuutta. Mittausten tulosten perusteella voidaan arvioida, että kohteen äänieristys on riittävän hyvä, että pienillä parannuksilla sisätiloissa on mahdollista saavuttaa asumiselta edellytettävät melutasot.

Meluselvityksen perusteella sisäpihan oleskelualueilla vallitsee päivällä enimmillään 60 dB ja yöllä 56 dB keskiäänitaso ilman erillistä meluntorjuntaa. Eli tällöin melutason ohjearvot ylittyy 5-6 dB. Meluselvityksessä on tutkittu, että piha-alueen suojaksi tarvitaan Kaupparaitin puolelle vähintään 3 metriä korkea meluseinä tai talousrakennus ja Torikadun puolelle 2,8 metriä korkea meluseinä, joiden myötä pihalla alitetaan melutason ohjearvot. Viitesuunnitelman mukainen rakennusten välissä sijaitseva talousrakennus on mallinnettu meluselvityksessä melua torjuvana yhtenäisenä rakenteena ja sen toteutuminen on edellytys melun ohjearvojen alittumiselle. Kaavassa on annettu tavanomainen määräys leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden sekä oleskeluparvekkeiden sijoittamisesta ja tarvittaessa suojaamisesta melulta. Lisäksi kaavassa on määräys tarvittavista melusteistä. Melusteiden likimääräiset sijainnit ja korkeudet on esitetty viitesuunnitelmassa ja asemakaavassa.

Runkomelu ja tärinä

Yleiskaavassa Kirkonkyläntielle on määritelty pikaraitiotieyhteys. Pikaraitiotien aiheuttaman tärinän ja runkomelun torjuntatarve tulee ensisijaisesti arvioida ja suunnitella osana raitiotien suunnittelua. Lisäksi pikaraitiotien runkomelu ja tärinä tulee huomioida myös kaava-alueen uusien asuinrakennusten suunnittelussa, mikäli raitiotie ehtii rakentua ennen uusia rakennuksia. Kaavassa on annettu tarvittavat määräykset raitiotien aiheuttamaa runkoääntä ja tärinää koskien. Tärinän ja runkomelun ohje- ja tavoitearvoina voidaan soveltaa ympäristöministeriön ohjearvoja, VTT:n esittämiä suosituksia ja standardia SFS 5907. Asuinrakennusten osalta avoratojen runkomelun ohjearvo on L_{prn} 35 dB, ja tärinän ohjearvo on $v_{w,95}$ 0,3 mm/s.

Ilmanlaatu

Ennustettujen liikennemäärien ja HSY:n ilmanlaadun asiantuntija-aineiston perusteella kaavamuutosalueelle ei arvioida kohdistuvan merkittävää riskiä siitä, että ilmanlaadun raja- tai ohjearvotasot ylittyisivät katualueiden ulkopuolella. Asuinkäyttöön muutettavan nykyisen Kirkonkyläntie 3:n rakennuksen etäisyys ajoradan reunasta on 7-8 metriä, mikä on HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden mukaisen minimietäisyyden suuruusluokkaa, kun KAVL-liikennemäärä on 11 000 ajon/vrk.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja tontille tulee asuntoja. Nykyinen rakennus on rakennettu tontin rajalla kiinni tontin 4 toimistorakennukseen.

Kaavaratkaisu

Tehtäessä suojeltuun rakennukseen asuntoja on noudatettava voimassa olevia rakennusmääräyksiä koskien paloturvallisuutta. Uudisrakennusta koskevan määräys: *Uudisrakennusten varatiejärjestelyt tulee suunnitella siten, että ne eivät perustu nostopaikkojen käyttöön.*

Sammutustoimintaa varten nostolavayksikölle on kuitenkin suunniteltava pelastustie ja nostopaikka enintään 10 m päähän 3-kerroksisesta tai sitä korkeammasta rakennuksesta. Nostolavayksikköä käytetään esimerkiksi kattopaloissa kuljettamaan sammutuskalustoa ja pelastajia. Viitesuunnitelmassa on kaavailtu nostopaikan sijoittamista sisäpihalle tai Torikadulle. Kaavassa on myös määräys: *Asuntojen toisena uloskäytävänä toimivan poistumisportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.* Tällä pyritään helpottamaan erityisesti uudisrakennuksen toteuttamiskelpoisuutta, jos ylimmän kerroksen lattiataso joudutaan sijoittamaan viitesuunnitteluvaiheessa luonnosteltua ylempäs.

Kiinteistön pelastustiet ja nostopaikat sekä muut vaaditut pelastusjärjestelyt esitetään rakennuslupa-asiakirjoissa. Suunnitelma hyväksytetään rakennusvalvontaviranomaisella.

Pelastusratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä kävelyetäisyydelle Malmin asemasta voidaan rakentaa uusia asuntoja nykyisiä lähiympäristön rakennuksia korkeampaan kerrostaloon. Tontti rakennetaan tehokkaammin. Yhdessä muiden vireillä olevien kaavahankkeiden kanssa toteuttaminen uudistaa Malmin keskustaa. 1980-luvun rakennuskantaa ja toimistorakentamisen kerrosalaa häviää, mutta suojeltu 1940-luvun rakennus säilyy suojeltuna.

Yhteenvedona kaavan vaikutusten arvioinneista voidaan todeta, että toteuttamisen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat kaupunkikuvaan, Malmin keskustan toimitila- ja asuntokantaan sekä lähiympäristön maankäytön suunnitteluun. Vaikutusselvitysten tulokset on otettu huomioon muun muassa siten, että on mädallettu uudisrakennuksen kerroslukua OAS-vaiheen jälkeen, määrätty liiketilan vähimmäismäärästä ja sijoittumisesta, annettu melusuojausta, parvekkeiden sijoittamista ja viherkerrointa koskevat määräykset.

Kaavan yhteydessä on laadittu liikennemeluserivitys ja tehty melumittauksia suojellussa rakennuksessa. Selvitysten perusteella on määritelty kaavan melun torjuntamääräykset. Rakennuksista on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Tontista on tehty viitesuunnitelma sekä alustava viherkerroinlaskelma, jotka ovat myös olleet pohjana kaavamääräyksille. Viitesuunnitelman avulla on muun muassa tutkittu kaupunkikuvavaikutuksia ja tontin pihajärjestelyjä. Suunnittelussa esillä olleista 12-kerroksisen tai 9-kerroksisen uudisrakennuksen käsittävistä ratkaisuvaihtoehdoista on tehty hiilijalanjälkilaskelmat.

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

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupparaitin katualueeseen liitetään pieni osa nykyistä tonttia. Laajennuksen myötä kaupungin kunnossapidettävä katualue laajenee vähäisessä määrin. Vaikutukset kaupungille koituviin kadun ylläpitokustannuksiin on arvioitu vähäisiksi.

Tulovaikutukset:

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön sisältäen yhteisvaikutukset muiden Malmin keskustan asemakaavahankkeiden

kanssa

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Toiminnot ovat Malmin keskusta-alueelle sopivia. Toteuttaminen hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja rakennettua ympäristöä. Kaavaratkaisun toteuttaminen vähentää kaavoitetun liike- ja toimistokerrosalan määrää Malmin keskustassa. Toteuttamisen myötä nykyistä 1980-luvun rakennuskantaa ja toimistorakentamisen kerrosalaa häviää, mutta suojeltu 1940-luvun rakennus säilyy suojeltuna. Toteuttaminen lisää asumista Malmin aseman läheisyydessä.

Yhdessä muiden vireillä olevien asemakaavamuutosten kanssa kaavan toteuttaminen uudistaa Malmin keskustaa. Yhteisvaikutuksena toimisto-, liike- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustilojen kaavavaranto vähenee, asuntokerrosala ja asukasmäärä lisääntyvät. Toisaalta katutason liiketilamahdollisuudet pääsääntöisesti säilyvät.

Toteuttaminen sulkee joitain tulevaisuuden suunnitteluvaihtoehtoja pois naapuritontin suunnittelulta. Ylä-Malmin toriin rajoittuvan naapuritontin mahdollinen tulevaisuuden enimmäiskerrosaluku kuusi on linjassa Malmin keskustan suunnitteluperiaatteiden kanssa. Toteuttaminen edellyttää, että läheisyydessä on tulevaisuudessaakin pysäköintitalo.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tiiviiseen kaupunkiympäristöön sijoittuvalla kaavamuutoksella ei ole merkittäviä luontovaikutuksia. Luontovaikutuksia lieventäviä kaavan ratkaisuja ovat muun muassa istutusvelvoite, talousrakennusten kasvikkovelvoite, viherkerroinmääräys ja määräys lintuturvallisesta lasin käytöstä. Pysäköintiratkaisu mahdollistaa maanvaraisen pihan, jolla on ekologista merkitystä. Nykyistä kasvillisuutta joudutaan korvaamaan uusilla istutuksilla. 9-kerroksinen rakennus aiheuttaa jonkin verran varjostusta, jolla on merkitystä kasvillisuudelle. Kaava-alueen lähellä ei ole tärkeitä lintualueita, mutta läheinen rataympäristö on haaste linnuille. Kaavan lasin ja valaistuksen käyttöä koskevien määräysten toteuttamisella voidaan osaltaan parantaa kaupunkilintujen elinympäristöä. Rakennustyön aikana tulee kiinnittää huomiota Kaupparaitin katupuiden säilymiseen.

Kirkonkyläntien kaupunkikuva ja maisema muuttuu korkeamman uudisrakennuksen myötä. Korttelin eri korkuiset rakennusosat tuovat Ylä-Malmin torin ilmeeseen visuaalista rytmiä ja vaihtelua ja korkeampi osa toimii Kaupparaitin eteläisen pään näkymäpäättäneenä. Korkeampi rakentaminen korostaa Malmin suunnitteluperiaatteissa hahmotettua Sydän-Malmia. (Ks. tarkemmin myös myöh. kohta Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön).

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon mukaan lukien yhteisvaikutukset muiden vireillä olevien asemakaavahankkeiden kanssa

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistys- ja viherverkos-

toon. Reitistöt ja kytkeytyneisyys muuhun viherverkostoon säilyy. Yhteisvaikutuksena muiden Malmin keskustan kaavamuutosten kanssa arvioidaan kuitenkin asukasmäärän kasvun tuovan lisäkysyntää ja käyttöpainetta sekä lähialueen puistoille ja aukioille että laajemmille viheralueille johtaville reiteille.

Vaikutukset palveluverkkoon

Vaikutukset palveluverkkoon mukaan lukien yhteisvaikutukset muiden viireillä olevien asemakaavahankkeiden kanssa

Kaavan toteuttaminen vähentää liike- ja toimistotilaa Malmin keskustasta, mutta lisää asukkaita ja sitä kautta palvelujen kysyntää.

Kaavamääräyksillä on ohjattu maantasokerroksen ja liiketilojen rakentamista, niin että niiden käyttö olisi mahdollisimman joustavaa ja sopisi erilaisille palveluille ja toimitiloille. Määräysten noudattaminen todennäköisesti myös auttaa haivaitsemaan palvelut katuympäristössä ja siten parantaa niiden saavutettavuutta.

Yhteisvaikutuksena muiden Malmin keskustan kaavamuutosten kanssa arvioidaan asukasmäärän kasvun tuovan lisäkysyntää ja elinvoimaa keskustan palveluille.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen järjestämiseen. Pyöräliikenne lisääntyy lähialueilla, ja lisäksi junien ja linja-autojen matkustajamäärät kasvavat, mutta ne jakautuvat eri suuntien ja useiden bussilinjojen reiteille. Kaupparaittiin liitettävä tontin osa on jo nykyisin käsitelty yleisen alueen luonteisena. Kaupparaitin mahdollisen peruskorjauksen suunnitteluvaiheessa huomioidaan alue kokonaisuutena. Kaavaratkaisu ei edellytä arkadikäytävää, jolloin saumakohta, jossa jäljelle jäävä naapuritontin arkadi alkaa, tulee suunnitella huolellisesti. Naapuritontilla on terassi arkadikäytävällä, joten läpikulku-mahdollisuus ei naapuritontin osallakaan ole esteetön. Vaikka kapean arkadikäytävän poistaminen pienentää jalankulkuun käytettävissä olevaa aluetta vähäisesti, saattaa se lisätä jalankulkijan kokemaa turvallisuuden tunnetta. Pysäköintiratkaisujen kannalta on huomattava, että toteuttaminen edellyttää, että läheisyydessä on tulevaisuudessakin pysäköintitalo.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Tontin kaakkoisrajan tuntumassa lähellä nykyistä seinälinjaa kulkeva vesihuoltolinja tulee huomioida jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa niin, ettei vesihuollon rakenteille aiheudu lisäkuormitusta ja vaurioriskiä. Kaavassa on määräys maanalaisten tilojen ja rakenteiden rakentamisen haittojen estämisestä. Rakenteiden toteuttaminen hyvin lähelle olemassa olevia johtoja rajoittaa lähtökohtaisesti suunnittelu- ja toteutusratkaisuja lisäten esimerkiksi mahdollisia kustannuksia. Vesihuoltolinjojen läheisyydessä tapahtuvassa rakentamisessa on huomioitava HSY:n ilmoitus- ja rakentamisvaatimukset.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön mukaan lukien yhteisvaikutukset muiden vireillä olevien asemakaavahankkeiden kanssa

Uudisrakentaminen näkyy Ylä-Malmin kaupunkikuvassa luoden uuden aikakerrostuman. Kirkonkyläntien kaupunkikuva ja maisema muuttuu korkeamman uudisrakennuksen myötä. Korttelin eri korkuiset rakennusosat tuovat Ylä-Malmin torin ilmeeseen visuaalista rytmiä ja vaihtelua ja korkeampi osa toimii Kauppaitin eteläisen pään näkymäpäättönä. Korkeampi rakentaminen korostaa Malmin suunnitteluperiaatteissa hahmotettua Sydän-Malmia. Uudisrakennus muodostaa taustaa suojellulle rakennukselle ja korostaa suojellun rakennuksen maamerkkiluonnetta. Myös uudisrakennus toimii maamerkinä, mutta saattaa myöhemmin menettää maamerkkimäisyyttä Malmin aseman seudun uudistuksessa mahdollisesti vielä korkeammilla rakennuksilla. Naapuritontin 4 rajalle avautuva alaosiltaan ikkunaton seinä voi vaikuttaa Ylä-Malmin torin pohjoissuunalta tarkasteltuna mykältä, mutta julkisivun tiilimuuraus ja kahden alimman kerroksen erilainen käsittely sekä yläkerrosten ikkunat jäsentävät kuitenkin julkisivua. Tilanne muuttuu, mikäli tontti 4 uudisrakennetaan nykyistä korkeampana esimerkiksi kuusikerroksisena.

Malmin keskustavisiota ja suunnitteluperiaatteita laadittaessa on vallinnut vahva yhteisymmärrys Malmin aseman seudun uudistamistarpeesta. Uudistaminen on lähtenyt käyntiin hitaasti tonttikohtaisilla asemakaavamuutoksilla, joita toteutetaan eri aikaisesti eri maanomistajien toteuttamisresurssien mukaisesti. Tämä osaltaan ylläpitää Malmin kaupunkikuvan pääasiallisesti myönteisenä pidetyn ajallisen kerrostuneisuuden jatkumoa. 1980-luvulla rakennetut Ylä-Malmin torin ja Ala-Malmin torin ympäristöt ovat Malmin pitkässä historiassa poikkeuksellisen laajoja samanaikaisesti rakennettuja ja yhtenäiseen kaavasunnitelmaan perustuvia toteutuksia. Pienempinä kokonaisuuksina tapahtuva uudistaminen on jossain määrin paluuta aikaisempaan eri aikaisina palasina tapahtuvaan toteutustapaan.

Uudisrakentamista koskevat määräykset esimerkiksi kattomuodoista, julkisivumateriaaleista ja maantasokerroksesta ovat saman suuntaisia viimeaikaisissa Malmin keskustan asemakaavamuutoksissa käytettyjen määräysten kanssa, mikä luo yhteneväisyyttä uusien rakennusten kesken. Yhdessä vastikään toteutettujen Kirkonkyläntien ja Vanhan Helsingintien uusien asuinkerrostalojen kanssa sekä vireillä olevien kaavojen mahdollistamien Kirkonkyläntie 10 -12 ja Viljatie 4:n kanssa uudet rakennukset tuovat oman ajankohtansa arkkitehtuuripiirteet ja nykyistä korkeammat rakennukset mukaan kaupunkimaiseen maahan. Myös osoitteissa Siemenkuja 3 ja Ylä-Malmintori 6 on haettu tehostavaa asemakaavamuutosta.

Vanhan pankkirakennuksen suojelu jatkuu. Käyttötarkoitus mahdollistaa asuinkäytön palauttamisen toiseen ja kolmanteen kerrokseen. Kaavan toteuttamisessa nykyisen rakennuksen 1980-luvun laajennusosa joudutaan purkamaan. Tehdyssä rakennushistoriallisessa selvityksessä ei todettu 1980-luvun toimistorakennuksesta suojeluarvoja. Purkamisen myötä suojellun rakennuksen itäpäätyä joudutaan korjaamaan ja ennallistamaan. Korkeampi uudisrakennus omine asuintoimintoineen muuttaa lähiympäristön mittakaavaa ja entisen pankkiraken-

nuksen sisäpihaa. Sisäpiha muuttuu nykyisestä toimitilojen huoltopihasta pääasiassa asumiseen liittyväksi pihaksi. Jatkosuunnittelussa suojellun rakennuksen yhteyteen sopivilla pihan pintamateriaaleilla ja kasvillisuudella voidaan lisätä pihan viihtyisyyttä ja luoda pienelle pihalle omaperäistä intiimiä kaupunkipi-hatunnelmaa.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

Kaavan toteuttaminen täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta asumi-sella erinomaisten joukko- ja pyöräliikenneyhteyksien äärellä. Kaupunkiraken-netta täydentämällä edistetään kestävien kulkumuotojen käyttöä ja kaavoituk-sella ohjataan pyöräily- ja jalankulkupainotteisten alueiden syntyyn.

Kaavamerkinnot ja -määräykset tukevat kestäviä suunnitteluratkaisuja. Kaa-vassa on annettu ilmastonmuutoksen hillintään tähtäävä määräys asuinkerros-talojen hiilijalanjäljen raja-arvosta (*Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilija-lanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai ase-makaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti*).

Lisäksi kaavassa on määrätty istutettavasta alueen osasta, talousrakennusten kasvikoista ja edellytetty liiketiloilta muuntojousto-ominaisuuksia. Kasvillisuus auttaa ilmastonmuutoksen haasteiden hallinnassa tuottamalla hyötyjä esimer-kiksi pienilmaston säätelyssä, kasvavien hulevesien hallinnassa ja hiilensidon-nassa. Rakennussuunnittelussa käytetään rakennusjärjestyksen velvoittamana tonttikohtaista Helsingin viherkerrointyökälyä, jonka avulla pyritään myös hillit-semään ilmastonmuutosta. Kaavatyön yhteydessä tehdyn viherkerroinlaskel-man mukaan viitesuunnitelmalla ei saavuteta Helsingin viherkerroin-tavoite-tasoa ja kaavaan on asetettu matalampi, mutta suunnitteluratkaisuin saavutetta-vissa oleva taso. Kaavamääräykset yhdessä rakennusjärjestyksen määräysten kanssa edesauttavat ilmastotavoitteiden saavuttamista.

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen asemakaavoituksien vähähiilisyyden arviointimenetelmä Planectia. Laskuri arvioi esirakenta-misen, infra- ja talonrakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tar-kastelujaksolla.

Laskelmassa kokonaisuuden vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden olisi noin 11,3 kg CO₂e ja vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden noin 1,52 kgCO₂e. Arvioitu hiilijalanjälkitulos on pienempi kuin Helsingin viimeaikais-ten (3/2026) kaavojen hiilijalanjäljen keskiarvo 21,4 kg CO₂e/k-m²/a. Laskelman mukaisessa ratkaisussa muodostuisi 50 vuoden aikana yhteensä 1 906 tCO₂e hiilijalanjälki ja 258 tCO₂e hiilikädenjälki.

Vertailun vuoksi laskelma tehtiin myös OAS-vaiheessa esillä olleelle 12-kerrok-sisen uudisrakennuksen sisältävälle suunnitelmalle. Tässä laskelma 2:ssa ko-konaisuuden vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden olisi noin 12,3 kg CO₂e ja vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden noin 1,59 kgCO₂e. Hii-lijalanjälkitulos on pienempi kuin Helsingin viimeaikais-ten (3/2026) kaavojen hii-lijalanjäljen keskiarvo 21,4 kg CO₂e/k-m²/a. Laskelma 2:ssä muodostuisi 50

vuoden aikana yhteensä 2 724 tCO₂e hiilijalanjälki ja 352 tCO₂e hiilikädenjälki. 12-kerroksisen uuden asuinkerrostalon vaihtoehdossa muodostuu enemmän päästöjä kuin 9-kerroksisen uuden asuinkerrostalon vaihtoehdossa.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Kaavamääräykset ohjaavat ratkaisuihin, jotka auttavat ilmastonmuutokseen sopeutumisessa. Talousrakennuksiin tehtävät kasvikatot edistävät sopeutumista ilmastonmuutokseen. Vettäläpäisevät istutusalueet kasvillisuuksineen auttavat hulevesien hallinnassa. Kasvillisuus pienentää paikallisesti piha-alueiden kuumentumista ja luo siten parempaa leikki- ja oleskeluympäristöä. Pieni piha saa osakseen varjostusta, mikä tuo helpotusta pitkinä hellejaksoina. Uudisrakennuksen pidempi julkisivu avautuu aurinkoiseen suuntaan lounaaseen, jolloin erityisesti ylempien kerrosten asuntojen viilentämiseen tulee jatkosuunnittelussa paneutua.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavan valmistelussa on selvitetty ympäristöhäiriöitä ja annettu selvityksiin perustuen melun torjuntaan liittyvät määräykset, joilla varmistetaan asemakaavan luovan näiltä osin edellytykset terveelliselle elinympäristölle.

Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden huomioivien määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Purkamisessa tulee huomioida haitta-aineet ja käyttää tarvittavia suojaus- ja turvallisuusmenetelmiä. Rakennuksista on tehty 2019 asbesti- ja haitta-ainekartoitus, jossa on todettu asbestipitoisia materiaaleja sekä raskasmetalleja tai PAH-yhdisteitä sisältäviä materiaaleja.

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuteen, koska alue liittyy kävelypainotteisiin alueisiin.

Pihan varjoisat osat ovat pitkinä lämpöjaksoina tärkeitä. Pihakasvillisuus pienentää paikallisesti piha-alueiden kuumentumista luoden siten terveellisempää leikki- ja oleskeluympäristöä. Pienellekin pihalle voidaan huolellisella pihasuunnittelulla ja kasvivalinnoilla tuoda kasvillisuutta. Lämpöjaksoihin liittyen on huomattava uudisrakennuksen pitkän julkisivun suuntautuminen lounaaseen, jolloin erityisesti ylempien kerrosten asuntojen viilentämiseen tulee jatkosuunnittelussa paneutua.

Asumisen lisäämisellä keskustaympäristöön voi olla merkitystä koettuun turvallisuuden tunteeseen. Kaavaratkaisu ei velvoita arkadiikäytäviin, kieltää maantason parvekkeiden alle muodostuvat käyttämättömät tilat ja antaa määräyksiä ulkovalaistuksesta. Toisaalta 1-kerroksisen osan vierelle Kaupparaitille voi syntyä näkymäkatve. Katvetta voidaan kuitenkin vähentää esimerkiksi ikkunoilla. Edellä mainituilla ratkaisuilla voi olla myös merkitystä turvallisuuskokemukselle kaupunkiympäristössä.

Sosiaaliset vaikutukset

Toteuttaminen lisää asumista Malmin asemanseudulle. Asukkaiden lisääntymisen arvioidaan yleensä lisäävän alueelle sosiaalista valvontaa, kontrollia. Muun muassa 2019 tehdyssä ”Kävely-ympäristön laadun havainnointitutkimus Malmilla” selvityksessä arvioitiin, että ”*sosiaalista valvontaa haittaavat suuret toimistorakennukset, joissa ei ole asuntoja ja ympärivuorokautista elämää*”. Asukkaat tuovat muun muassa torille lisää käyttäjiä.

Toteuttaminen luo Ylä-Malmin torin tuntumaan uutta asuinympäristöä ja tarjoaa uusia asumismahdollisuuksia urbaanissa Malmin keskustassa. Tiiviissä kaupunkiympäristössä asumisen laatutekijöinä ovat erityisesti lähellä olevat palvelut ja hyvät joukkoliikenneyhteydet, asuntojen mielenkiintoiset näkymät moneen suuntaan ja kulttuurihistoriallinen lähimiljö. Kaava edellyttää asumisen ohella liiketiloja, mikä rikastaa asuinympäristöä tarjoten myös työpaikkoja ja palvelumahdollisuuksia. Piha ei ole suuri, eikä erityisen houkutteleva lapsiperheille, mutta suojellun rakennuksen läheisyyteen voidaan suunnitella intiimi, omaperäinen piha. Malmin keskustassa lisääntyä esteettömien hissillisten asuntojen määrä.

Uudisrakennuksella on vaikutuksia lähinaapureiden asuntojen ja toimitilojen näkymiin ja erityisesti pohjoispuolisen naapuritontin varjostukseen. Kaavan ikkunoiden ja parvekkeiden suuntaamista koskevilla määräyksillä on huomioitu naapuritontin 4 mahdollisia tulevaisuuden muutoksia ja kehittämismahdollisuuksia.

Malmin keskustavisiotyön yhteydessä 2018 tehdyssä verkkokyselyssä oli kaava-alueelle ja lähiympäristöön merkitty useampia kommentteja, joissa paikkaa oli luonnehdittu kategoriaan ”*Epämiellyttävä tai turvaton paikka: Ankea, epäsiisti tai turvaton paikka*”. Positiivisten merkintöjen sisältönä korostui suojellun rakennuksen säilyttämisen tärkeys ja siihen liittyvä tunne ”*Tästä paikasta Malmilla olen ylpeä.*” Kaavaan toteuttamisen myötä kävely-ympäristön siistiyteen ja turvallisuuteen voidaan saada parannuksia esimerkiksi arkadikäytävän poistumisella. Vanha pankkirakennus on osa paikan historiaa ja totuttu alueen ”maamerkki”, josta monilla on jonkinlainen kokemus. Vanhan osan suojelun jatkumisella ja asuntojen palauttamisella ylempiin kerroksiin on merkitystä lähialueen asukkaiden ja alueen käyttäjien kokeman paikan identiteetin muodostumisessa.

Rakentamisesta aiheutuu rakentamisaikaisia häiriöitä, jotka ovat väliaikaisia ja poistuvat rakennusten valmistuttua. Koska työmaa sijoittuu tiiviiseen kaupunkiympäristöön lähelle keskeisiä jalankulkureittejä, tulee työmaajärjestelyissä huomioida hyvin kävelyturvallisuus.

Kaavan sosiaalisten vaikutusten arvioinnin osana on arvioitu kaavan toteuttamisen vaikutukset lapsiin ja nuoriin.

Kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lapsiin ja nuoriin. Kaavan mahdollistama urbaani asuminen ei todennäköisesti ensisijaisesti houkuttele lapsiperheitä. Kaavatyössä tehdyn meluselvityksen ja sen perusteella annettujen kaavamääräysten mukaan pihalle voidaan sijoittaa melulta suojattu leikkialue. Kaava-alueen lähellä on nuorisonkin suosimia kauppakes-

kuksia, juna-asema, bussiliikenteen reittejä ja pyöräreittejä. Näistä syistä lähi-alueella liikkuu ja oleskelee lapsia ja nuoria, joille erityisesti kävely-ympäristön turvallisuudella, viihtyisyydellä ja virikkeisyydellä on todennäköisesti suuri merkitys. Malmin keskustavisiotyön yhteydessä 2018 tehdyssä verkkokyselyssä yli 80 % kyselyyn vastanneista 7-17-vuotiaista piti Malmin keskustassa kävellen liikkumista helppona. (Kyselyyn vastasi 1155 henkilöä, joista 7-17-vuotiaita oli viitisenkymmentä.) Lisääntyvä asukasmäärä, arkadin poistaminen, kävelyalueen (kaavallinen) laajentaminen ja harkittu ulkovalaistus voivat parantaa turvallisen liikkumisen kokemusta aseman seudulla.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vähentää kaavoitetun toimisto- ja liiketilan kerrosalamäärää. Toimitilan vähenemisen vaikutusta lieventää se, että toimistorakennus on vajaakäyttöinen: laskennallisesti nykyisen kaavan kerrosalamäärä mahdollistaisi noin 35 työpaikkaa ja alueella on nykyisin alle 10 työpaikkaa. Kaavaratkaisun liiketilamääräykset mahdollistavat samantapaisen työpaikkamäärän. Kaava on toimintojen kannalta joustava, joten alueelle voidaan toteuttaa myös vähimmäisvaatimuksia enemmän liiketilaa.

Kaavamuutoksen avulla asemaseudun tonttimaa tulee aktiivisempaan käyttöön. Uudet asukkaat tuovat kysyntää nykyisille palveluille parantaen näin myös alueen yritysten toimintaedellytyksiä.

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:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

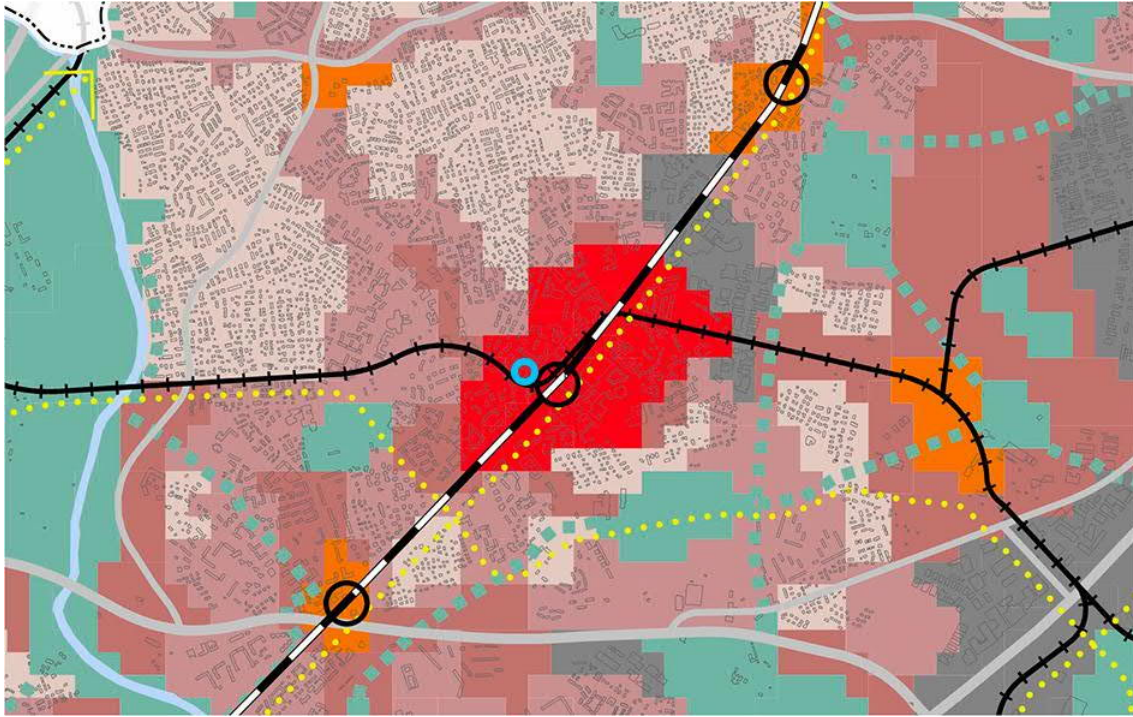
Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Yleiskaavassa alue on liike- ja palvelukeskusta-alue (C1), jota koskevat seuraavat määräykset:

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 erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaisuutta 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.

Suunnittelualueen vierelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen pikaraitiotie: *Joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Sijainti on ohjeellinen.* Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) kaava-alueeseen ei kohdistu merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

9113 (16.05.1986)

Asemakaavassa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Rakennusoikeus on 1500 k-m². Neliosaisen rakennusalan suurimmat kerrosluvut ovat I – IV. Korttelissa on kaksi tonttia ja rakennukset on rakennettava tontin rajalla kiinni toisiinsa. III-kerroksinen rakennusala on osoitettu suojelluksi rakennukseksi merkinnällä sr-1, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Kaupparaitin puolelle on määrätty rakennettavaksi pilarein kannatettu uloke. Torikadun puoleisen rajan vierellä on istutettavaksi määrätty alueen osa. Kirkonkyläntieltä ja vähältä matkaa Torikatua ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tontilla saa olla kaksi autopaikkaa. Muut autopaikat sijoitetaan korttelin 38221 LPY-alueelle (osoitteessa Kauppakaarre 3 sijaitsevaan pysäköintitaloon). Autopaikkoja on varattava liiketiloille 1 ap/80 k-m² ja toimisto- yms. tiloille 1 ap/ 115 k-m².

-Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet (kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 1.6.2021)

- tontti sijoittuu suunnitteluperiaatteissa Sydän-Malmille tiiviisti rakennettuun ydinkeskustaan, jolla *tulee erityisesti panostaa käyttötarkoitusten monipuolisuuteen, arkkitehtuurin ja rakentamisen laatuun sekä kaupunkivihreään. Liike-, toimisto, palvelu- tai muun toimitilakerrosalan kokonaismäärän tulee lisääntyä. Yksittäisellä tontilla toimitilan määrää voidaan vähentää, mikäli erillistarkastelulla osoitetaan, että laajemmalla keskusta-alueella kokonaismäärä säilyy.* Tontti on myös kävelykeskusta-alueita, jolla *tulee olla monipuolisesti palveluita, työpaikkoja sekä asumista. Aukioiden, kävelyreittien ja kokoojakatujen varsilla tulee rakennusten katutasossa olla pääosin liiketilaa. Maantasokerrosten kaupallisten tilojen tulee avautua julkiseen katutilaan sisäänkäynnein ja isoin ikkunapinnoin. Rakennusten kerrosluku vaihtelee. Merkittävä osa rakennuksista on 6-8-kerroksisia. Rakentamisessa tulee toteuttaa urbaaniin tilaan soveltuvia vehreitä ratkaisuja kuten köynnösrakenteita, viherkattoja ja kattopihoja. Puuistutuksille tulee osoittaa paikkoja julkisessa ulkotilassa ja tonteilla.* Suunnitteluperiaatteiden mukaan Malmin asemasta 200 metrin säteellä voidaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella kaavoittaa kortteleita, joille ei tarvitse osoittaa autoille tarkoitettua pysäköintitilaa. Tällöin kiinteistöllä tulee olla vähimmäisvaatimuksia paremmat pyörrien säilytys- ja huoltotilat sekä turvalliset autoliikenteen huolto- ja saattoliikennejärjestelyt.

Lähialuetta koskevia suunnitelmia ja päätöksiä

-Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma 2021–2030 (kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 8.6.2021)

-Suunnitelmassa on hanke-ehdotuksena Ylä-Malmin torin ja Kaupparaitin peruskorjaus

-Ylä-Malmin torin katusuunnitelma (kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 24.9.2024)

-Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelma 2021,2024 (kaupunginvaltuusto 16.4.2025)

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

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

Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa. Valmistelun aikana on tehty yhteistyötä lisäksi seuraavien viranomaisyhteistyötaimien kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Helen Oy
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin vammaisneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo

Viranomaisyhteistyötä on tehty erityisesti HSY:n kanssa Kaupparaitin vesihuoltolinjojen osalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston esilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset) kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston esilläolosta 17.3.2025–8.4.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Malmin kirjasto
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

Kaupunkiympäristön Youtube-kanavalla julkaistiin tallenne kaavan valmisteluaineistosta. Tallenteella oli maaliskuussa 2026 noin 200 katselukertaa. Asiaa koskeville kysymyksille järjestettiin puhelinpäivystys tiistaina 18.3. ja tiistaina 25.3. klo 12–16. Päivystykseen ei saapunut puheluita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa esiteltiin myös Malmi-seuran järjestämässä tilaisuudessa 20.3.2025 ja muutettua viitesuunnitelmaa 11.3.2026 "Kaukunkäytöstä meidän kulmilla" tapahtumassa Malmin kirjastossa.

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat erityisesti rakennuksen korkeuteen. 12-kerroksista uudisrakennusta pidettiin liian korkeana eikä sen katsottu huomioivan lähiympäristöään. Oltiin huolissaan myös varjostuksesta ja siitä, millaista asukaskuntaa alueelle tulee.

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen enimmäiskerrosluku on madallettu 9:ään ja on annettu kaavamääräyksiä uudisrakennuksen sopeuttamiseksi ympäristöönsä. Kaavassa on myös omistusasumista koskeva määräys asuntojen keskipinta-alasta ja vuokra-asuntotuotantoa koskeva määräys huoneistotyyppien riittävästä monipuolisuudesta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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)
- Telia Company

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Kaupparaitin vesihuoltolinjoihin, lähiympäristön arkkitehtuurin - erityisesti Ylä-Malmin torikokonaisuuden- huomioimiseen, rakennushistoriallisen selvityksen tarpeeseen ja pelastusjärjestelyihin. HSL ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

- HSY:n kanssa on neuvoteltu ja HSY on ilmoittanut, ettei se vaadi kannanotossa esitettyä johtokujaa
- uudisrakennusta on madallettu ja sen julkisivuista on annettu kaavamääräyksiä
- on tehty rakennushistoriallinen selvitys
- on annettu määräys varatiejärjestelyistä. Pelastusjärjestelyt tarkentuvat myöhemmin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §) 15.5.2026–15.6.2026. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 31 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- Digita Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy

****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
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Liikennemeluserveys
 - Suojelukohteet
 - Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet
 - Melumittausraportti, Ulkovaipan ääneneristävyys, Koy Helsingin Malmin Kirkonkyläntie 3, 13.4.2026, Taratest Oy
4. Viitesuunnitelma

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
- Kirkonkyläntie 3, Helsinki; Rakennushistoriallinen selvitys
- Kävely-ympäristön laadun havainnointitutkimus Malmilla, Kaupunkiympäristön aineistoja 2019:11
- Malmin verkkokarttakyselyn 2018 tulokset
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, 20.12.2019, Sitowise Oy
- Kirkonkyläntie 3, viherkerroin, tulokortti

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Teija Patrikka, arkkitehti, asemakaavoitus
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
Katja Raevuori, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Olli Kontkanen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Niina Tuokko, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu
Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Jouko Kunnas, johtava arkkitehti, maankäytön yleissuunnittelu
Arto Korkeila, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Muut viranomaiset ja asiantuntijat

Juha Korhonen, johtava ympäristöasiantuntija / Ympäristöpalvelut
Anne Leppänen, ympäristöasiantuntija / Ympäristöpalvelut

Juha Vuorinen, tutkija / Kaupunginmuseo
Sampsa Oksanen, Johtava palotarkastaja / Helsingin pelastuslaitos
Jouni Kärppä, alueinsinööri / Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Muut yhteistyötahot

Marvea Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	14.4.2026
Kaavan nimi	Kirkonkyläntie 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.2.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09113029
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0985	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0985

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	0,0985	100,00	3330	3,38	0,0000	1830
A yhteensä	0,0943	95,7	3330	3,53	0,0943	3330
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0985	-1500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0042	4,3			0,0042	
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	600	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	0,0985	100,00	3330	3,38	0,0000	1830
A yhteensä	0,0943	95,7	3330	3,53	0,0943	3330
AK	0,0943	100,0	3330	3,53	0,0943	3330
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0985	-1500
K					-0,0985	-1500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0042	4,3			0,0042	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0042	100,0			0,0042	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	600	0	0
Asemakaava	1	600	0	0



Kuva Arkkitehtipalvelu

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos**

Kirkonkyläntie 3

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

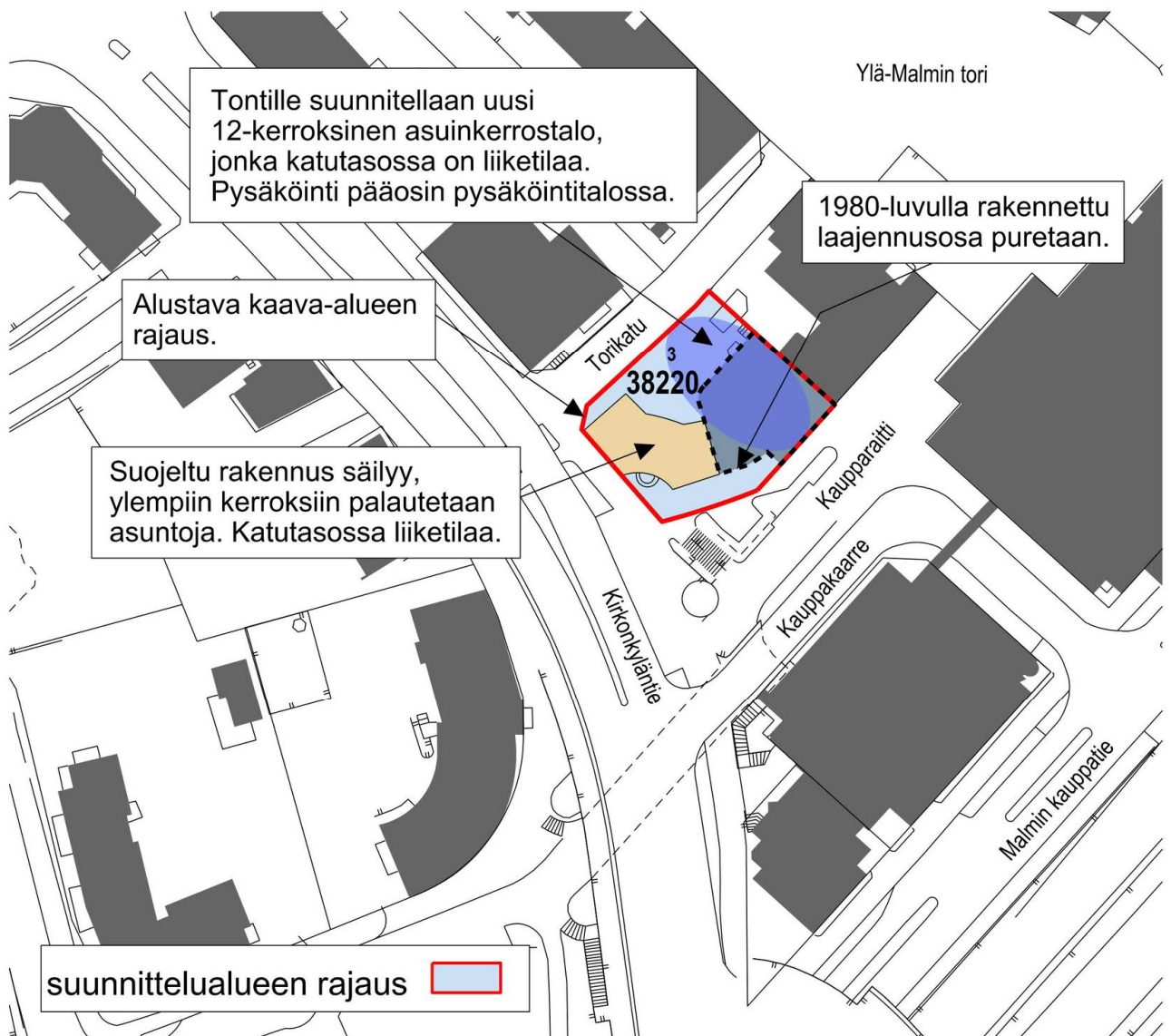
Projektinumero 0000093
Diaarinumero HEL 2024-012380
ProjectWise-numero 4003_23

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: 1752-00/25

Päiväys: 11.2.2025



Kuva: Kartalla on esitetty kaavatyön tavoitteita.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Liikerakentamisen tontti muutetaan pääasiallisesti asuinkäyttöön ja rakennusoikeutta lisätään. Nykyisen liikerakennuksen 1980-luvulla rakennettu osa aiotaan purkaa. Tilalle suunnitellaan 12-kerroksista asuinkerrostaloa, jonka katutasoon tulisi liiketilaa. 1949 valmistunut ja asemakaavalla suojeltu osa aiotaan osittain palauttaa asuinkäyttöön.

Kaava-alue sijaitsee Ylä-Malmilla keskeisellä paikalla Kirkonkyläntien varrella noin 140 metrin päässä Malmi asemasta. Tontti rajoittuu Kirkonkyläntiehen, Torikatuun ja Kaupparaittiin.

Yleiskaavaan ja Malmi keskustan suunnitteluperiaatteisiin perustuen lisätään asumista ja tiivistetään rakentamista aseman läheisyydessä. Tavoitteena on vahvistaa kaupunki uudistusalueella Malmi keskustan elinvoimaa ja kehittää Malmi ydinkeskustan toiminnallista sekoittuneisuutta. Asuntojen lisääminen on

yksi kaupunki uudistuksen tärkeä tavoite. Asukasmäärän kasvun myötä ylläpidetään monipuolisia palveluita. Kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä halutaan parantaa. Kävely-ympäristön viihtyisyyteen ja katutasen elävyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kaupunkikuvaa kehitetään erityisesti Ylä-Malmin torin, Kaupparaitin ja Kirkonkyläntien kannalta. Suojellun rakennuksen arvot turvataan. Ympäristöhäiriöiltä suojatun terveellisen ja turvallisen elinympäristön jatkosuunnittelulle luodaan edellytykset.

Hakijan tavoitteena on sijoittaa tontille asumista.

Liikennesuunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomiota kävely-ympäristön turvallisuuteen.

Osallistuminen ja aineistot

Kaupunkiympäristön Youtube-kanavalla on katsottavissa tallenne kaavan valmisteluaineistosta: [youtube.com/@kaupunkiymparisto](https://www.youtube.com/@kaupunkiymparisto)

OAS-esilläolon yhteydessä järjestetään kaksi puhelinpäivystysaikaa asemakaavamuutosta koskeville kysymyksille. Suunnittelijoihin voi ottaa yhteyttä myös päivystysaikojen ulkopuolella. Puhelinpäivystysajat ovat tiistaina 18.3. ja tiistaina 25.3. klo 12–16 numerossa 09 310 26949 (Teija Patrikka, asemakaavoi-tus).

Valmisteluaineisto on nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (Viite-suunnitelmaluonnos) voi tutustua 17.3.2025–8.4.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Malmin kirjasto, Ala-Malmin tori 1, 00700 Helsinki.

Aineistosta voi esittää mielipiteitä

Mielipiteet aineistosta pyydetään esittämään viimeistään 8.4.2025.

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
 - o Stadin yhteisöotalo Malmi
 - o Helsingin Yrittäjät - Pohjois-Helsinki ry
 - o Malmin seudun yritysyhdistys ry
- viranomais- ja asiantuntijatahot
 - o Digita Oy
 - o DNA Oyj
 - o Elisa Oyj
 - o Helen Oy
 - o Helen Sähköverkko Oy
 - o Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - o Telia Finland Oyj
 - o Telia Towers Finland Oy
 - o Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - o Helsingin vammaisneuvosto
 - o Helsingin vanhusneuvosto
 - 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 elinympäristöön
- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset maisemaan
- vaikutukset kulttuuriperintöön
- vaikutukset liikenteeseen

- yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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

Suunnittelun lähtötietoina käytetään seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Malminkeskustan suunnitteluperiaatteet 2021
- Malminkeskustavision 2020 aineisto:
 - Kävely-ympäristön laadun havainnointitutkimus Malmilla, Kaupunkiympäristön aineistoja 2019:11
 - Malminkeskustavision, Kaupunkiympäristön mitoitustarkastelu ja vaikutusten arviointi, WSP 29.3.2019
 - Malmi, Ympäristöhistoriaselvitys ja ominaispiirteet, 12.7.2019
- Ylä-Malminkeskustan torin katusuunnitelma, kylk 24.9.2024
- Viikin-Malminkeskustan pikaraitiotien yleissuunnitelma, 2021 / 2024
- Malminkeskustan ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma 2021–2030, kylk 8.6.2021
- Helsingin melutiedot, Kansallinen meluselvitys 2022
- Malminkeskustan raitti 3, Rakennushistorian taustoitus, Saatsi arkkitehdit 2023

Suunnittelun taustatietoa

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

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

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 9113 (16.05.1986).

Asemakaavassa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Rakennusoikeus on 1500 k-m². Neliosaisen rakennusalan suurimmat kerrosluvut ovat I – IV. Korttelissa on kaksi tonttia ja rakennukset on rakennettava tontin rajalla kiinni toisiinsa. III-kerroksinen rakennusala on osoitettu suojelluksi rakennukseksi merkinnällä sr-1, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Kaupparaitin puolelle on määrätty rakennettavaksi pilarein kannatettu uloke. Torikadun puoleisen rajan vierellä on istutettavaksi määrätty alueen osa. Kirkonkyläntieltä ja vähältä matkaa Torikatua ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tontilla saa olla kaksi autopaikkaa. Muut autopaikat sijoitetaan korttelin 38221 LPY-alueelle (osoitteessa Kauppakaarre 3 sijaitsevaan pysäköintitaloon). Autopaikkoja on varattava liiketiloille 1 ap/80 k-m² ja toimisto- yms. tiloille 1 ap/ 115 k-m².

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Yleiskaavassa alue on liike- ja palvelukeskusta-alue (C1), jota koskevat seuraavat määräykset:

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 erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. 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.

Suunnittelualueen vierelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen pikaraitiotie: *Joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Sijainti on ohjeellinen.*

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen. Kaava-alueen eteläpuolella noin 150 m päässä rautatiealueella sijaitsee Malmin vanha asema, joka on asemakaavalla suojeltu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009).

Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset

-Malmin keskustavisio – uudistumisen polkuja (kaupunkiympäristölautakunta tiedoksi 3.3.2020)

-Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024 (kaupunginvaltuusto hyväksyi 28.8.2024)

- *Asuinalueiden välisten erojen tasapainottamiseksi ja eriytymiskehityksen torjumiseksi Helsinki toteuttaa kaupunki uudistusta Malmilla, Malminkartano-Kannelmäessä, Mellunkylässä ja Meri-Rastilassa. Tavoitteena on kaupunkikehittämisen keinoin edistää kaupunki uudistusalueiden elinvoimaa ja viihtyisyyttä. Kaupunki uudistusalueiden asuntotuotannon tavoitteena on tasapainottaa alueen asuntokantarakennetta, lisätä asukasrakenteeltaan ikääntyvien alueiden asukasmäärää ja kohottaa alueiden profiilia uudisrakentamisen keinoin. Tavoitteena on rakentaa kaupunki uudistusalueille noin 25 % lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä niin, että alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyi kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta.*

-Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet (kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 1.6.2021)

- tontti sijoittuu suunnitteluperiaatteissa Sydän-Malmille tiiviisti rakennettuun ydinkeskustaan, jolla tulee erityisesti panostaa käyttötarkoitusten monipuolisuuteen, arkkitehtuurin ja rakentamisen laatuun sekä kaupunkivihreään. Liike-, toimisto, palvelu- tai muun toimitilakerroksien kokonaismäärän tulee lisääntyä. Yksittäisellä tontilla toimitilan määrää voidaan vähentää, mikäli erillistarkastelulla osoitetaan, että laajemmalla keskusta-alueella kokonaismäärä säilyy. Tontti on myös kävelykeskusta-alueita, jolla tulee olla monipuolisesti palveluita, työpaikkoja sekä asumista. Aukioiden, kävelyreittien ja kokoojakatujen varsilla tulee rakennusten katutasossa olla pääosin liiketilaa. Maantasokerrosten kaupallisten tilojen tulee avautua julkiseen katutilaan sisäänkäynnin ja isoin ikkunapinnoin. Rakennusten kerrosluku vaihtelee. Merkittävä osa rakennuksista on 6-8-kerroksisia. Rakentamisessa tulee toteuttaa urbaaniin tilaan soveltuvia vehreitä ratkaisuja kuten köynnös rakenteita, viherkattoja ja kattopihoja. Puuistutuksille tulee osoittaa paikkoja julkisessa ulkotilassa ja tonteilla.

Lähialuetta koskevia suunnitelmia ja päätöksiä

-Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma 2021–2030 (kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 8.6.2021)

- Suunnitelmassa on hanke-ehdotuksena Ylä-Malmin torin ja Kaupparaitin peruskorjaus
- Ylä-Malmin torin katusuunnitelma (kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 24.9.2024)
- Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelma 2021,2024 (kaupunkiympäristölautakunnan esitys 10.12.2024)

Alueen nykytilanne

Kirkonkyläntien varrella sijaitsevalle tontille on ajoyhteys Ylä-Malmin torille johtavan Torikadun kautta. Viereinen Kaupparaitti on tärkeä Ylä-Malmin keskusta-kortteleita yhdistävä jalankulku- ja pyörätieyhteys.

Kirkonkyläntie on yksi Malmin pääväylistä. Kirkonkyläntien historiallisen tielinjan äärelle sijoittuu sekä palveluja että asumista ja sen varrelle on viime vuosina rakennettu aiempaa korkeampia rakennuksia.

Lähialueen Ylä-Malmin tori on Malmin ensimmäinen asemakaavoitettu tori . Toria reunustava rakennuskanta on peräisin pääosin 1980-luvun lopulta ja rakennuksissa on sekä asuin- että liiketilaa. Toria rajaavat rakennukset ovat pääosin 3-4-kerroksisia ja niiden katutasossa on pääasiallisesti liiketilaa. Lähialueella Kirkonkyläntien varrella on myös 1950-60-luvun rakennuksia. Kirkonkyläntien toisella puolen on kaksi asemakaavalla suojeltua rakennusta: Kirkonkyläntie 2:n vuosina 1917 ja 1931 valmistunut liikerakennus ja Kirkonkyläntie 6:n 1954 valmistunut osa.

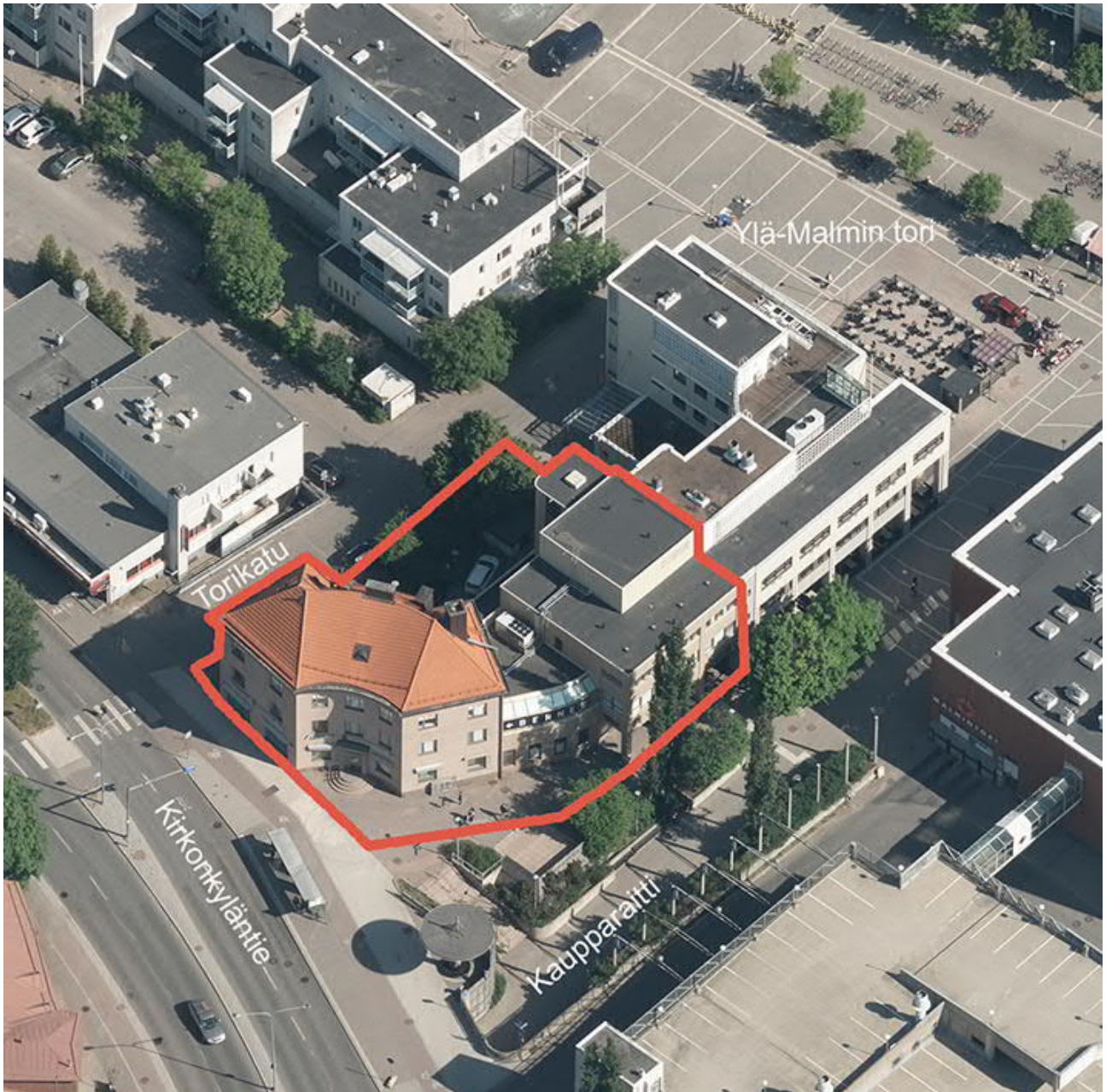
Kaava-alue käsittää yhden 985 m²:n suuruisen tontin. Tontilla oleva toimistoliikerakennus koostuu kahdesta eri-ikäisestä osasta. Pääosin kolmekerroksisia rakennuksen osia yhdistää kaksikerroksinen väliosaa. Uudemman osan ilmanvaihtokonehuone on neljännen kerroksen tasolla. Rakennuksessa on kellari ja vanhemmassa osassa ullakko. Rakennuksen kerrosala on 1462 k-m², ja toteutunut tonttitehokkuus on 1,48.

Vanhempi, arkkitehti Runar Finnilän suunnittelema, Pohjoismaiden Yhdyspankille rakennettu osa on valmistunut 1949. Siihen liittyy kiinteästi Arkkitehtitoimisto Erik Kråkströmin suunnittelema 1988 valmistunut laajennus. Malmin keskustan tunnusmerkkeihin kuuluva jyrkkäkattoinen pankkirakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja on suojeltu asemakaavalla. Vanha pankkirakennus on muurattu tiilestä ja julkisivu on rapattu. Rakennuksen kahdessa ylemmässä kerroksessa on alun perin ollut asuntoja. Uudempi betonielementtirakenteinen ja klinkkeripinnoitetuilla betonielementeillä verhoiltu osa on rakennettu tontin rajalla kiinni viereisen tontin liikerakennukseen. Kaupparaitin puoleisella sivulla on arkadikäytävä.

Rakennus on vajaakäytössä. Tehdyistä remonteista huolimatta osaan tiloista ei ole löytynyt vuokralaisia. Rakennuksessa toimii muun muassa aasialainen elintarvikemyymälä, parturi ja autokoulu. Työpaikkoja on alle kymmenen.

Torikadun suuntaan avautuvalla pienellä pihalla on kaksi pysäköintipaikkaa. Lisäksi kiinteistöyhtiöllä on 13 autopaikkaa Malmin pysäköintitalo Oy:n Kaupparaitin pysäköintilaitoksessa.

Pihan Torikadun puoleisilla osilla on pienet istutusryhmät.



Kuva: Tontti on rajattu punaisella vuoden 2023 viistoilmakuvaan.



Kuva: Kuva Kirkonkyläntien sillalta kohti pohjoista. Vanha pankkirakennus vasemmalla. Oikealla etualalla lähialueen rakennuksia.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Maankäyttö

Teija Patrikka (teija.patrikka(a)hel.fi)
arkkitehti, asemakaavoitus, p. 0931026949

Liikenne

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

Teknistoloudelliset asiat

Kaarina Laakso (Kaarina.Laakso(a)hel.fi)
tiimipäällikkö, p. 0931037250

Teknistaloudelliset asiat

Olli Kontkanen (olli.kontkanen(a)hel.fi)
projektipäällikkö, p. 0931034521

Julkiset ulkotilat, maisema

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

Helsingissä 11.2.2025

Kaisa Jama, tiimipäällikkö

Pohjoiskoillinen-tiimi

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS-vaiheen aineisto on nähtävillä 17.3.2025–8.4.2025. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Koillis-Helsingin Lähtitieto).

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



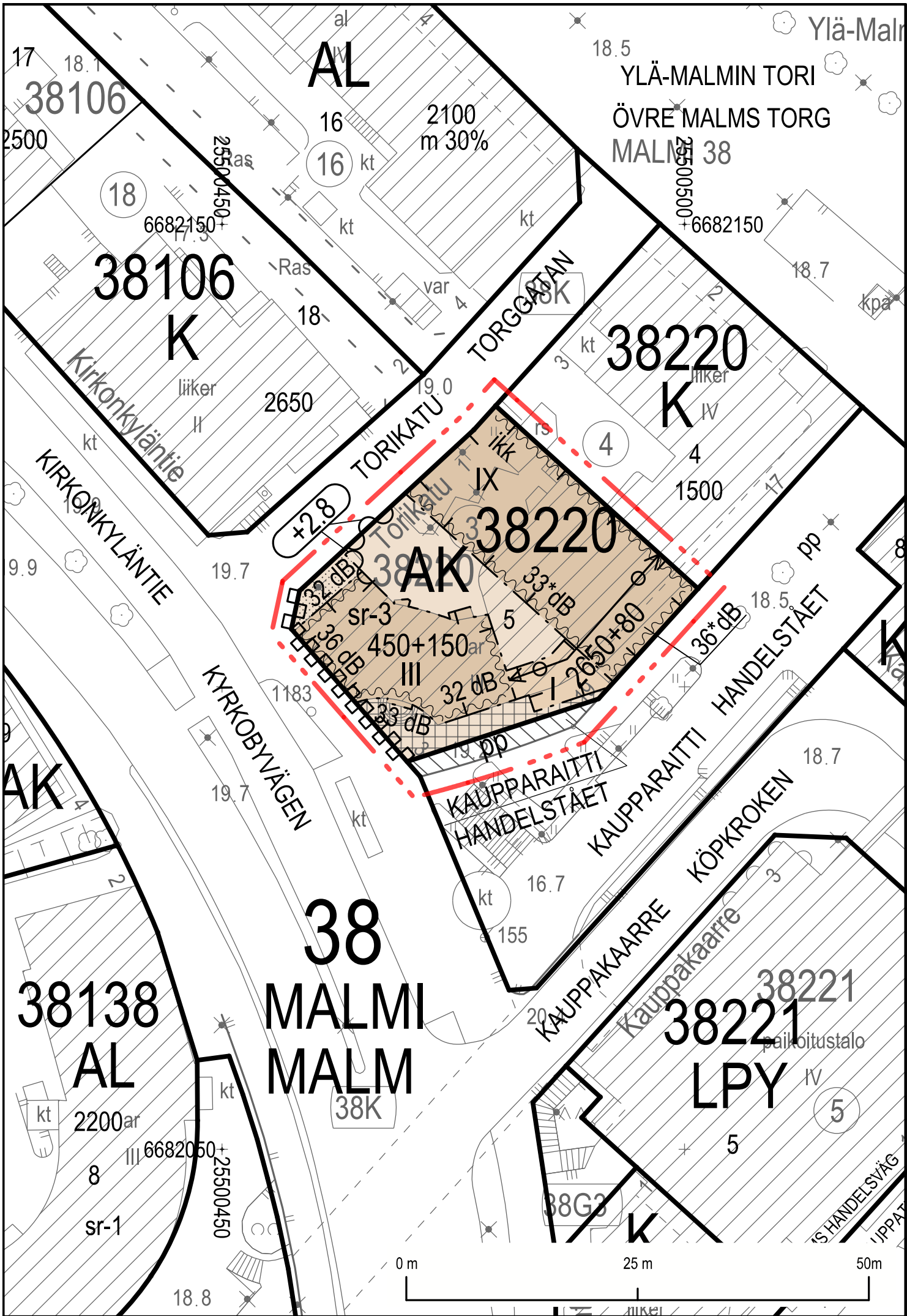
Sijaintikartta
 Kirkonkyläntie 3

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus



Ilmakuva
Kirkonkyläntie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



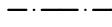
Asuinkerrostalojen korttelialue.
Rakennuksiin saa sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja.
Ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liiketiloja.



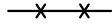
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

38220

Korttelin numero.

5

Ohjeellisen tontin numero.

KAUPPARAI

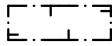
Kadun nimi.

2650+80

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoi-
keuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen
luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen
mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-
tilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

III

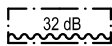
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen
tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



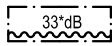
Rakennusala.



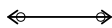
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen
rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita kuuteen
alimpaan kerrokseen.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen
julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vas-
taan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



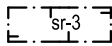
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen
julkisivun kokonaisääneneristävyyden raideliikennemelua
vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelli-
määrä.



Merkinnän osoittamalla välillä tulee rakennusten ja raken-
teiden junaradan puolella muodostaa yhtenäinen melun
leviämistä estävä kokonaisuus.



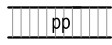
Istutettava alueen osa.



Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka
ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.



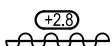
Aukiomainen alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajo-
neuvoliittymää.



Alueelle rakennettava melueste, sijainti ohjeellinen. Luku-
arvo osoittaa sen yläreunan likimääräisen korkeuden suh-
teessa ympäröivän maanpinnan tasoon. Meluesteeseen
voidaan rakentaa kulkuaukko.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja
huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen apu-
tilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.
Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-,
tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa
merkityn kerrosalan lisäksi.

Vähintään yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukai-
volla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ras-
vahormilla.

Pääosa maantasokerroksesta tulee olla asumisen apu-
tiloja, liike-, toimisto-, työ- ja/tai palvelutiloja. Uudisraken-
tamisessa kyseisten tilojen tulee avautua katualueille.
Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Uudisrakentamisen huoneistotyyppijakaumaa ja keski-
pinta-alaa koskee:

- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa asun-
tojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa
asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme
asuinhuonetta tai enemmän ja niiden keskipinta-ala on
oltava vähintään 70 h-m².

- Vuokra-asuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä
huoneistotyyppien monipuolisuus.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uudisrakentaminen

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vai-
kutelmaa.

Kaupparaitin varrella maantasokerroksen julkisivuissa on
oltava suuria ikkunoita ja ovia.

Liiketilojen maantasokerroksen korkeuden on oltava vä-
hintään 4 metriä.

Kahden alimman kerroksen julkisivujen tulee poiketa
muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pinta-
käsittelyn osalta.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaa-
mia käyttämättömiä tiloja.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiil-
tä, muurauksen päälle tehtyä rappautusta tai puuverhottuja
lukuun ottamatta parvekkeiden sisäseinä.

Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapuri-
rakennusten kanssa.

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.

Yli 1-kerroksisissa rakennuksissa on oltava harja- tai
aumakatto.

Talusrakennuksiin tulee rakentaa kasvikkato.

Parvekkeita ei saa sijoittaa tontin 38220/4 puoleiselle jul-
kisivulle.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä
julkisivupintaa muodostavina.

Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Rakennussuojelu

sr-3-merkinnällä osoitetussa rakennuksessa ei saa suo-
rittaa sellaisia muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai
vesikatkon rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä.

PIHAT JA ULKOALUEET

Ulkoalueet ja ulkovalaistus on suunniteltava suojellun ra-
kennuksen yhteyteen soveltavana ja ympäröivän kaupun-
kirakenteen huomioivana. Suojellun rakennuksen kaupun-
kikuvallisista merkitystä korostetaan rakennuksen arvon
huomioivalla valaistuksella.

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien pihalueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Mahdollisten melusteiden toteuttamisessa tulee käyttää viheraiheita kuten kasvikattoa tai köynnösseinää.

Uudisrakennuksen rakennusluvan yhteydessä tulee arvioida myös raitioliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun torjuntatarve, jos rakennuslupaa hakiessa Kirkonkyläntielle on rakennettu raitiotie.

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

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

Toisen varatieportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Uudisrakennusten varatiejärjestelyt tulee suunnitella siten, että ne eivät perustu nostopaikkojen käyttöön.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

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

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimen tavoitetaso 0,7.

LIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta yhtä lyhytaikaisen pysäköinnin /liikkumisesteisten autopaikkaa, joka voidaan sijoittaa tontille.

Autopaikkojen määrät ovat:

– liiketilat ja toimistot enintään 1 ap/60 k-m².

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

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

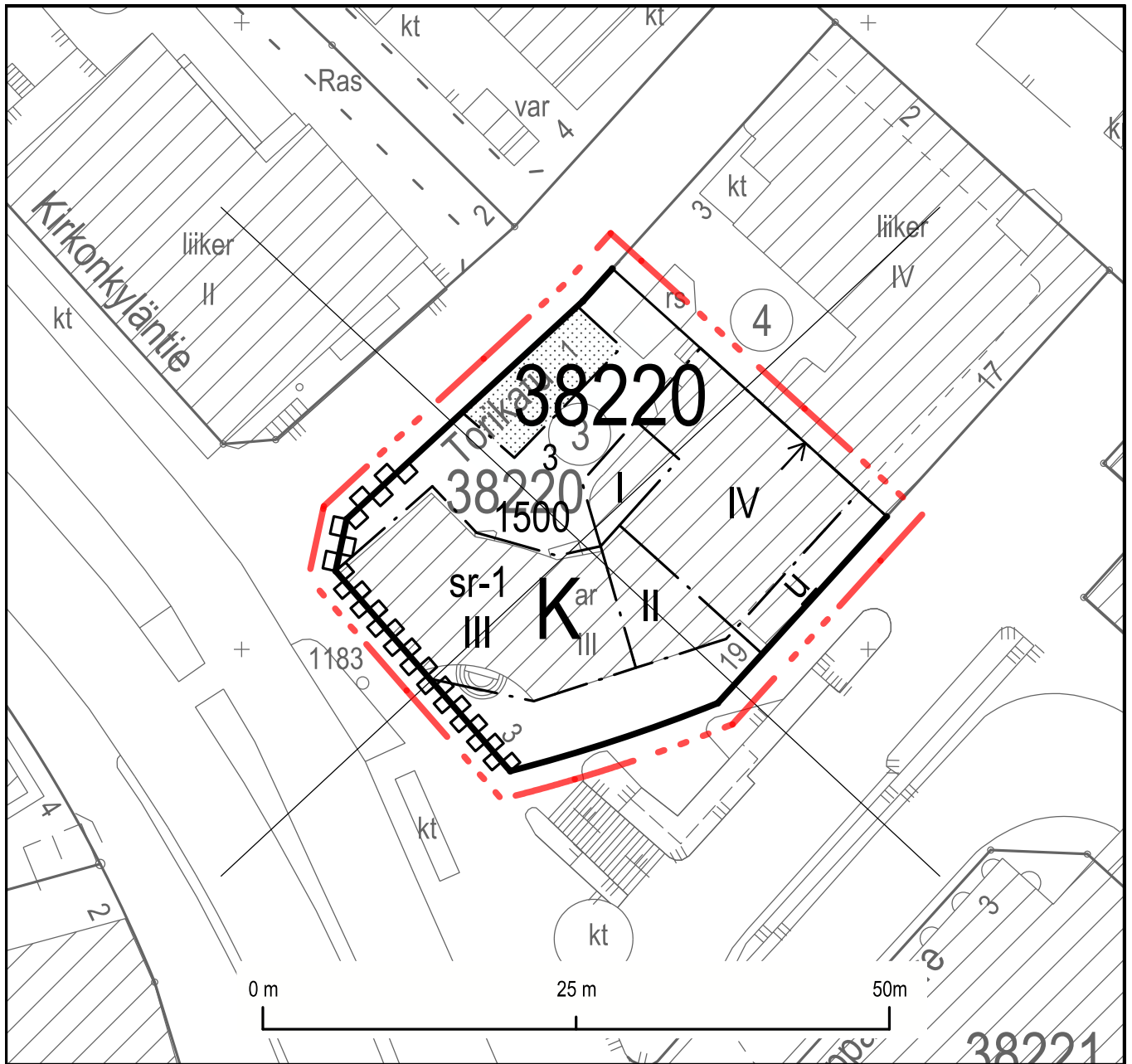
– asunnot vähintään 1 pp/25 k-m²

– vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen

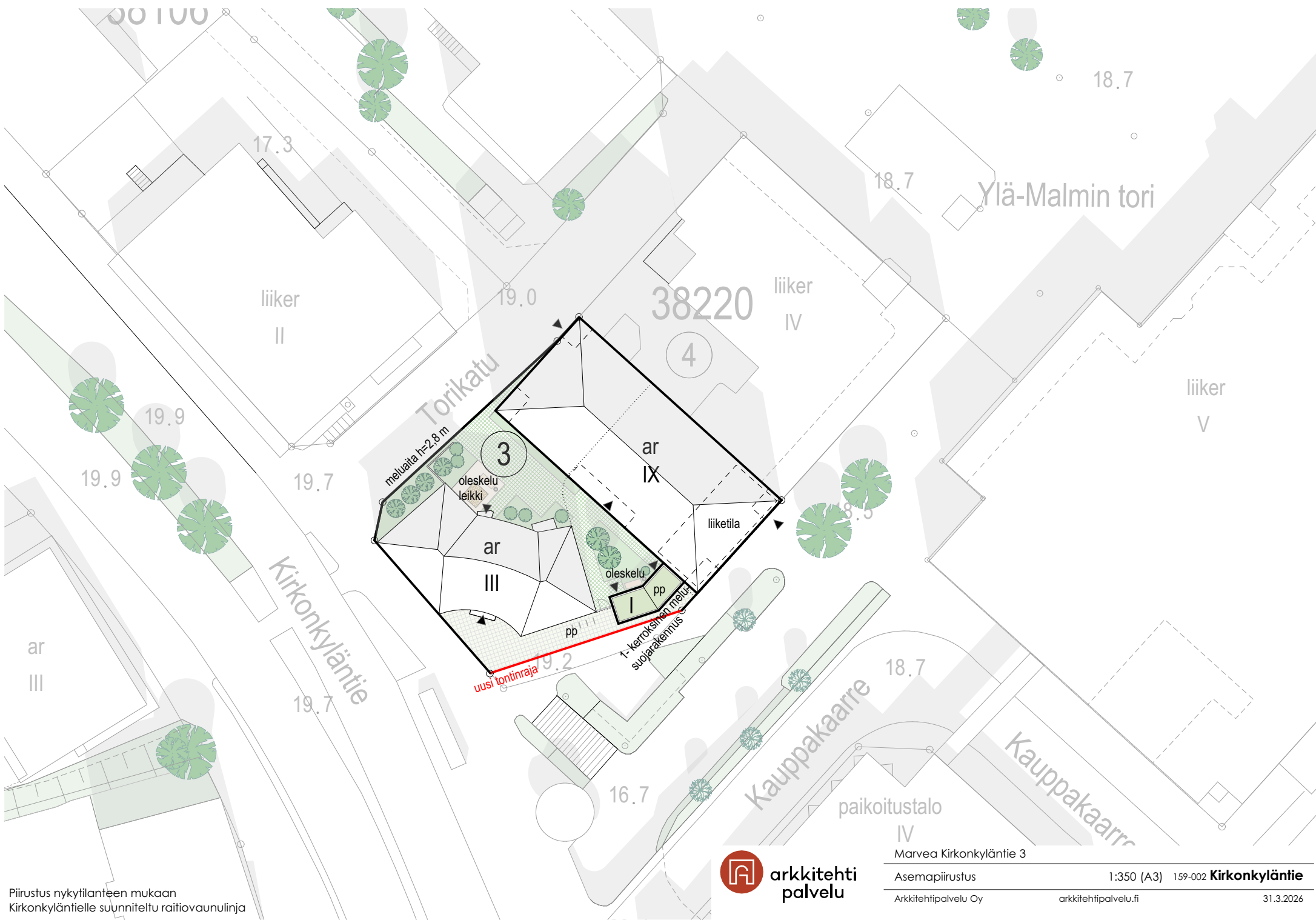
– liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp/50 k-m².

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Asemakaavan nro 9113 osa, jonka asemakaavan muutos nro 13029 voimaantullessaan kumooa.
 Del av detaljplan nr 9113 som upphävs då detaljplaneändringen nr 13029 träder i kraft.



Piirustus nykytilanteen mukaan
Kirkonkyläntielle suunniteltu raitiovaunulinja



Marvea Kirkonkyläntie 3

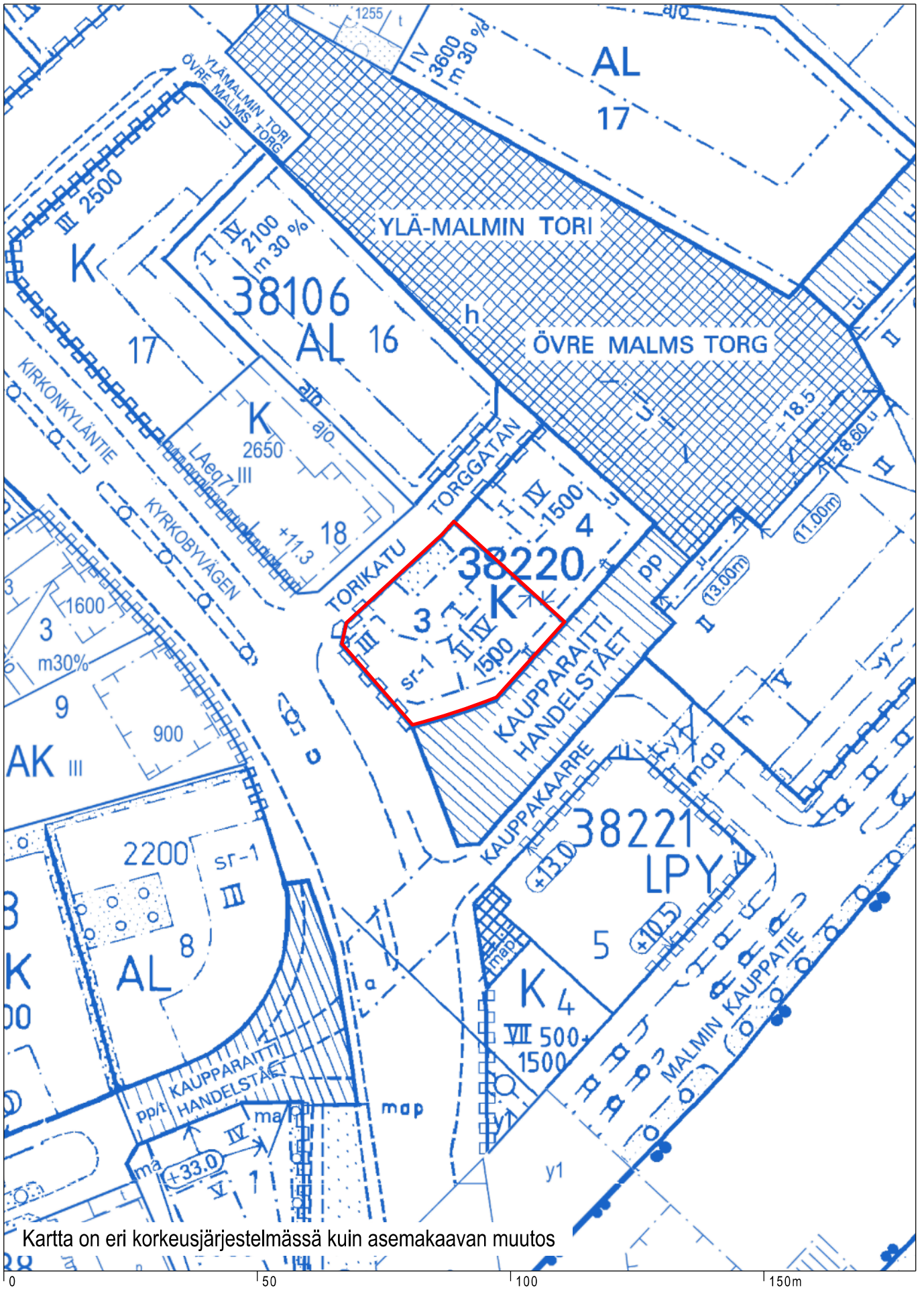
Asemapiirustus

1:350 (A3) 159-002 **Kirkonkyläntie**

Arkkitehtipalvelu Oy

arkkitehtipalvelu.fi

31.3.2026



Ote ajantasa-asetusta-
Kirkonkyläntie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

TYÖ: 22397
30.3.2026

ASEMAKAAVAN LIIKENNEMELUSELVITYS

MALMI, KIRKONKYLÄNTIE 3
HELSINKI



Laatinut

Mira Alakoski RI, projektipäällikkö

Tarkastanut

Maria Penttilä DI, tutkimuspäällikkö

TARATEST OY
Turkkirata 9 A
33960 Pirkkala
p. 03-368 3322
www.taratest.fi

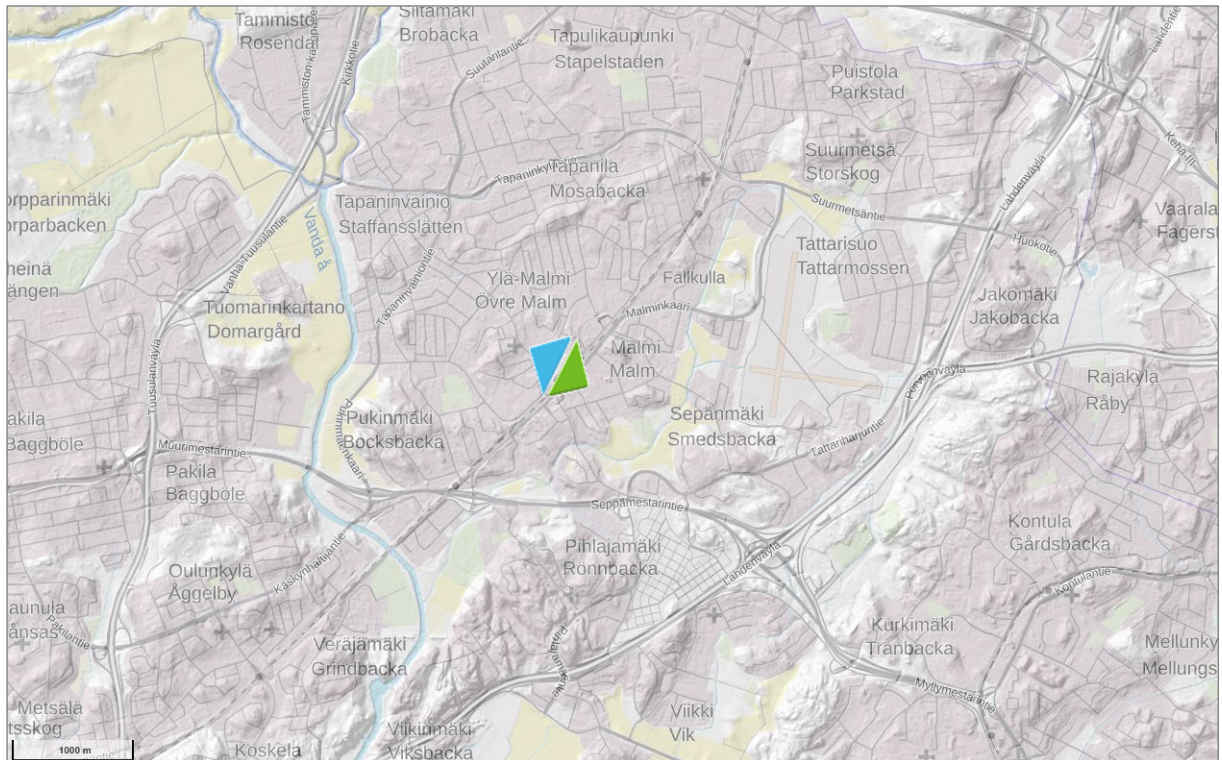
Johdanto	3
2 Sovellettavat ohjeavot ja määräykset	4
2.1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992	4
2.2. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä	4
2.3. Kaavamääräykset.....	4
2.4. Liikennemeluselvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun.....	5
3 Laskentamenetelmät ja lähtötiedot	5
3.1. Laskentamenetelmä ja maastomalli.....	5
3.2. Epävarmuustekijät ja laskentaparametrit	7
3.3. Mallinnuksessa käytetyt liikennetiedot.....	7
4 Liikennemelulaskenta	8
5 Ulko-oleskelualueisiin kohdistuvat melutasot.....	9
5.1. Korttelin sisäpihalle kohdistuvat melutasot	9
5.2. Parvekkeiden toteuttamismahdollisuudet	9
6 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot.....	10
7 Suositeltavat kaavamääräykset	11
Lähteet ja viitteet.....	12
Liitteet.....	12

Johdanto

Taratest Oy on laatinut Marvea Oy toimeksiannosta melulaskentamalliin pohjautuvan liikennemeluselvityksen Helsingin Ylä-Malmilla sijaitsevalle kaava-alueelle. Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Kirkonkyläntien varrella noin 140 m etäisyydellä Malmin asemasta. Tontti rajautuu Kirkonkyläntiehen, Torikatuun ja Kaupparaittiin. Asemakaavoituksen tavoitteena on muuttaa nykyinen liikerakentamisen tontti pääasialliseen asuinkäyttöön ja samalla rakennusoikeutta lisätään. Tilalle on suunniteltu 12-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka katutasoon sijoitetaan liiketiloja. Alueella sijaitseva, asemakaavalla suojeltu osa aiotaan osittain palauttaa asuinkäyttöön.

Merkittävimmät suunnittelukohteeseen vaikuttavat tieliikenteen äänilähteet ovat Kirkonkyläntie, Vanha Helsingintie sekä Malmin kauppatie niiden välittömän läheisyyden vuoksi. Laskentamalleissa on lisäksi huomioitu kohteen läheisyyteen tulevaisuudessa rakentuva Viikin-Malmin pikaraitiotie sekä kohteen kaakkoispuolella sijaitseva pääraide. Melutasoja on tarkasteltu ennustetilanteen liikennemäärillä, joihin aineisto on saatu Helsingin kaupungilta.

Selvityksessä on tarkasteltu asemakaava-alueeseen kohdistuvia melutasoja tie- ja raideliikennemelunlähteet huomioivilla mallinuksilla. Lisäksi mallinnuslaskennoilla on tarkasteltu suunnittelukohteen rakennusten julkisivuihin kohdistuvia melutasoja, huomioiden myös raideliikenteen aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot. Laadittujen laskentamallien perusteella on annettu suosituksia alueen asemakaavamääräyksistä.



Kuva 1. Selvityskohteen sijainti esitetty kartalla, aineisto © MML 4/2025.

2 Sovellettavat ohjearvot ja määräykset

2.1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

Melutason ohjearvot ulkona, 2§

Nykyisillä asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa $L_{Aeq7-22}$ 55 dB eikä yöohjearvoa $L_{Aeq22-7}$ 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei kuitenkaan sovelleta yöohjearvoja. [1]

Melutason ohjearvot sisällä, 3§

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvon $L_{Aeq7-22}$ 35 dB ja yöohjearvon $L_{Aeq7-22}$ 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa $L_{Aeq7-22}$ 35 dB, sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa $L_{Aeq7-22}$ 45 dB. [1]

Taulukko 1. Yleiset melutason ohjearvot ulkona ja sisätiloissa.

Yleiset melutason ohjearvot	Melun A-painotettu keskiäänitaso, L_{Aeq}	
	Päivällä klo 7 - 22	Yöllä klo 22 - 7
Ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	45-50 dB *
Loma-asumiseen käytettävät alueet	45 dB	40 dB
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

* uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo on 45 dB

2.2. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä

Melutason ohjearvot ulkona

Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä 55 desibeliä kello 7-22 ja viherhuoneet siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä 45 desibeliä kello 7-22, ellei asemakaavasta muuta johdu. [3]

Melutason ohjearvot sisällä

Rakennuksen, jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB ja impulssimaisen, kapeakaistaisen tai pienitaajuisen melun keskiäänitaso ei ylitä nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa 25 desibeliä, ellei asemakaavasta muuta johdu. [2]

2.3. Kaavamääräykset

Asemakaavan tehtävänä meluhaittojen torjunnassa on maakunta- ja yleiskaavatasoisessa suunnittelussa esitettyjen periaateratkaisujen yksilöinti. Syntyviä meluhaittoja voidaan tässä vaiheessa merkittävästi vähentää melua aiheuttavien toimintojen, kortteleiden käyttötarkoitusten, sekä suoja-alueiden suunnittelulla. Lisäksi meluhaittaa voidaan vähentää meluntorjuntaan tarkoitetuilla kaavamääräyksillä. Asemakaavoituksella tulee taata edellytykset meluongelmien ratkaisemiselle rakennuslupavaiheessa. Ympäristöministeriö on antanut asetuksen kaavoissa käytettävistä merkinnöistä [4] ja edelleen

laatinut oppaat [5] kaavamerkinnoista kullakin kaavatasolla. Melun osalta asetuksessa esitetyt merkinnät on jaoteltu seuraavasti; ongelmien syntyminen estävät, melupäästöjä vaimentavat, melun leviämistä estävät, kohdetta suojaavat ja muut merkinnät.

2.4. Liikennemeluseelvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun

Ohjeen [6] mukaan melutasoja verrataan valtioneuvoston päätöksessä [1] annettuihin melutason ohjearvoihin. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Helsingin kaupungissa sovelletaan ulko-oleskelualueiden päiväajan 55 dB ja pääsääntöisesti yöajan 50 dB ohjearvoja, koska rakentaminen on useimmiten olemassa olevan alueen täydennysrakentamista.

Julkisivujen äänitasoero vaatimuksen ΔL määrittämiseen sovelletaan asuinhuoneiden osalta päiväajan 35 dB ja yöajan 30 dB sisätilojen ohjearvoja. Liike- ja toimistohuoneiden osalta sisämelutason päiväohjearvo on 45 dB. Tyypillisesti päiväajan melutilanne on määräävämpi ja meluntorjuntaa mitoittava melutilanne, koska liikenteen jakaumasta johtuen yömelutasot ovat usein yli 5 dB pienemmät kuin päivämelutasot. Raideliikenteessä yöajan melutilanne voi olla määräävämpi ja meluntorjuntaa mitoittava.

Raideliikenteen aiheuttaman sisämelun enimmäistason suositusarvona sovelletaan enimmäisäänitasoa $L_{Amax} \leq 45$ dB. Tavoitteena on, että L_{Amax} 45 dB ei ylitä yöaikaan lepoon ja nukkumiseen käytettävissä tiloissa. Yksittäinen äänekäs tapahtuma ei vielä tarkoita suositusarvon ylitystä, vaan sallittuja ylityksiä voi olla muutamia. Julkisivujen äänitasoero vaatimusten tulee olla riittävät, jotta sisämelutason ohjearvot eivät ylitä. Tavoitteena tulee lisäksi olla, ettei enimmäisäänitaso suositusarvo ylitä.

Oleskeluparvekkeet, jotka sijoittuvat yli 52 dB päivämelun tai 47 dB yömelun (julkisivuun kohdistuva melutaso ilman heijastusta) julkisivuille, tulee suojata parvekelasituksen avulla. Tässä 52 dB melutassossa ei ole huomioitu julkisivusta heijastuvaa melua, jolloin avoimella parvekkeella vallitseva melutaso on noin +1...+3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso. Parvekkeilla, joihin kohdistuva melutaso on välillä 52-64 dB, meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella (avattavalla lasituksella ja välilistoilla). Tarvittaessa parvekkeen melutilannetta voidaan vielä parantaa akustoinnin avulla, kuitenkin enintään noin 2-4 dB. Voimakkaan melutason julkisivuille, joihin kohdistuu 65...69 dB päivämelutaso tai 60...64 dB yömelutaso, ei suositella oleskeluparvekkeita.

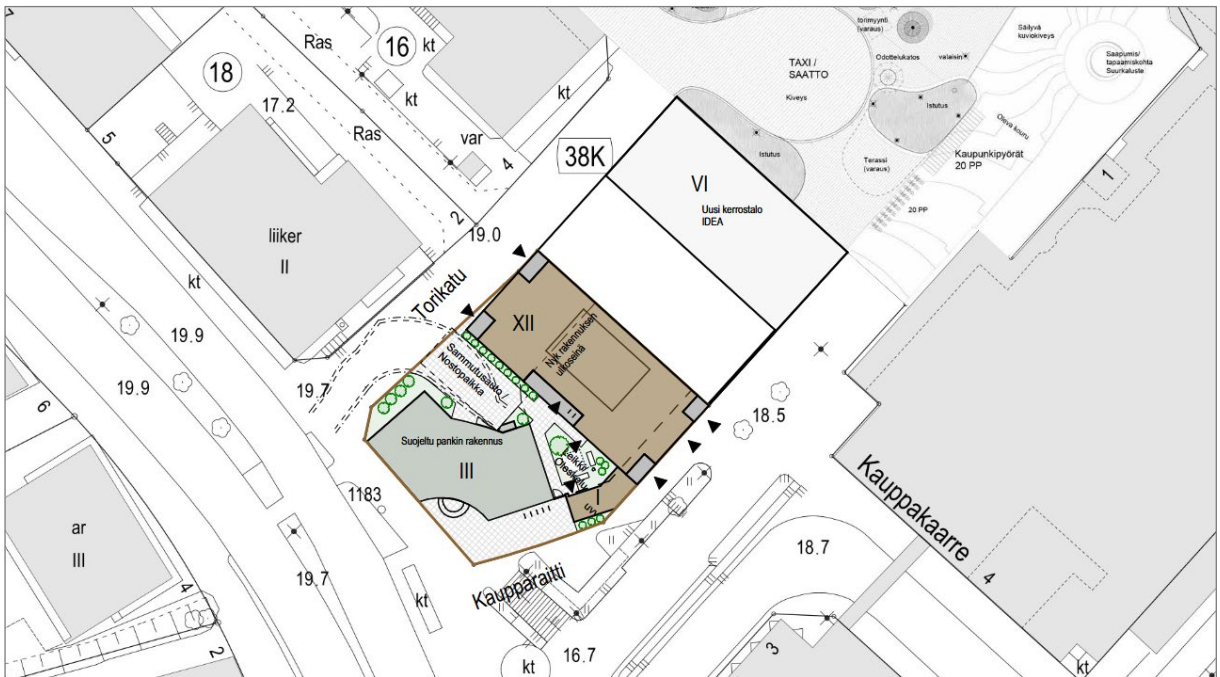
3 Laskentamenetelmät ja lähtötiedot

3.1. Laskentamenetelmä ja maastomalli

Suunnittelukohteen melumallinnus on tehty SoundPlan 9.1 melulaskentaohjelmistolla käyttäen Road Traffic Noise [7] sekä Railway Traffic Noise -laskentastandardia [8]. Laskentamallia varten alueesta muodostettiin kolmiulotteinen maastomalli hyödyntäen Maanmittauslaitoksen sekä Helsingin kaupungin maastomalliaineistoa. Maastomalliin on lisätty tiet ja rakennukset, sekä kohteen alustavien viitetsuunnitelmien (Kuva 2, Kuva 3) mukaiset uudet rakennusmassat. Selvityksen apuna on lisäksi käytetty kohteen aineistona olevaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa [9].

Laskentamallit huomioivat melun leviämisen kannalta olennaisimmat tekijät kuten melunlähteiden ominaisuudet, alueen topografian, rakennukset ja muut esteet, heijastukset erilaisista pinnoista sekä äänen ilma-absorption. Laskentamallit on laskettu 2 metrin neliöpisteverkon tarkkuudella 2 metrin korkeudella vallitsevan maanpinnan yläpuolella. Laskennoissa on käytetty 2. kertaluokan heijastuksia ja melulähteiden hakuetaisyys on käytetty 1500 metriä. Laskentamallissa alueen ympäristö on kokonaisuudessaan huomioitu akustisesti kovana pintana ($G=0$). Julkisivuihin kohdistuvia melutasoja on

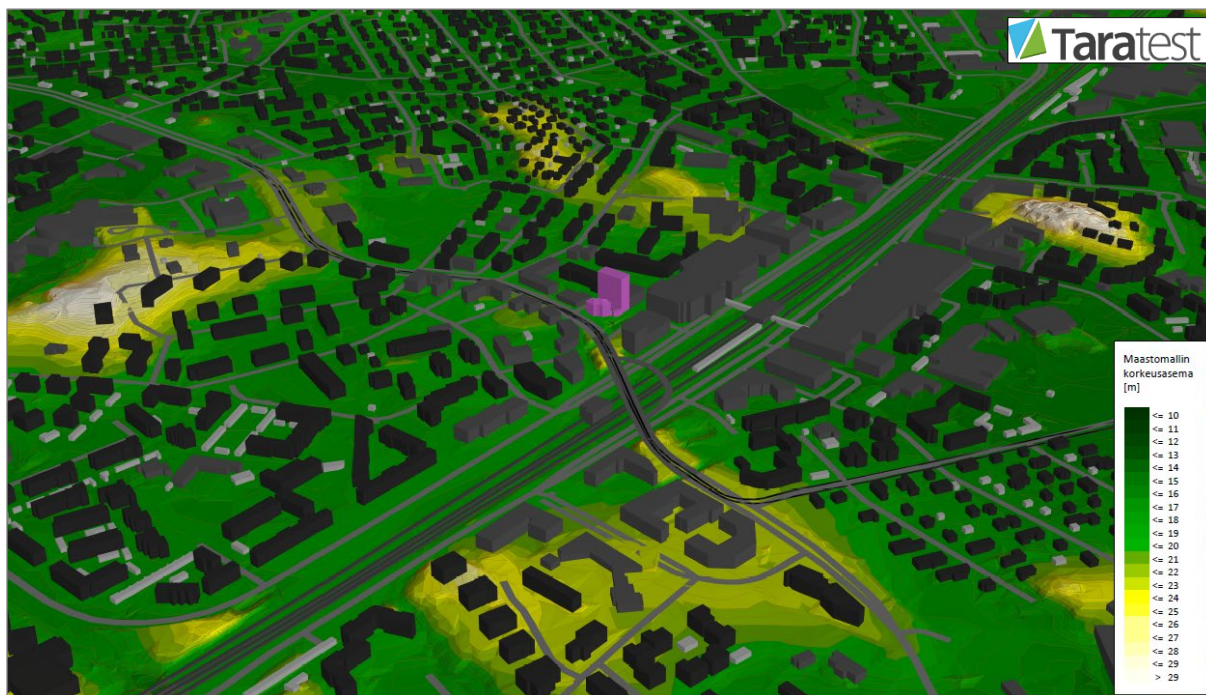
tarkasteltu kerroskohtaisesti ja melutasot on mallinnettu 1-3 metrin välein. Muut merkittävimmät las-
kentaparametri esitetty kohdassa 3.2.



Kuva 2. Alueasemapiirros, viitesuunnitelmaluonnos 10.2.2025.



Kuva 3. Alueellinen ilmakekuva, viitesuunnitelmaluonnos 10.2.2025.



Kuva 4. Ote maastomallista sekä laskennassa käytetyt rakennusmassat.

3.2. Epävarmuustekijät ja laskentaparametrit

Alueen korkeustasot ja äänilähteiden etäisyydet huomioiden laskentamallien epävarmuus on tyypillisesti noin ± 2 dB. Sääolosuhteiden aiheuttamien epävarmuustekijöiden minimoimiseksi mallinnuksessa on käytetty melun leviämisen kannalta otollisia laskentasääolosuhteita.

Taulukko 2. Laskennan sääolosuhteet ja merkittävimmät laskentaparametrit.

Ilmanpaine	Lämpötila	Suhteellinen kosteus	Laskentaruudukko	Hakuetäisyys	Heijastukset
1013,25 mbar	15 °C	70 %	2 x 2	1500 m	2. krt

3.3. Mallinnuksessa käytetyt liikennetiedot

Alueen ennustetilanteen liikennemäärien arvioinnissa on käytetty apuna Helsingin kaupungin toimitamaa aineistoa (Olli Kontkanen, 4.12.2025). Liikenteen vuorokausijakauman sekä raskaan liikenteen osalta on käytetty Liikennemeluselvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun -ohjeessa [6] ilmoitettuja prosenttiosuuksia. Tie- ja katuosuuksien osalta laskennassa huomioidut liikennemäärät sekä nopeudet on esitetty oheisessa taulukossa (Taulukko 3).

Taulukko 3. Laskennassa huomioidut tieliikenteen melulähteet ennustetilanteessa.

Tieosuus	Ennustetilanne			
	KAVL [ajon/vrk]	Nopeus [km/h]	Raskas liikenne [%]	Yöliikenne [%]
Malminkaari	11 600	40	7,0	6,0
Kirkonkyläntie, Malminraitista pohjoiseen	11 000	40	14,0	12,0
Kirkonkyläntie, Malminraitista etelään	11 000	40	12,0	12,0
Vanha Helsingintie	9000	40	12,0	6,0
Malmin kauppatie	4500	40	2,0	6,0

Laskentamalleissa on lisäksi huomioitu Viikin-Malmin pikaraitiotie sekä Jokeri 2. Liikennemääräaineistoina on käytetty Helsingin kaupungin toimittamaa aineistoa (Olli Kontkanen, 4.12.2025). Raitiotieliikenne on mallinnettu käyttäen Arctic -kalustoa, Raitio Arctic Kova -laskentaparametrejä ja liikennemäärät on jaettu kahdelle eri raiteelle. Raitiotieliikenteen osalta laskennassa huomioitujen liikennemäärien sekä nopeudet on esitetty oheisessa taulukossa (Taulukko 4).

Aineiston perusteella läheisen raitiotielinjan kaarresäde on 110 m. Helsingin kaupungin meluselvitys-ohjeen [6] mukaisesti, kaarrekirskunta tulee huomioida, mikäli kaarresäde on alle 50 m. Tästä huolimatta julkisivuihin kohdistuvien enimmäisäänitasojen laskennassa, raitiotieliikenteen mahdollinen kaarrekirskunta on huomioitu Helsingin kaupungin meluselvitys-ohjeessa [6] esitetyn mukaisesti. Kaarrekirskunnan lähtömelutasona LWA on käytetty 112,1 dB, huomioiden häiritsevyysskorjaus $kl + 5$ dB.

Taulukko 4. Laskennassa huomioitujen pikaraitiotieyhteyden liikennemäärät ennustetilanteessa.

Junatyyppi	Nopeus [km/h]	Pituus [m]	Liikennemäärä, ennustetilanne	
			7-22	22-7
Viikin malmin raitiotie	40	45	240	50
Jokeri 2	40	45	170	50

Laskentamalleissa huomioitujen pääraiteiden liikennemäärät perustuvat Liikennemeluselivityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun -ohjeeseen [6]. Ohjeessa on annettu sovellettavat liikennemäärät raitteittain ja suunnittain. Pääraiteiden junaliikenteen nopeustiedot perustuvat junien nopeustietoihin [6] Malmin aseman kohdalla. Pääraiteiden osalta huomioitujen liikennemäärien sekä nopeudet on esitetty oheisessa taulukossa (Taulukko 5).

Taulukko 5. Laskennassa huomioitujen pääraiteiden liikennemäärät ennustetilanteessa.

Junatyyppi	Nopeus [km/h]	Pituus [m]	Liikennemäärä, ennustetilanne	
			7-22	22-7
Pendolino	140 ¹⁾	205	32	4
IC2	140 ¹⁾	156	87	13
Sm4	50...100	54, 106, 108	125	37
Sm5	50...100	75	391	70

¹⁾ Enimmäisäänitason laskennassa käytetty nopeus kaukoliikenteelle $v = 150$ km/h

4 Liikennemelulaskenta

Selvityksessä on tarkasteltu asemakaava-alueen asumiseen ja oleskeluun tarkoitetuille alueille kohdistuvia ennustetilanteen (V1) liikennemäärien aiheuttamia päivä- ja yöajan keskiäänitasoja (L_{Aeq}). Meluvyöhykekartoissa on esitetty valtioneuvoston asettamiin ohjearvotasoihin verrattavia L_{Aeq} päivä- ja yömelutasoja 5 dB meluvyöhykkeittäin. Laskennassa on huomioitu melulähteiden lisäksi vallitsevat maasto-olosuhteet sekä suunnitelmien mukaiset uudet ja säilytettävät rakennusmassat.

Koska tulevien rakennusmassojen lattiakorot eivät ole tiedossa, on ne mallinnettu +19.5 tasoon. Pihalue on olemassa olevassa maanpinnan tasossa +19.1...+19.4. Säilytettävän rakennuksen kattokorkeus on otettu Helsingin kaupungin karttapalvelusta. Melusuojuuksena toimiva ulkorakennus sekä sen jatkeena oleva umpirakenteinen seinärakenne ovat laskentamallissa 1 krs:n korkuisia.

5 Ulko-oleskelualueisiin kohdistuvat melutasot

Alueen ulko-oleskelualueisiin kohdistuvat päivä- ja yöaikaiset melutasot on esitetty 5 dB väriyöhykein melukarttaliitteissä 1-3. Liitteissä 1 on esitetty yleiskuvaus alueesta, jossa päiväaikaiset melutasot. Liitteessä 2 esitettynä päivä- ja yöaikaiset melutasot ja liitteessä 3 vastaavasti päivä- ja yöaikaiset melutasot, mikäli ulkorakennuksen sisäpihan puolelle rakennetaan melulta suojaava katos.

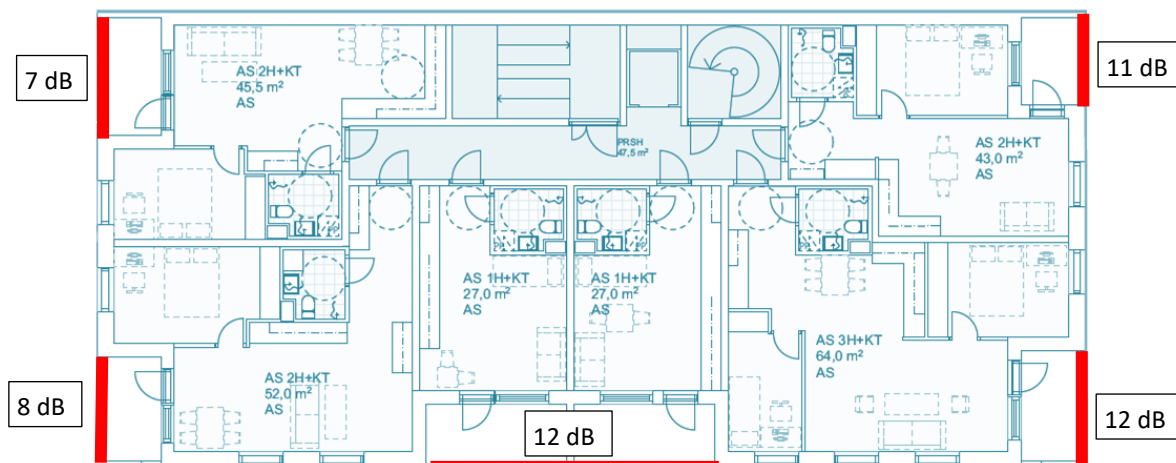
5.1. Korttelin sisäpihalle kohdistuvat melutasot

Ennustetilanteen liikennemäärillä ja suunnitelmien mukaisella maankäytöllä sisäpihan oleskelualueiden päiväaikaiset melutasot ovat enimmillään 60 dB ja yöaikaiset melutasot enimmillään 56 dB (Liite 2). Piha-alueen melutilannetta voidaan parantaa rakentamalla Torikadun puolelle esitetyn mukainen, 2,8 m korkea tiivis melusuojausrakenne (Liite 3). Suunnitelmien mukaiset rakennusmassat sekä erilliset melusuojausrakenteet antavat hyvän suojan korttelin sisäpihan puolelle, jolloin oleskelualueille saadaan hyvin muodostettua riittävän suojaisat oleskelu- ja leikkialueet ilman erillistä melusuojausta.

5.2. Parvekkeiden toteuttamismahdollisuudet

Parvekkeet tulkitaan huoneistokohtaisiksi ulko-oleskelualueiksi ja niillä tulisi saavuttaa ainakin ulko-oleskelualueiden päiväajan meluohjearvo 55 dB. Parvekelasituksille asetettavat vaatimukset esitetään niiltä edellytetyn ääneneristävyyden (äänitasoeron ΔL) mukaan, jolla ohjearvo saavutetaan. Tavanomaisella parvekelasituksella saavutetaan yleensä 8...10 dB äänitasoero. ELY-keskuksen vuonna 2013 julkaistussa melun ja tärinän torjuntaoppaassa kaavoittajille (Hannu Airola, Uudenmaan ELY-keskus) todetaan: *”Mikäli parveke halutaan sijoittaa talon julkisivulle, missä meluohjearvo ylittyy, se tulee määrätä lasitettavaksi (tai muilla keinoin taata melun tarvittava vaimentaminen).”* [10]

Liikennemeluseelvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun -ohjeen [6] mukaisesti: *”Oleskeluparvekkeet, jotka sijoittuvat yli 52 dB päivämelun tai 47 dB yömelun julkisivuille, tulee suojata parvekelasituksen avulla. Parvekkeilla, joihin kohdistuva melutaso on välillä 52...64 dB, meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella. Ohjeen mukaisesti voimakkaan melutason julkisivuille, joihin kohdistuu 65...69 dB päivämelutaso tai 60...64 dB yömelutaso, ei suositella oleskeluparvekkeita. Käytännössä kuitenkin, mikäli kohteessa käytetään sisäänvedettyjä parvekkeita ja lasituksessa tiivisteitä, on kohteeseen mahdollista sijoittaa parvekkeita kaikille julkisivuille. Tämä kuitenkin vaatii yksityiskohtaisempaa parvekekohtaista akustiikkasuunnittelua, erityisesti julkisivuille, joihin kohdistuva melutaso on päiväaikaan 65...67 dB.”*



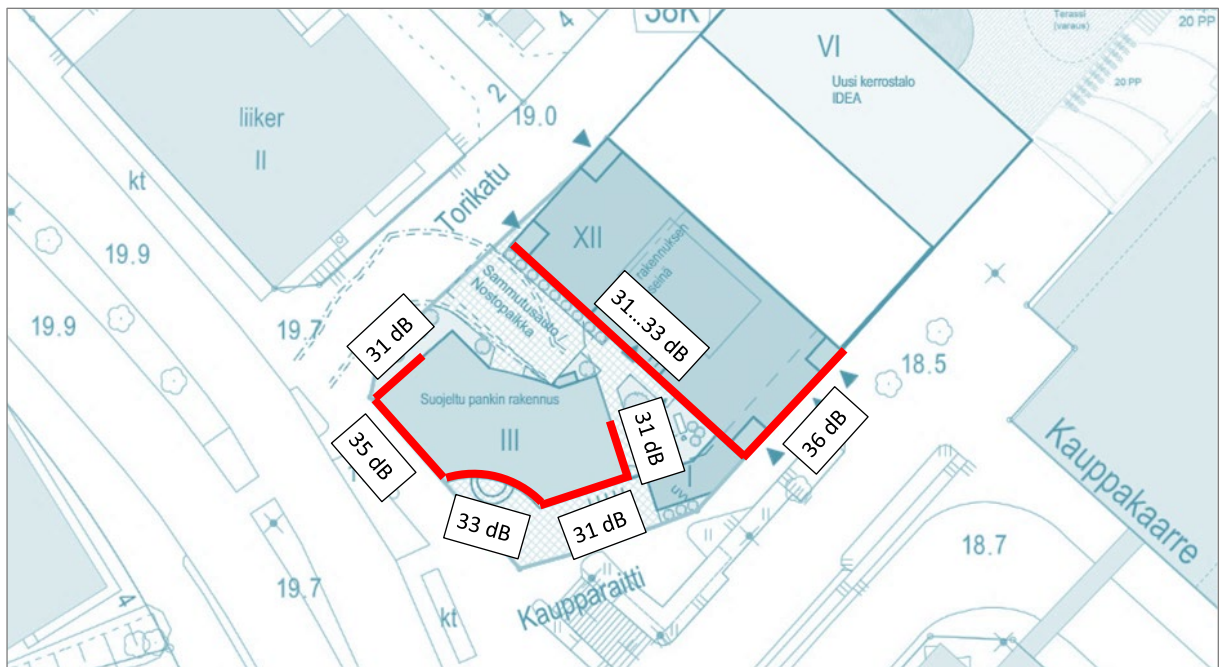
Kuva 5. Parvekelasituksen äänitasoerovaatimukset ΔL .

Alustavan suunnitelman mukaan parvekkeita on sijoitettu uudisrakennuksen ulkonurkkiin sekä sisäpihan puolelle. Kaikki parvekkeet on käytännössä sisäänvedettyjä. Suurin parvekepintaan päiväaikaan kohdistuva melutaso on 65 dB (Liite 4) ja yöaikaan 60 dB (Liite 5). Kaikki kohteen parvekkeet tulisi lasittaa ja lasitus tulee varustaa riittäväillä tiivisteillä. Parvekelasituksen äänitasoerovaatimuksen määrittelyssä on huomioitu mahdollisen kaarrekirskunnan aiheuttama lisävarmuusvara + 2 dB.

Sisäpihan puolella parvekelasituksen äänitasoero ΔL tulee olla 12 dB. Vaatimus koskee koko julkisivua, eli mikäli päätyjen sisäpihan puolen parvekkeiden parvekepielet korvataan lasituksella, tulee myös näiden parvekkeiden lasituksen äänitasoero ΔL olla 12 dB. Kauppakaarten ja kaakon puoleisen päädyn parvekelasituksen äänitasoero ΔL tulee olla 11...12 dB ja Torikadun ja luoteen puolella 7...8 dB.

6 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Viitesuunnitelman mukaisten rakennusmassojen julkisivuihin kohdistuvat liikenteen keskiäänitason ja enimmäisäänitason aiheuttamat melutasot on kuvattu 1 dB väriyöhykkein tämän selvityksen liitteissä 4-6. Värijakauma on esitetty 5 dB meluvyöhykkeittäin. Raideliikenteen läheisyydestä johtuen selityksessä on tarkasteltu lisäksi raideliikenteen aiheuttamia hetkellisiä enimmäisäänitasoja. Enimmäisäänitasojen tarkastelussa on huomioitu raitiotieliikenteen mahdollinen kaarrekirskunta Helsingin kaupungin meluselvitysohjeen [6] mukaisesti. Keskiäänitasojen tarkastelussa on huomioitu mahdollisen kaarrekirskunnan aiheuttama lisävarmuusvara + 2 dB.



Kuva 6. Julkisivurakenteiden äänitasoerovaatimukset ΔL .

Keskiäänitasojen aiheuttamat melutasot ovat suurimmillaan säilytettävän rakennuksen julkisivuilla, päiväaikaan 68 dB (Liite 4) ja yöaikaan 63 dB (Liite 5). Uudisrakennuskohteen julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat päiväaikaan enimmillään 65 dB ja yöaikaan 60 dB. Raideliikenteen hetkellinen ohitus aiheuttaa uudisrakennuskohteen radan puoleiseen pääty enimmillään 81 dB melutason (Liite 6). Päivä- ja yöaikaan julkisivupintoihin kohdistuva keskiäänitaso aiheuttaa julkisivurakenteelle lähes yhtä suuren äänitasoerovaatimuksen, pl. uudisrakennuskohteen junaradan puoleinen pääty, jossa hetkellinen enimmäisäänitaso on mitoittava.

Kohdistuvat melutasot aiheuttavat säilytettävän rakennuksen osalta enimmillään äänitasoeron ΔL 35 dB ja uudisrakennuksen osalta enimmillään äänitasoeron ΔL 36 dB. Uudisrakennuskohteen pitkällä sivulla vaatimus koskee kerroksia 8.-12. siten, että 31 dB vaatimus koskee 8. krs ja 33 dB kerroksia 9.-12. Oheiseen kuvaan (Kuva 6) on merkitty julkisivukohtaisesti kohdistuvan melutason aiheuttama äänitasoerovaatimus ΔL . Julkisivut, joissa ei ole merkintää, voidaan käyttää Ympäristöministeriön asetuksen mukaista ääneneristävyyden ohjearvoa 30 dB.

7 Suositeltavat kaavamääräykset

- Piha-alueen ulko-oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa siten, että päiväaikainen melutaso $L_{Aeq7-22}$ on alle 55 dB ja yöaikainen melutaso $L_{Aeq22-7}$ alle 50 dB. Ulko-oleskelualueiden sijoittamista liikennemelulähteiden puolelle tulisi välttää.
- Kohteeseen ei ole laskentamallien perusteella tarvetta määrittää erillistä melusuojausta.
- Julkisivujen äänitasoero ΔL säilytettävä rakennus:
 - 31...35 dB Kirkonkyläntien puolella
 - 31 dB Kauppakaarten ja Torikadun puolella
 - Muilla julkisivuilla ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääneneristävyydestä 30 dB riittää sisämelun ohjearvojen saavuttamiseen
- Julkisivujen äänitasoero ΔL uudisrakennus:
 - 36 dB junaradan ja kaakon puoleisessa päädyssä
 - 33 dB sisäpihan puolella, 9.-12. krs
 - 31 dB sisäpihan puolella, 8. krs
 - Muilla julkisivuilla ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääneneristävyydestä 30 dB riittää sisämelun ohjearvojen saavuttamiseen
- Parvekelasituksen äänitasoero ΔL :
 - 12 dB sisäpihan puolen parvekelinja
 - 11...12 dB Kauppakaarten ja kaakon puoleinen pääty
 - 7...8 dB Torikadun ja luoteen puoleinen pääty
 - Julkisivuilla, joihin kohdistuvat melutaso on 65...67 dB suositellaan käyttämään sisäänvedettyjä parvekkeita sekä lasituksessa tiivisteitä.
- Melutarkastelut olisi suositeltavaa tarkentaa rakennuslupavaiheessa riittävän melusuojauksen varmistamiseksi

Lähteet ja viitteet

- [1] Ympäristöministeriö, Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992
- [2] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä (YM027:00/2017)
- [3] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta 360/2019. Voimaantulo 1.4.2019
- [4] Ympäristöministeriö, Maankäyttö- ja Rakennuslaki, kaavamerkinnot 10.4.2000
- [5] Ympäristöministeriö, Maankäyttö- ja Rakennuslaki, asemakaavamerkinnot ja määräykset, 2003
- [6] Helsingin kaupunki. Liikennemeluseelvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun. Maankäytön yleissuunnittelun ohje 9.9.2019. Päivitys 13.9.2022
- [7] Road traffic Noise – RTN, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996
- [8] Railway traffic Noise – NMT, TemaNord 1996: 524, Nordic Council of Ministers 1996
- [9] Malmi, Kirkonkyläntie 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.2.2025. Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristön toimiala. Asemakaavoitus.
- [10] Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa. Hannu Airola, Uudenmaan ELY-keskus, 2013
https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/90606/Opas_net.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Liitteet

- Liite 1: V1, päivämelu ulkoalueilla, yleiskuvaus alueesta
- Liite 2: V1, päivä- ja yömelu ulkoalueilla
- Liite 3: V1, päivä- ja yömelu ulkoalueilla, melusuojaustarkastelu
- Liite 4: V1, päivämelutasot rakennusten julkisivuilla
- Liite 5: V1, yömelutasot rakennusten julkisivuilla
- Liite 6: V1, enimmäisäänitasot rakennusten julkisivuilla

22397 Liikennemeluselivitys

Kirkonkyläntie 3, Helsinki
91-38-220-3

30.3.2026

Liite 1

V1

PIHA-ALUEISIIN KOHDISTUVA PÄIVÄAIKAINEN MELUTASO

- Laskentakorkeus mp + 2 m
- Ennustetilanteen mukaiset liikennemäärät ja käyttöön-
oton aikaiset rakennusmassat
- Ei erillistä melusuojausta

TIELIIKENNEMÄÄRÄT

Malminkaari	KAVL 14 200
Kirkonkyläntie	KAVL 11 000
Vanha Helsingintie	KAVL 11 000
Malmin kauppatie	KAVL 4700

RAIDELIIKENNEMÄÄRÄT

klo 7-22	635 kpl
klo 22-7	124 kpl




PIKARAITYOTIELIIKENNE

klo 7-22	240 kpl
klo 22-7	50 kpl

Päivämelutasot L_{Aeq}

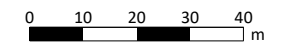
dB(A)	< 45
	45 - 50
	50 - 55
	55 - 60
	60 - 65
	65 - 70
	70 - 75
	>= 75

Merkit ja symbolit

	Tarkasteltava rakennus
	Asuinrakennus
	Muu rakennus



Mittakaava 1:1000



MELULASKENNAN TIEDOT

Ohjelma: SoundPlan 9.1

Menetelmät:

- tieliikenne RTN Nordic 1996
- raideliikenne NTM Nordic 1996

Äänen heijastukset: 2. kertaluokka

Laskentasäde: 1500 m

Laskentaresoluutio: 2 m x 2 m

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB YLITTYY Keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen.

a) Piha-alueeseen kohdistuvat päiväaikaiset melutasot $L_{Aeq7-22}$.



OLESKELUALUEIDEN PÄIVÄAIKAINEN
KESKIÄÄNITASO $L_{Aeq7-22}$ 53...60 dB

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB YLITTYY Keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen.

b) Piha-alueeseen kohdistuvat yöaikaiset melutasot $L_{Aeq22-7}$.



OLESKELUALUEIDEN YÖAIKAINEN
KESKIÄÄNITASO $L_{Aeq22-7}$ 50...56 dB

YÖAJAN OHJEARVO 50 dB YLITTYY vihreästä värivyöhykkeestä alkaen.

22397 Liikennemeluseluvitys

Kirkkonkyläntie 3, Helsinki
91-38-220-3

30.3.2026

Liite 2

V1

PIHA-ALUEISIIN KOHDISTUVA MELUTASO

- Laskentakorkeus mp + 2 m
- Ennustetilanteen mukaiset liikennemäärät ja käyttöön-oton aikaiset rakennusmassat
- Ulkorakennus 1 krs:n korkuinen
- Vanhan rakennuksen ja ulkorakennuksen välissä umpira- kenteinen 1 krs:n korkuinen seinärakenne, jossa käyntiovi.

TIELIIKENNEMÄÄRÄT

Malminkaari	KAVL 14 200
Kirkkonkyläntie	KAVL 11 000
Vanha Helsingintie	KAVL 11 000
Malmin kauppatie	KAVL 4700

RAIDELIIKENNEMÄÄRÄT

klo 7-22	635 kpl
klo 22-7	124 kpl

PIKARAITOTIELIIKENNE

klo 7-22	240 kpl
klo 22-7	50 kpl

Melutasot L_{Aeq}

dB(A)	
< 45	Green
45 - 50	Light Green
50 - 55	Yellow-Green
55 - 60	Yellow
60 - 65	Orange
65 - 70	Red-Orange
70 - 75	Red
>= 75	Purple

Merkit ja symbolit

	Tarkasteltava rakennus
	Asuinrakennus
	Muu rakennus



Mittakaava 1:500



a) Piha-alueeseen kohdistuvat päiväaikaiset melutasot $L_{Aeq7-22}$.



OLESKELUALUEIDEN PÄIVÄAIKAINEN
KESKIÄÄNITASO $L_{Aeq7-22}$ 53...54 dB

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB YLITTYY Keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen.

b) Piha-alueeseen kohdistuvat yöaikaiset melutasot $L_{Aeq22-7}$.



OLESKELUALUEIDEN YÖAIKAINEN
KESKIÄÄNITASO $L_{Aeq22-7}$ 48...50 dB

YÖAJAN OHJEARVO 50 dB YLITTYY Vihreästä värivyöhykkeestä alkaen.

22397 Liikennemeluselvytys

Kirkkonyläntie 3, Helsinki
91-38-220-3

30.3.2026

Liite 3

V1

PIHA-ALUEISIIN KOHDISTUVA MELUTASO

- Laskentakorkeus mp + 2 m
- Ennustetilanteen mukaiset liikennemäärät ja käyttöön-oton aikaiset rakennusmassat
- Ulkorakennus 1 krs:n korkuinen
- Vanhan rakennuksen ja ulkorakennuksen välissä umpira- kenteinen 1 krs:n korkuinen seinärakenne, jossa käyntiovi
- Torikadun puolella 2,8 m korkea melusuojaus

TIELIIKENNEMÄÄRÄT

Malminkaari	KAVL 14 200
Kirkkonyläntie	KAVL 11 000
Vanha Helsingintie	KAVL 11 000
Malmin kauppatie	KAVL 4700

RAIDELIIKENNEMÄÄRÄT

klo 7-22	635 kpl
klo 22-7	124 kpl

PIKARAITOTIELIIKENNE

klo 7-22	240 kpl
klo 22-7	50 kpl

Melutasot L_{Aeq}

dB(A)	
< 45	Green
45 - 50	Light Green
50 - 55	Yellow-Green
55 - 60	Yellow
60 - 65	Orange
65 - 70	Red-Orange
70 - 75	Red
≥ 75	Purple

Merkit ja symbolit

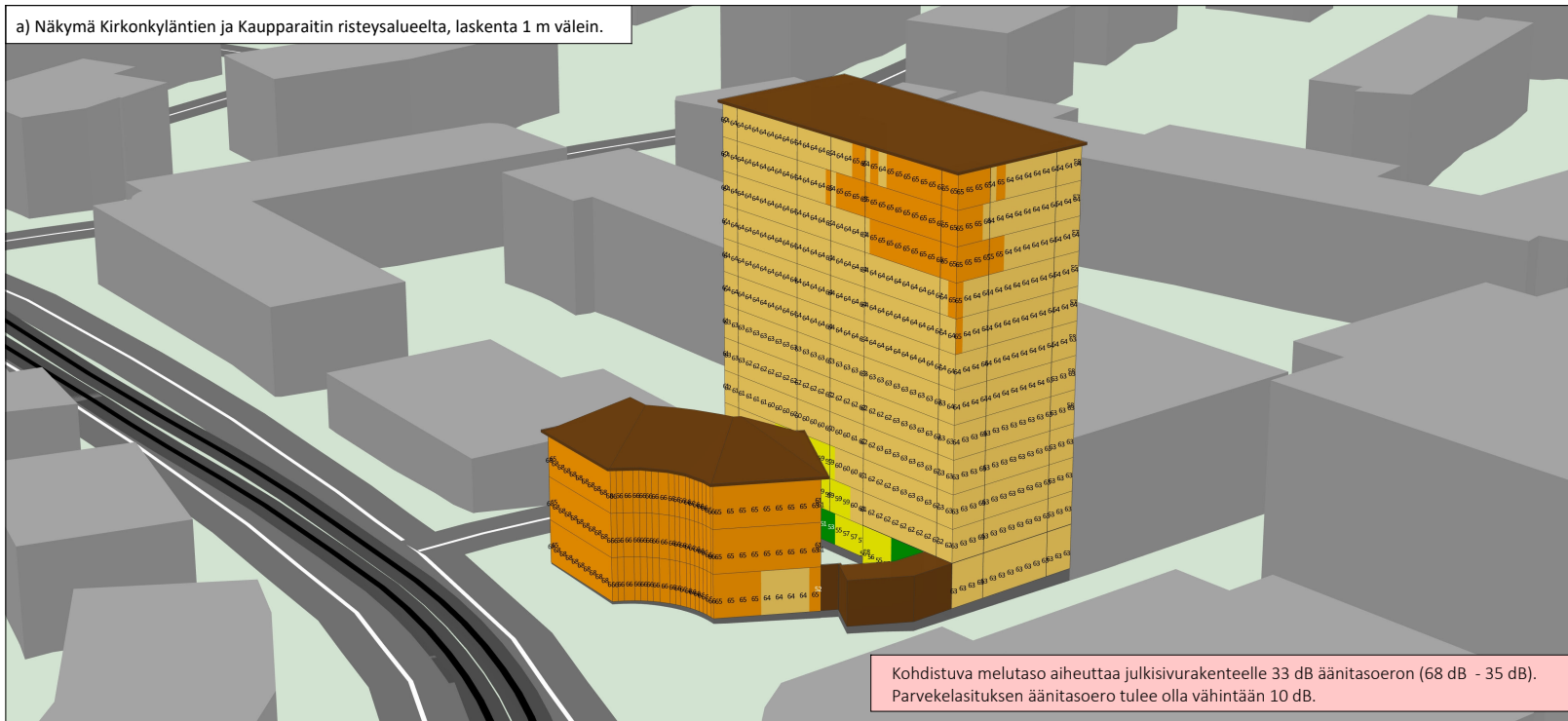
Brown square	Tarkasteltava rakennus
Dark grey square	Asuinrakennus
Light grey square	Muu rakennus



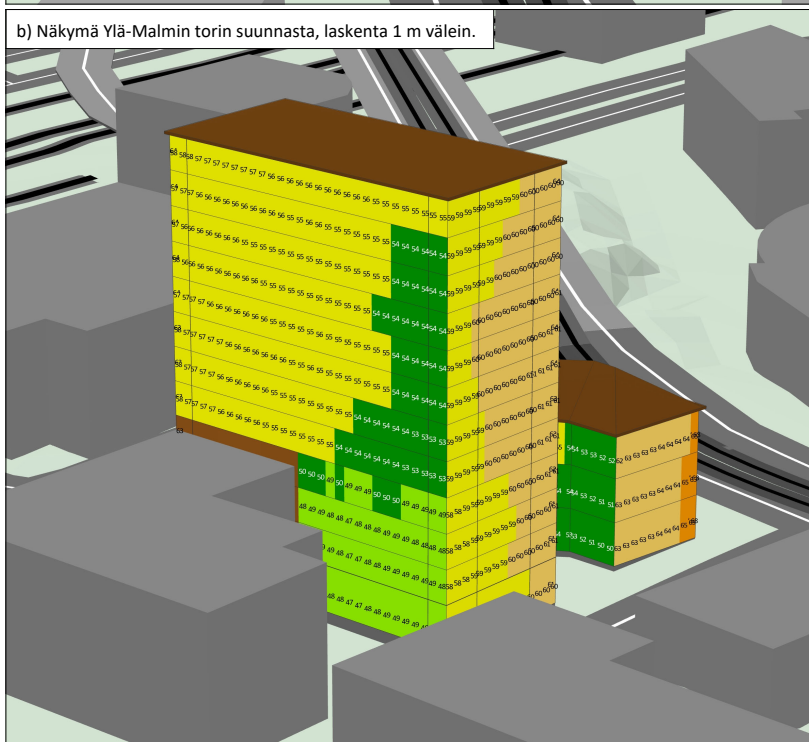
Mittakaava 1:500



a) Näkymä Kirkkonkyläntien ja Kaupparaitin risteysalueelta, laskenta 1 m välein.



b) Näkymä Ylä-Malmin torin suunnasta, laskenta 1 m välein.



c) Laskenta 3 m välein.



22397 Liikennemeluseluvitys

Kirkkonkyläntie 3, Helsinki
91-38-220-3

14.5.2025

Liite 4

V1

JULKISIVUIHIIN KOHDISTUVA PÄIVÄAIKAINEN MELUTASO

- Laskenta kerroksittain 1 m (3 m) välein
- Ennustetilanteen mukaiset liikennemäärät ja käyttöön-oton aikaiset rakennusmassat

TIELIIKENNEMÄÄRÄT

Malminkaari	KAVL 14 200
Kirkkonkyläntie	KAVL 11 000
Vanha Helsingintie	KAVL 11 000
Malmin kauppatie	KAVL 4700

RAIDELIIKENNEMÄÄRÄT

klo 7-22	635 kpl
klo 22-7	124 kpl

PIKARATIOTIELIIKENNE

klo 7-22	410 kpl
klo 22-7	100 kpl

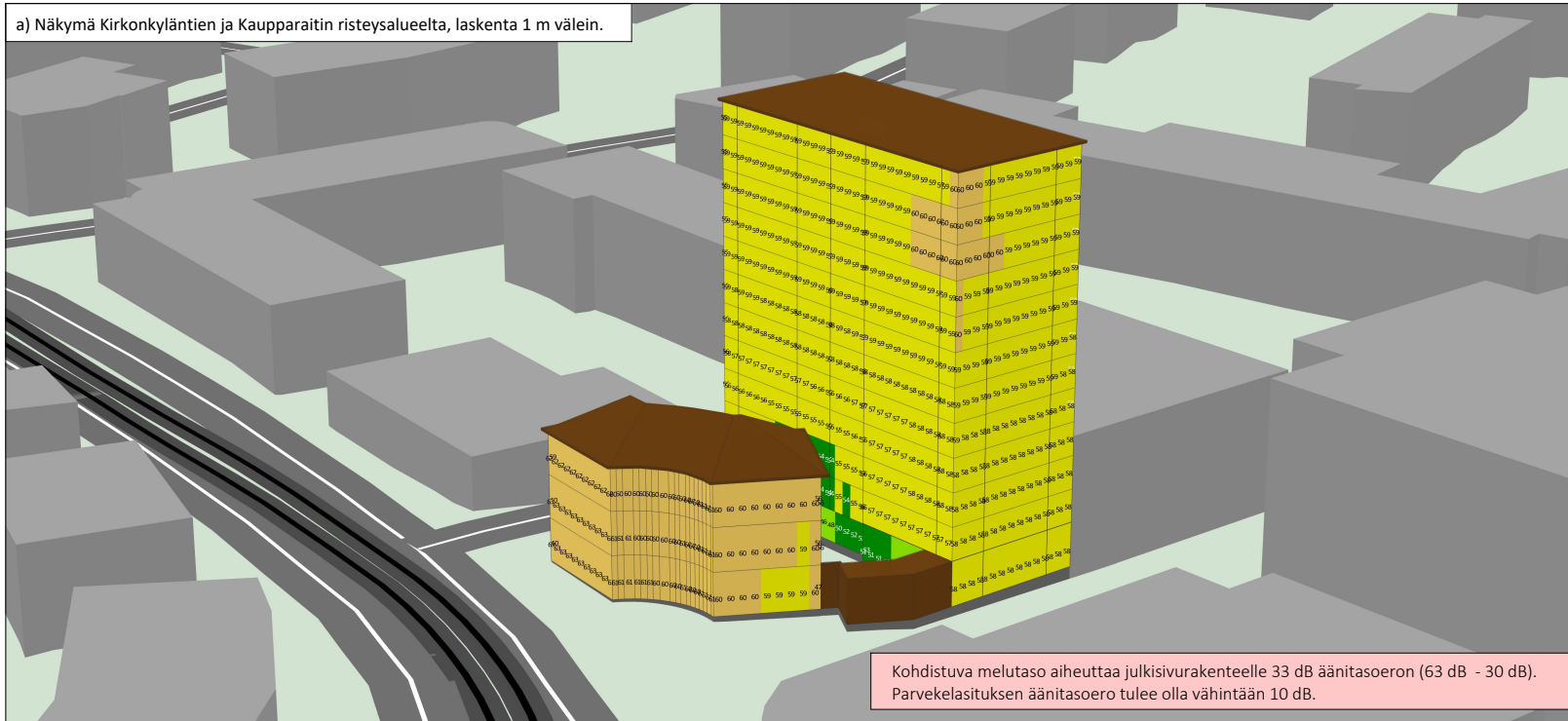
Päivämelutasot L_{Aeq}

< 45	
45 - 50	
50 - 55	
55 - 60	
60 - 65	
65 - 70	
70 - 75	
>= 75	

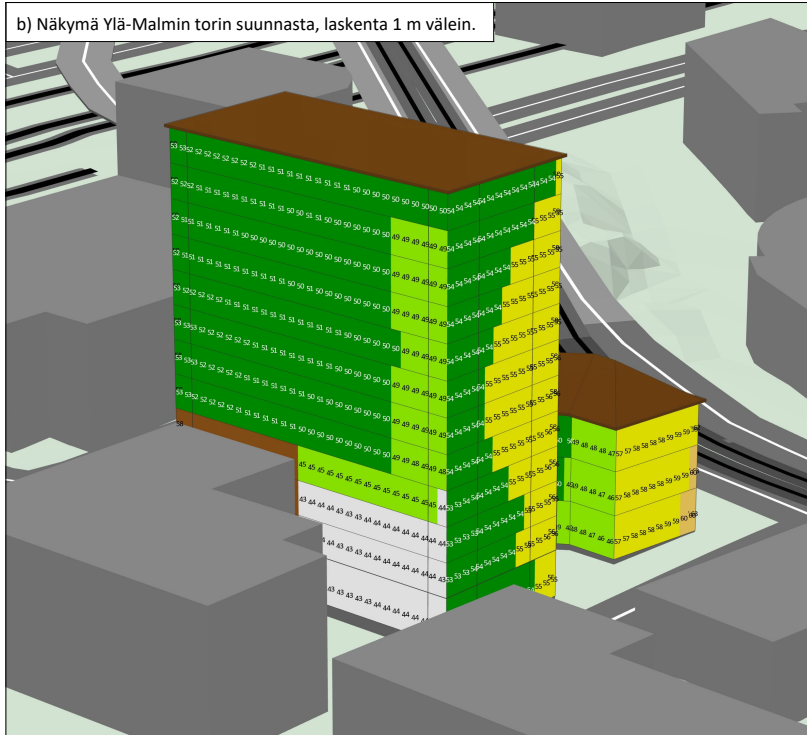
Merkit ja symbolit

	Tarkasteltava rakennus
	Muu rakennus

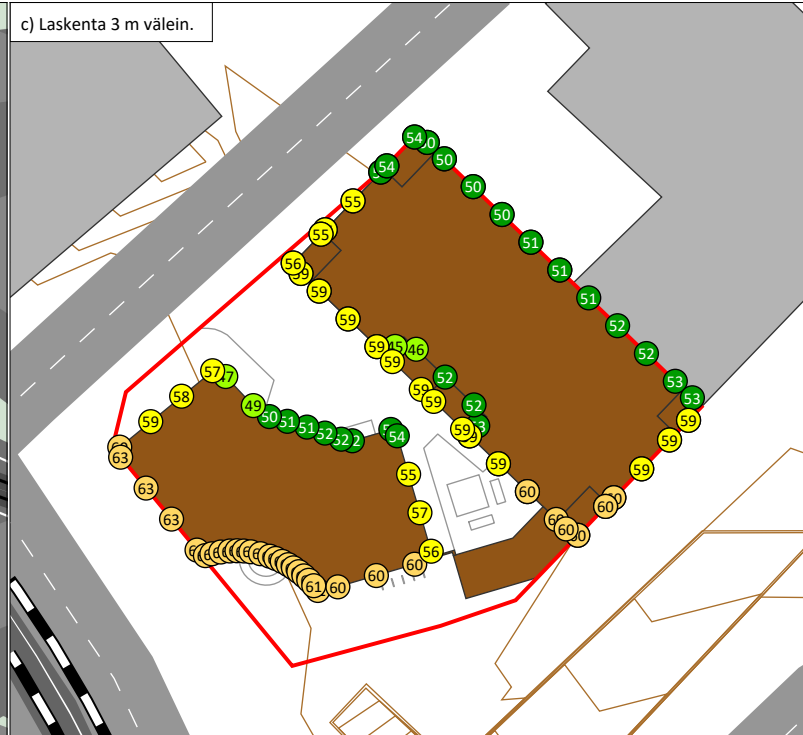
a) Näkymä Kirkkonkyläntien ja Kaupparaitin risteysalueelta, laskenta 1 m välein.



b) Näkymä Ylä-Malmin torin suunnasta, laskenta 1 m välein.



c) Laskenta 3 m välein.



22397 Liikennemeluseluvitys

Kirkkonkyläntie 3, Helsinki
91-38-220-3

14.5.2025

Liite 5

V1

JULKISIVUIHIIN KOHDISTUVA YÖAIKAINEN MELUTASO
- Laskenta kerroksittain 1 m (3 m) välein
- Ennustetilanteen mukaiset liikennemäärät ja käyttöön-
oton aikaiset rakennusmassat

TIELIIKENNEMÄÄRÄT

Malminkaari	KAVL 14 200
Kirkkonkyläntie	KAVL 11 000
Vanha Helsingintie	KAVL 11 000
Malmin kauppatie	KAVL 4700

RAIDELIIKENNEMÄÄRÄT

klo 7-22	635 kpl
klo 22-7	124 kpl

PIKARAIOTIELIIKENNE

klo 7-22	410 kpl
klo 22-7	100 kpl

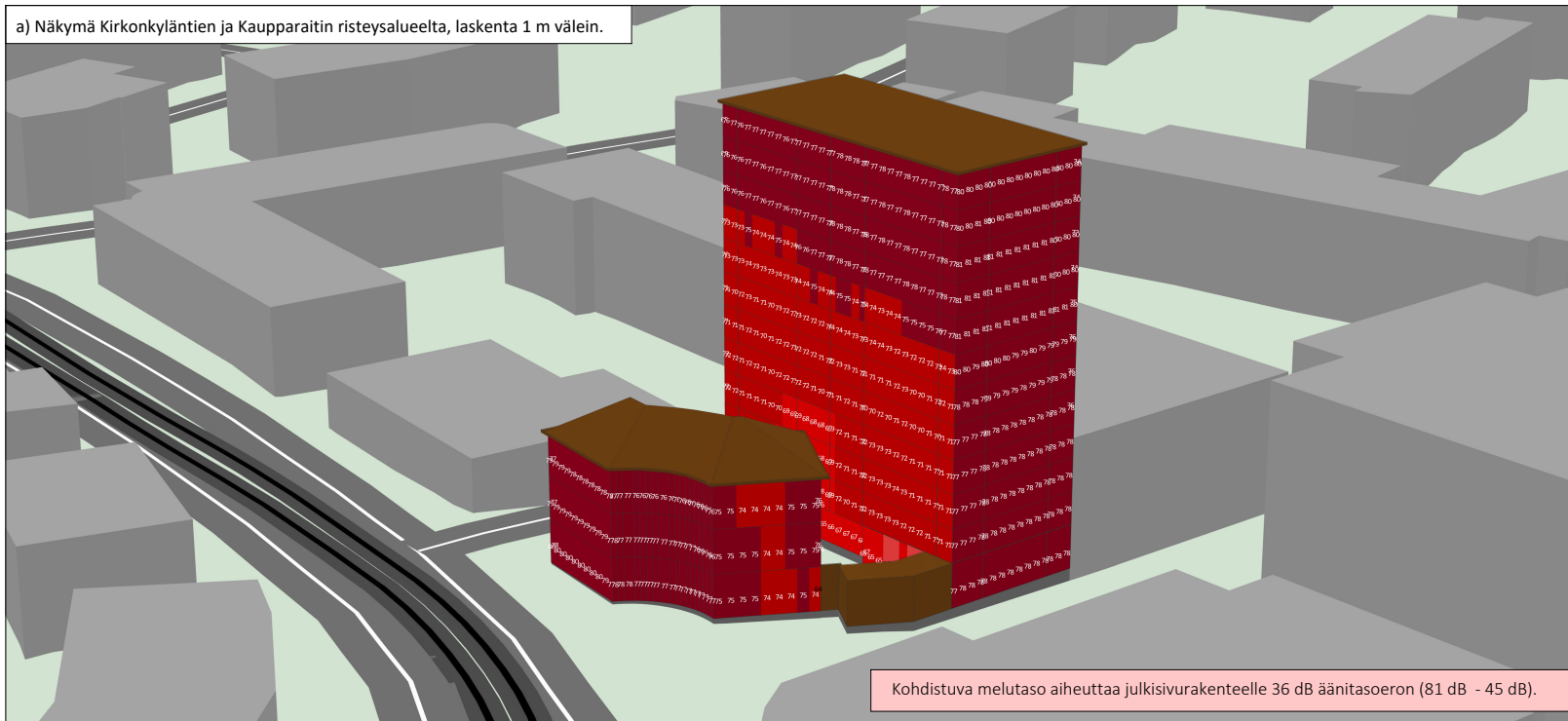
Yömelutasot L_{Aeq}

dB(A)	< 45
	45 - 50
	50 - 55
	55 - 60
	60 - 65
	65 - 70
	70 - 75
	≥ 75

Merkit ja symbolit

	Tarkasteltava rakennus
	Muu rakennus

a) Näkymä Kirkkokyläntien ja Kaupparaitin risteysalueelta, laskenta 1 m välein.



22397 Liikennemeluseluvitys

Kirkkokyläntie 3, Helsinki
91-38-220-3

14.5.2025

Liite 6

V1

JULKISIVUIHIIN KOHDISTUVA RAIDELIIKENTEEN
AIHEUTTAMA HETKELLINEN ENIMMÄISÄÄNITASO
- Laskenta kerroksittain 1 m (3 m) välein
- Ennustetilanteen mukaiset raideliikennemäärät ja
käyttönoton aikaiset rakennusmassat

RAIDELIIKENNEMÄÄRÄT

klo 7-22 635 kpl

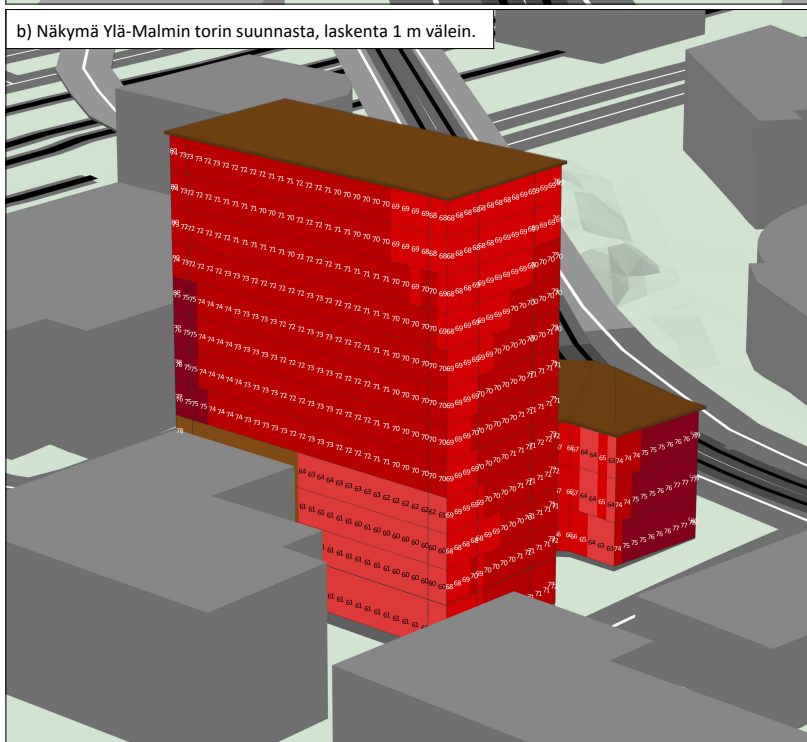
klo 22-7 124 kpl

PIKARAITIOTIELIIKENNE

klo 7-22 410 kpl

klo 22-7 100 kpl

b) Näkymä Ylä-Malmin torin suunnasta, laskenta 1 m välein.



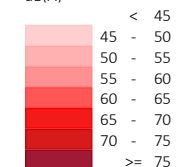
c) Laskenta 3 m välein.





Enimmäisäänitasot

L_AF_{max}

dB(A)



Merkit ja symbolit

-  Tarkasteltava rakennus
-  Muu rakennus



Kuvaliite suojelukohteesta Kirkonkyläntie 3 (sr-3)

Valmistumisvuosi: 1949

Arkkitehti: Runar Finnilä

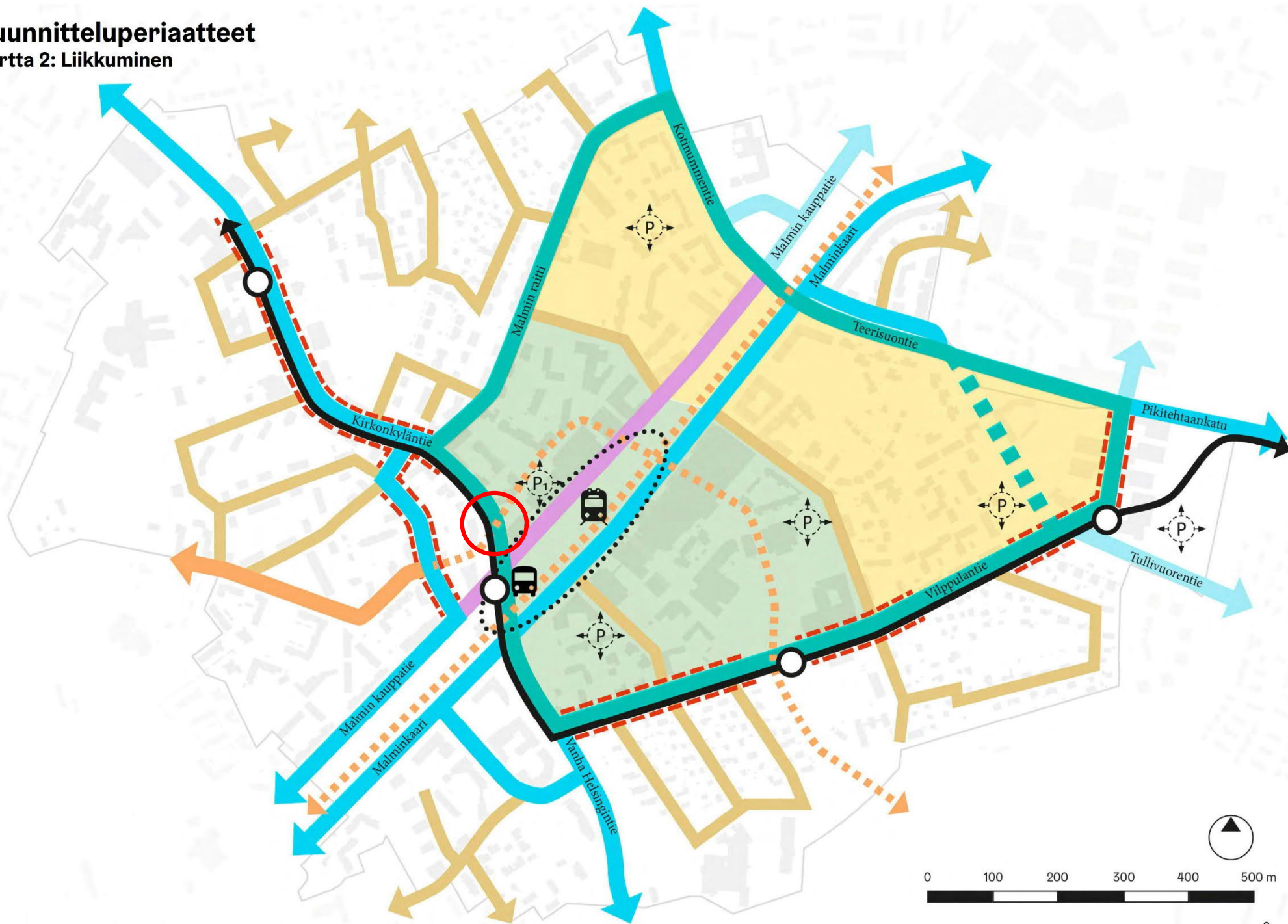
Suunnitteluperiaatteet

Kartta 1: Maankäyttö ja kaupunkirakenne



Suunnitteluperiaatteet

Kartta 2: Liikkuminen



Karttamerkintöjen selitteet

Maankäyttö ja kaupunkirakenne



Sydän-Malmi

Tiiviisti rakennettu ydinkeskusta, jolla tulee erityisesti panostaa käyttötarkoitusten monipuolisuuteen, arkkitehtuurin ja rakentamisen laatuun sekä kaupunkivihreään.

Korttelirakenteessa suositaan umpikorttelimaisuutta. Kortteleissa on aukkoja, joista pihojen vehreys näkyy julkiseen kaupunkitilaan. Korkein rakentaminen sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Uuden rakentamisen tulee huomioida ympäristön mittakaava. Saman korttelin eri rakennukset saavat olla keskenään vaihtelevan korkuisia. Sydän-Malmia rajaavien katujen yhtenäistä ilmettä tulee tukea esimerkiksi valaistuksella, kasvillisuudella ja ulkotilan kalusteilla.

Päätyviä katuja tulee muuttaa mahdollisuuksien mukaan hidas- tai pihakaduiksi. Katuja voi muuttaa jatkuviksi, jos niillä liikutaan kävelyn ja pyöräliikenteen ehdoilla. Kävelyn reitiverkostoa tiivistetään uusia reittejä muodostamalla. Autojen pysäköinti tulee järjestää rakenteellisesti. Kortteleissa, joissa on sekä asuntoja että liiketilaa tai toimistoja pysäköinti voi perustua vuorottaiskäyttöön, mikäli pysäköinnin ajallinen kysyntä eroaa toisistaan (esim. asunnot ja työpaikat).

Liike-, toimisto-, palvelu- tai muun toimitalakerrosalan kokonaisuutena tulee lisääntyä. Yksittäisellä tontilla toimitilan määrää voidaan vähentää, mikäli erillistarkastelulla osoitetaan, että laajemmalla keskusta alueella kokonaisuutena säilyy. Suojeltujen rakennusten ja ympäristöjen kaupunkikuvallinen merkitys korostuu entisestään.

Kävelykeskusta

Kävelyvaltaisena kehitettävä ydinkeskustan osa. Ydinkeskustan keskeisimmällä rautatieasemaaan tukeutuvalla alueella tulee olla monipuolisesti palveluita, työpaikkoja sekä asumista. Aukioiden, kävelyraittien ja kokoojakatujen varsilla tulee rakennusten katutasossa olla pääosin liiketilaa. Alueelle sijoitetaan perhe-, terveys- ja hyvinvointikeskus. Maantasokerroksen kaupallisten tilojen tulee avautua julkiseen katutilaan sisäänkäynnin ja isoin ikkunapinnoin.

Rakennusten kerros-luku vaihtelee. Merkittävä osa rakennuksista on kuusi-kahdeksankerroksisia. Rakentamisessa tulee toteuttaa urbaaniin tilaan soveltuvia vehreitä ratkaisuja kuten köynnösraakenteita, viherkattoja ja kattopihvoja. Puiistutuksille tulee osoittaa paikkoja julkisessa ulkotilassa ja tonteilla. Julkisen liikenteen vaihtoyhteyksien tulee olla esteettömiä. Kävelijälle tulee olla levähdyspaikkoja vähintään 250 m välein, asemakeskuksessa noin 50 m välein.

Sydänkorttelit

Kävelykeskustan ulkopuolisia Sydän-Malmin kortteleita tulee kehittää kävelykeskustaa tukevana osa-alueena, joka mahdollistaa asumisen lisäksi palvelujen laajentamisen. Aukioiden, kävelyraittien ja kokoojakatujen varsilla rakennusten katutasossa tulee olla pääosin käytöltään monipuolista muuntojoustavaa tilaa, jota voidaan käyttää toimitilana tai asukkaiden yhteistilana. Maantasokerroksen kaupallisten tilojen tulee avautua julkiseen katutilaan sisäänkäynnin ja isoin ikkunapinnoin. Rakennusten pääasiallinen kerros-luku vaihtelee viidestä kuuteen.

Keskustakorttelit

Ydinkeskustaa reunustava vyöhyke, jolle saa sijoittaa monipuolisia keskustaan sopivia toimintoja, kuten esimerkiksi lähipalveluja. Asuinkorkeus rakentaminen on kerrostalovaltaista.

Aukioiden, kävelyraittien ja kokoojakatujen varsilla tulee rakennusten katutasossa olla pääosin käytöltään monipuolista muuntojoustavaa tilaa, jota voidaan käyttää liiketilana tai esimerkiksi asukkaiden yhteistilana tai etätyötiloina. Maantasokerroksen kaupallisten tilojen tulee avautua julkiseen katutilaan sisäänkäynnin ja isoin ikkunapinnoin.

Rakennusten pääasiallinen kerros-luku vaihtelee viidestä kuuteen kunkin osa-alueen ominaispiirteet huomioiden. Korkein rakentaminen sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Rakentamisen tulee rajata katutiloja kokoojakatujen varsilla. Korttelirakenteessa on aukkoja, joista pihojen vehreys näkyy julkiseen kaupunkitilaan. Suojeltujen rakennusten ja ympäristöjen kaupunkikuvallinen merkitys korostuu entisestään.

Asemakeskuksen liitosvyöhyke

Vyöhyke, jolla tulee vähentää liikenneväylien esteivaikutusta. Liitosvyöhykettä tulee kehittää kävelykeskustan osana ja asemakeskuskorttelien laajentumisvyöhykkeenä. Radan ylittävälle tasolle saa sijoittaa kaupallisia ja julkisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista. Pääradan liikennekäytävän kohdalla kävelyvaltainen alue sijoittuu radan ylittävälle tasolle.

Toimitilatontin kaavamuuos asunnoiksi vaatii erityiset perustelut hakemuskvaiheessa. Muutettaessa toimitiloille kaavoitetun korttelialueen asemakaavaa, tulee 25 % kokonaiskerrosalasta käyttää käyttötarkoitukseltaan muunneltavissa olevaksi työ-, toimi- tai asu-kastilaksi. Ensimmäiset kerrokset tulee pääsääntöisesti olla liike- ja palvelutilaa.

Alueen suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon kävelyn ja joukkoliikenteen tarpeet ja liikennealueen käyttö. Julkisen liikenteen keskeisten vaihtoyhteyksien tulee olla esteettömiä ja ympäri vuorokauden käytettävissä. Vaihtoyhteyksissä tulee huomioida kulku- ja odotustilojen viihtyisyys ja säältä suojautuminen. Radan poikki tulee tutkia uusia kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyksiä, joista ainakin yhden tulee olla läpikuljettavissa ympärivuorokautisesti. Pyöräpysäköinnille selvitetään keskitetyn pysäköinnin sijainti. Pääradan mahdollisille lisäraiteille varattava tila osoitetaan ensisijaisesti radan länsipuolelle.

Rakentaminen on Malmin keskustan tehokkainta ja korkeinta. Pääasialliset kerros-luvut vaihtelevat välillä 6-16 siten, että korkein rakentaminen sijoittuu harkitusti kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Korttelitehokkuudet ja kerros-luvut tulee sovittaa kaupunkikuvaan. Rakentamisessa tulee toteuttaa urbaaniin tilaan soveltuvia vehreitä ratkaisuja.

Ydinkeskustan jatkovyöhyke

Keskustan osa-alue, jota voidaan kehittää toiminnoiltaan monipuolisenä ydinkeskustan jatkeena. Toimitilatontin kaavamuuos asun-

noiksi vaatii erityiset perustelut hakemuskvaiheessa. Muutettaessa toimitiloille kaavoitetun korttelialueen asemakaavaa, tulee 25 % kokonaiskerrosalasta sekä pääosa katutason kerrosalasta käyttää käyttötarkoitukseltaan muunneltavissa olevaksi työ-, toimi- tai asu-kastilaksi.

Pääradan varressa melun-, tärinän ja runkomelun torjuntaan on kiinnitettävä erityinen huomio.

Vilppulantien varteen sijoitettava osa-alueella on sallittua kehittää riittävän monen tontin muodostamana kokonaisuutena maankäyttöä tehokkaammaksi. Kehittämisessä tulee huomioida alueen ominaispiirteet ja uuden rakentamisen liittyminen olemassa olevaan pientaloympäristöön.

Muut alueet

Muutoshankkeet arvioidaan tapauskohtaisesti. Täydennysrakentaminen tulee tehdä kunkin osa-alueen ominaispiirteet huomioiden. Pientaloympäristöjä kehitetään maltillisesti tehokkuuteen 0,4 asti tontteja täydennysrakentamalla ja lohkomalla. Suojeltujen rakennusten ja ympäristöjen kaupunkikuvallinen merkitys korostuu entisestään.

Aukio

Rajaukseltaan ohjeellinen keskustan julkinen aukio. Aukiolla tulee mahdollistaa joustava yhteisöllinen ja kaupallinen käyttö ja siellä tulee olla riittävät liittynät kunnallistekniikkaan. Täydennysrakennettaessa aukion äärellä tulee huomioida aukion riittävä valoisuus.

Puisto

Rajaukseltaan ohjeellinen virkistyskäyttöön varattu vihreä alue, jota ei saa muuttaa muuhun käyttötarkoitukseen. Puistoja kehitetään sekä toiminnallisen monikäyttöisyyden että luonnon monimuotoisuuden näkökohdista huomioon ottaen puiston alkuperäiset arvokkaat ominaispiirteet.

Nivelkorttelit

Pikaraitiotiepysäkkiin tukeutuva Malmin keskustaa ja entistä lentokentän aluetta yhdistävä alue, jossa sekoittuvat työpaikat, lähipalvelut ja asuminen. Alueen käyttö teolliseen tuotantoon ja varastointiin vähenee vaihteittain asumisen ja palveluiden lisääntyessä.

Ominaispiirteiltään tärkeä alue

Alueen kehittämisessä on huomioitava kokonaisuuden kaupunkikuvalliset ja rakennushistorialliset arvot. Kirjaintunnusilla merkityt alueet on nimetty liitteessä 2.

Palveluvyöhyke

Alue, jota kehitetään ensisijaisesti monipuolisena julkisten palvelujen keskittymänä. Alueen rajaus on ohjeellinen. Palveluiden painotus osa-alueilla:

- Sosiaali- ja terveysalan sekä kasvatuksen ja koulutuksen palvelut, mahdollistetaan bussilinjojen päätepysäkkien sijoittuminen
- Kulttuurin ja vapaa-ajan palvelut sekä kasvatuksen ja koulutuksen palvelut.

Historiallinen katulinjaus

Kirkkonkyläntien ja Vanhan Helsingintien muodostama historiallinen katulinjaus tulee säilyttää. Katulinjauksen varrella korkein rakentaminen sijoittuu näkymien päätteeksi kadun käännekohtiin.

Kirkkonkyläntietä kehitetään ajallisesti kerrostuneena kauppakatuna, jonka varrella on monipuolista kivijalkaliiketilaa, julkisia palveluita ja asumista. Katua rytmittävät katutilaa rajaavat rakennukset sekä puistojen ja pihojen vehreys. Vehreyttä tuodaan mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman paljon myös katutilaan. Vanhan Helsingintien varren kartanoiden roolia osana historiallisen kadun identiteettiä tuetaan.



Viherlinkki

Laajoja viheralueita yhdistävä erityisen tärkeä virkistysyhteys. Reitin varren julkisia ulkotiloja tulee kehittää osana toisiinsa kytkeytyvien vihertilojen sarjaa, jolla on paikallista ekologista merkitystä. Reitin varren aukioilla, kaduilla ja rataympäristössä vehreys tulee toteuttaa urbaaniin keskustarakentamiseen soveltuen.



Tärkeä rakennus

Keskustan historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeä rakennus, jota ei ole suojeltu asemakaavalla. Suojelemisen edellytykset tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä (ks. liite 2).



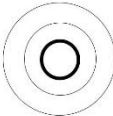
Ykköskohde

Yleisten alueiden uudistamisessa priorisoitava julkinen ulkotila, jonka viihtyisyyteen ja kunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Toteutukseen ja kunnossapitoon tulee varata riittävät resurssit alueen kokonaiskehittämisen reunaehdot huomioiden.



Rautatieasema

Pääradan aseman likimääräinen sijainti.



Pikaraitiotiepysäkin ympäristö

Pysäkkien sijainnit ovat ohjeellisia. Kaupunkirakenteessa korostuva kohta, jonka lähiympäristön maankäytössä tulee varmistaa monipuolinen palvelutarjonta ja riittävän tehokas asuinrakentaminen.



Bussiliikenteen terminaali

Terminaalin likimääräinen sijainti.



Kävelyakseli ja solmukohta

Keskeinen kävelyn runkoyhteys, jonka kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja toteutuksen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Reitin yhtenäistä ilmettä tulee tukea toteutussuunnittelun yhteydessä esimerkiksi valaistuksella, kasvillisuudella ja ulkotilan kalusteilla.

Reitillä osoitettavan pyöräilyn tulee olla järjestetty kävelyn ehdoilla. Kulku reitin varteen sijoittuviin liiketiloihin tulee järjestää niin, ettei siitä aiheudu haittaa kävelijöiden turvallisuudelle.

Solmukohtien roolia keskustaan johdattavan reittiverkoston sekä

aukio- ja puistoverkoston osina tulee kehittää. Keskustaan saapumisen kannalta merkittävässä kohdissa johdattavuutta tulee kehittää esimerkiksi opastejärjestelyillä, valaistuksella, istutuksilla ja kadunkalusteilla.



Kävelyn yhteystarve

Kävelyverkostoa täydentävä julkinen kulkuyhteys, jonka toteuttamismahdollisuudet tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä.



Katuverkoston portti

Katuverkoston risteyskohta, jolla on erityinen merkitys Malmin keskustaan saapumisen näkökulmasta. Rakennuksilla ja toiminnoilla voidaan korostaa keskustaan saapumista.





Keskeinen saapumissuunta


Malmin keskustaan johtava kokoojaku, jota kehitetään rakenteellisenä osana keskustan toiminnallista kokonaisuutta. Kadun kaupunkikuvallista ilmettä kehitetään sen ominaispiirteet huomioiden esimerkiksi uutta rakentamista ja uusia toimintoja sijoittamalla, sekä kiinnittämällä erityishuomiota vihermaiseman hoitoon ja kehittämiseen.


Liikkuminen


 Kävelykeskusta


 Jalankulun ja pyöräilyn ehdoilla kehitettävät katu- ja korttelialueet. Alueen kadut muutetaan mahdollisuuksien mukaan hidaskaduiksi tai pihakaduiksi.

 Kehäkokoajakatu, joka yhdistää Malmin keskustaan tulevat alueelliset ja paikalliset kokoojakadut ja palvelee maankäyttöä.

 Alkuvaiheen kehäkokoajakatu, jota voidaan myöhemmin tarvittaessa muuttaa myös korttelialueeksi.

 Alueellinen kokoojakatu.


 Paikallinen kokoojakatu.

 Bussi- ja huoltoliikennettä sekä pysäköintiä palveleva katu. Malmin kauppatie katkaistaan henkilöautoilienteeltä niin, ettei läpiajo ole mahdollista Kauppakaarten ja Viljatie välillä.

 Tonttikatu.


 Pyöräkatu.


 Pikaraitiotie ja pysäkki.


 Baana, keskustan polkupyöräilyn pääreitti. Baanan toteuttamisedellytykset tulee varmistaa asemakaavoituksen sekä reittiä koskevan liikenne- ja katusuunnittelun yhteydessä.

 Katualueen rajan tarkistustarve.

 Joukkoliikenteen keskeinen vaihtoalue.

 Rautatieasema, sijainti likimääräinen.

 Bussiterminaali, sijainti likimääräinen.

 Keskustan liike- ja toimitilojen ja/tai asumisen pysäköintiä palvelevan pysäköintilaitoksen ohjeellinen sijainti, jonka toteuttamismahdollisuudet tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä. Alaindeksillä 1 merkittyn laitokseen tavoitellaan paikallisiin tarpeisiin merkittävää liityntäpysäköinnin määrää.

TYÖ: 24924
13.4.2026

MELUMITTAUSRAPORTTI
ULKOVAIPAN ÄÄNENERISTÄVYYS
KOY HELSINGIN MALMIN KIRKONKYLÄNTIE 3



TARATEST OY
Turkkirata 9 A
33960 Pirkkala
p. 03-368 3322
www.taratest.fi

Johdanto

Taratest Oy on suorittanut rakenteiden ulkovaipan ääneneristävyysmittauksia 10.4.2024 kohteessa KOy Helsingin Malmin Kirkonkyläntie 3. Mittauksen tarkoituksena on varmistaa ulkoseinärakenteen ilmanääneneristävyys ja sitä kautta asumisen toteutuskelpoisuus nyt, kun tehdään käyttötarkoituksen muutosta toimistosta asumiseen. Tästä johtuen mittauspaikaksi valikoitiin liiketilan päädyssä sijaitseva kalustettu keittiötila, jonka ikkunat ovat suunnilleen vastaavat mitä tulevien asuintilojen. Seinärakenteen oletetaan olevan vastaava läpi koko rakennuksen. Ylemmistä kerroksista mittaaminen ei mittaus-teknisesti ollut mahdollista.

Mittauksen suorittajalla on Suomen Ympäristökeskuksen myöntämä melumittauksen sertifikaatti.

2 Sovellettavat ohjearvot

2.1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason L_{Aeq} päiväohjearvon 35 dB ja yöohjearvon 30 dB. [1]

2.2. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

Rakennuksen, jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä ja impulssimaisen, kapeakais- taisen tai pienitaajuisen melun keskiäänitaso ei ylitä nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa 25 desibeliä, ellei asemakaavasta muuta johdu. [2]

2.3. Rakenteiden äänitasoerovaatimus laaditun liikennemeluselvityksen perusteella

Kohteeseen aiemmin laaditun liikennemeluselvityksen (Taratest Oy, 30.3.2026) perusteella rakennuk- sen julkisivurakenteeseen kohdistuva raideliikenteen hetkellinen enimmäisäänitaso L_{AFmax} aiheuttaa rakenteelle äänitasoerovaatimuksen ΔL 35 dB.

3 Rakenteiden ääneneristävyysmittaukset

Rakenteiden ulkovaipan ääneneristävyysmittaukset suoritettiin noudattaen standardissa ISO 717-1:2021 sekä SFS-EN ISO 16283-3 esitettyjä menetelmiä. Mittauksen tarkoituksena on varmistaa asu- misen toteutuskelpoisuus nyt, kun tehdään käyttötarkoituksen muutosta liiketiloista asuintiloihin. Tästä johtuen mittauspaikaksi valikoitiin liiketilan päädyssä sijaitseva kalustettu keittiötila, jonka ikku- nat ovat suunnilleen vastaavat mitä tulevien asuintilojen. Ylemmistä kerroksista mittaaminen ei mit- tausteknisesti ollut mahdollista. Tiloista ei ollut käytettävissä pohjapiirustuksia. Seinärakenteen oleteta- taan olevan vastaava läpi koko rakennuksen.

Mittauksissa käytettiin Norsonic Nor145 äänitasomittaria, joka täyttää standardin IEC 61672-1 vaati- mukset sekä siinä määritellyt, tarkkuusluokan 1 mittalaitteelle asetetut vaatimukset. Ennen mittauk- sen aloitusta sekä sen jälkeen äänitasomittarille suoritettiin kenttäkalibrointi standardin IEC 60942 mukaan. Mittauslaitteisto on kalibroitu laitevalmistajan toimesta 14.11.2025. Vakioäänilähteenä käy- tettiin Norsonic Nor276 -pallokaiutinta sekä vahvistimena Norsonic Nor280 -tehovahvistinta.

Standardissa esitetyn mittaustavan mukaan vakioäänilähteellä tuotetaan melua mitattavalle julkisi- vulle. Tuotettu melutaso mitataan julkisivun ulko- ja sisäpuolelta. Mittauksissa vakioäänilähde sijoitet- tiin kahteen eri kohtaan ja sisätiloista mitattiin äänilähteen tuottama melutaso neljästä kohtaa per

vakioäänilähteen sijaintipiste. Mitattava huone oli melko ahdas kalustuksesta sekä sen dimensiosta johtuen, mutta mittauspisteiden etäisyydet pyrittiin pitämään väh. 0,7 m.



Kuva 1. Kuva ulkopuolella sijaitsevasta äänilähteestä.



Kuva 2. Kuva ulkopuolella sijaitsevasta äänilähteestä.

3.1. Mittaustulokset

Mittaustulokset on esitetty oheisessa taulukossa (Taulukko 1) sekä raportin liitteenä (Liite 1). Tulosten käsittely on suoritettu Nor850 -ohjelmistolla käyttäen SFS-EN ISO 16283-3 standardissa esitettyä menetelmää, jolla on määritetty rakenteen normalisoitu äänitasoero. Menetelmässä ääneneristävyys esitetään suureella $D_{Is,2m,n}$.

Taulukko 1. Ulkovaipan ääneneristävyysmittausten tulokset

Huonetila	R_w [dB]	$R_w + C$ [dB]	$R_w + C_{tr}$ [dB]	ΔL_{vaad} [dB]
Liiketilän keittiö	41	39	35	35

4 Yhteenveto ja johtopäätökset

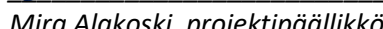
Taratest Oy on suorittanut rakenteiden ulkovaipan ääneneristävyysmittauksia 10.4.2024 kohteessa KOy Helsingin Malmin Kirkonkyläntie 3. Mittauksen tarkoituksena on varmistaa ulkoseinärakenteen ilmanääneneristävyys ja sitä kautta asumisen toteutuskelpoisuus nyt, kun tehdään käyttötarkoituksen muutosta toimistosta asumiseen. Tästä johtuen mittauspaikaksi valikoitiin liiketilän päädyssä sijaitseva kalustettu keittiötila, jonka ikkunat ovat suunnilleen vastaavat mitä tulevien asuintilojen. Seinärakenteen oletetaan olevan vastaava läpi koko rakennuksen. Ylemmistä kerroksista mittaaminen ei mittaus-teknisesti ollut mahdollista.

Mittaustulosten mukaan tarkastellun rakenteen seinärakenne on nykyisellään riittävä siihen, että tilat voidaan osoittaa asumiskäyttöön. Mittaustuloksesta huolimatta ikkunarakenteen ääneneristävyyttä suositellaan parantamaan esim. sisäpuolelta, sillä sen havaittiin mittausten aikaan olevan selvästi seinärakennetta heikompi ääneneristävyysominaisuuksiltaan.

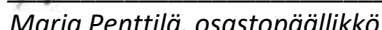
Pirkkalassa 13.4.2026

TARATEST OY

Laatinut


Mira Alakoski, projektipäällikkö
Ympäristönäytteenottajan sertifiointi no. 2415572
Melun mittaaminen ja arvioiminen

Tarkastanut


Maria Penttilä, osastopäällikkö

Lähteet

- [1] Ympäristöministeriö, Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993>. Viitattu 13.4.2026
- [2] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20170796>. Viitattu 13.4.2026
- [3] SFS 5907. 2022. Rakennusten akustinen suunnittelu ja laatuluokitus. Helsinki: Suomen Standardoimisliitto SFS. Viitattu 13.4.2026.

Liitteet

- Liite 1 Mittauspöytäkirjat, Normalized level difference according to ISO 16283-3 (1 sivu)

Normalized level difference according to ISO 16283-3

Field measurements of facade sound insulation

Client: KOy Helsingin Malmin Kirkonkyläntie 3 Date of test: 13.4.2026
 Description: Suojeltu rakennus Helsingin Malmilla, jonka ylimpien kerrosten nykyisiä liiketiloja on suunniteltu muunnettavan asuinkäyttöön.

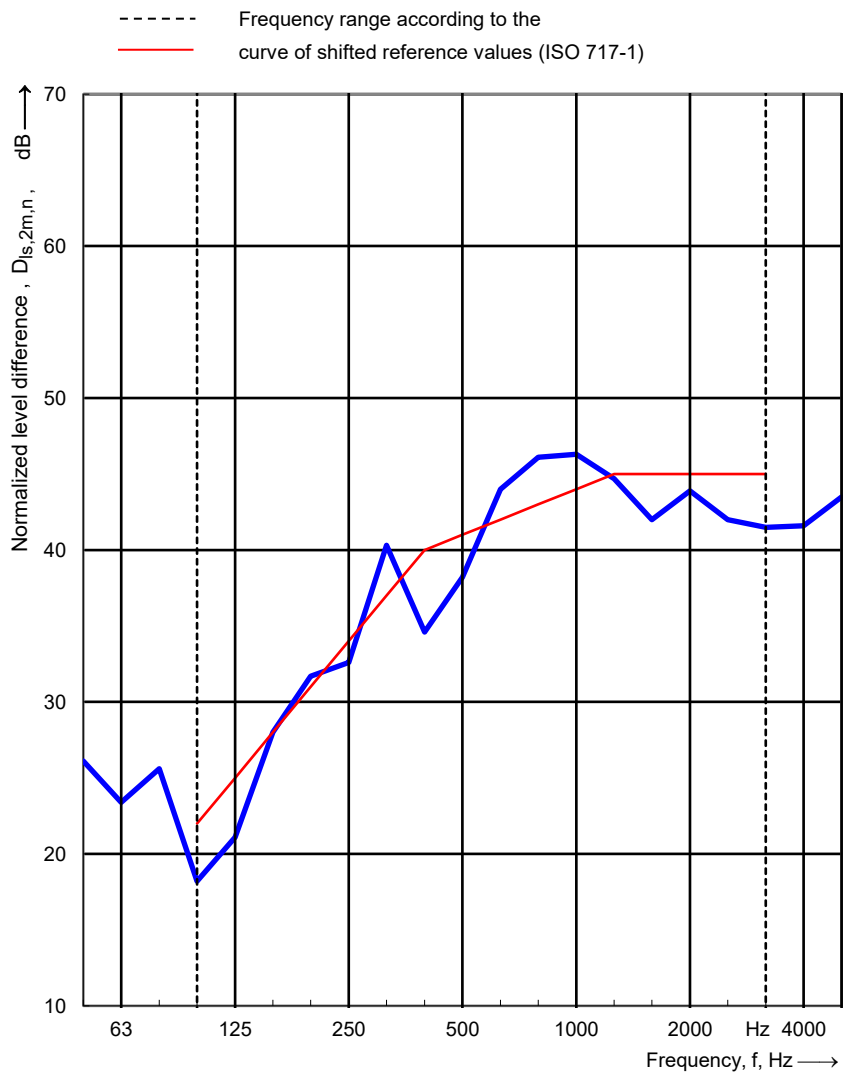
Object: Ulkoseinärakenteen mittaus suoritettu 1. kerroksesta, päädyssä sijaitsevasta keittiötilasta, jonka ikkunat vastaavat ylimpien kerrosten ikkunoita.

Source room: Receiving room:
 Condition: Condition:
 Type: Type: Päädyn keittiötila
 Location: Outside Location: Inside

Receiving room volume: 29,9 m³

Frequency f [Hz]	D _{Is,2m,n} 1/3 octave [dB]
50	≥ 26,1
63	23,4
80	25,6
100	18,2
125	21,1
160	28,0
200	31,7
250	32,6
315	40,3
400	34,6
500	38,2
630	44,0
800	46,1
1000	46,3
1250	44,7
1600	42,0
2000	43,9
2500	42,0
3150	41,5
4000	41,6
5000	43,5

Limit of measurement



Rating according to ISO 717-1		
D _{Is,2m,n,w} (C ; C _{tr}) = 41 (-2 ; -6) dB	C ₅₀₋₃₁₅₀ = -2 dB	C ₅₀₋₅₀₀₀ = -1 dB
Evaluation based on field measurements results obtained in one-third-octave bands by an engineering method.	C _{tr,50-3150} = -7 dB	C _{tr,50-5000} = -7 dB
		C ₁₀₀₋₅₀₀₀ = -1 dB
		C _{tr,100-5000} = -6 dB

Name of test institute: Taratest Oy
 No. of test report: 1/1

Date: 13.4.2026 Signature:

Ideoitu
6-kerroksinen
asuinrakennus

KIRKONKYLÄNTIE 3

Havainnekuva kohti junarataa
Katu nykytilanteen mukaan
Paikalle suunniteltu raitiovaununlinja

(A3)
03.10.2025



Ideoitu
6-kerroksinen
uudisrakennus

KIRKONKYLÄNTIE 3

Havainnekuva Kirkonkyläntieltä
Katu nykytilanteen mukaan
Paikalle suunniteltu raitiovaunulinja

(A3)
03.10.2025

KIRKONKYLÄNTIE 3

Havainnekuva torilta (nyk torin varren rakennus)

(A3)
03.10.2025

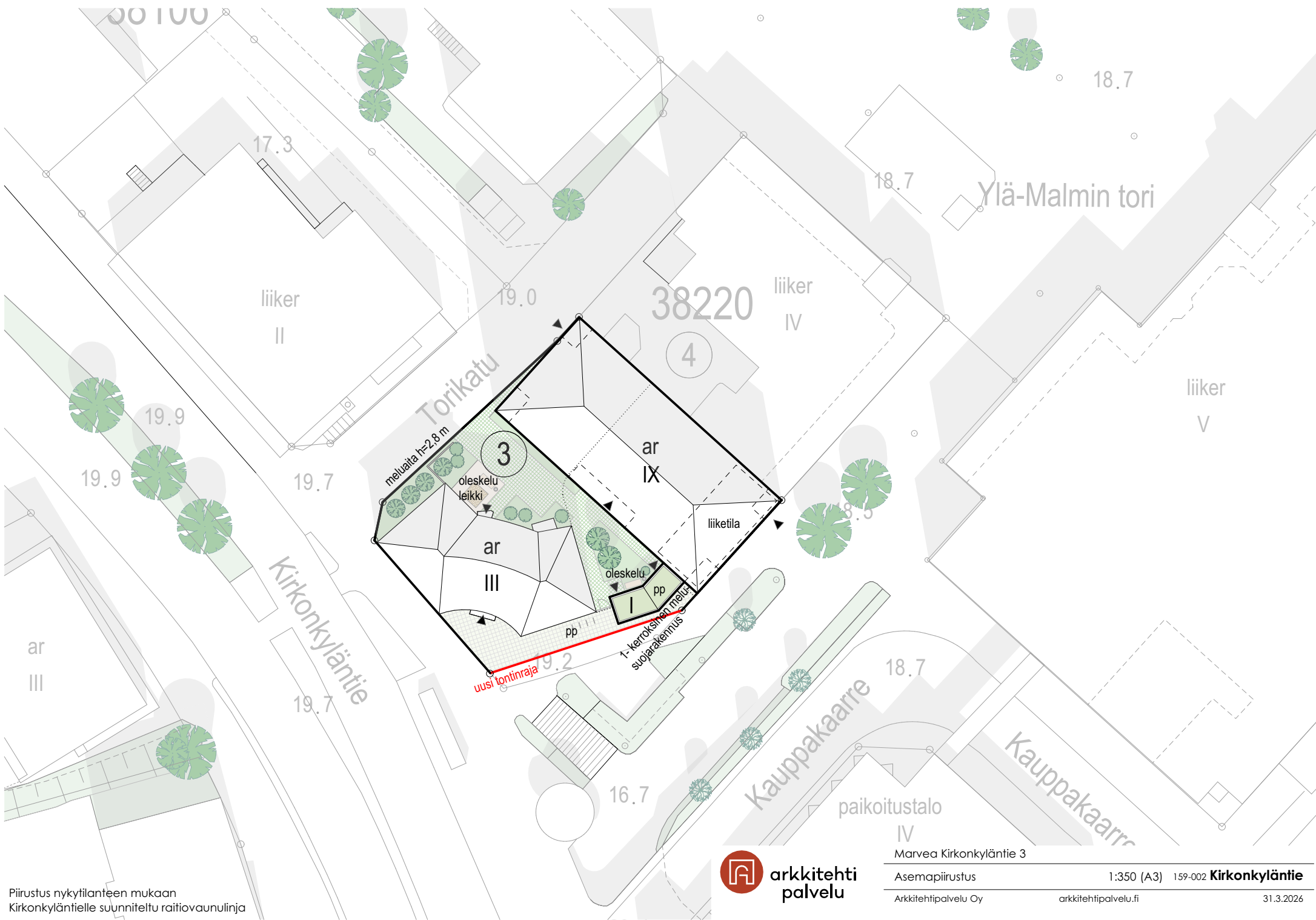
Ideoitu
6-kerroksinen
uudisrakennus

KIRKONKYLÄNTIE 3

Havainnekuva torilta - myös hahmoteltu uusi rakennus

(A3)
03.10.2025

 arkkitehti
palvelu



Piirustus nykytilanteen mukaan
Kirkonkyläntielle suunniteltu raitiovaunulinja



Marvea Kirkonkyläntie 3

Asemapiirustus

1:350 (A3) 159-002 **Kirkonkyläntie**

Arkkitehtipalvelu Oy

arkkitehtipalvelu.fi

31.3.2026



Uuden rakennuksen rakennusoikeudellinen pinta-ala 2 650 km² asuntoja + 80 km² liiketilaa

Suojellun pankin rakennuksen kerrosala lisäksi 657 k-m²

Uudessa rakennuksessa asuntoja 2.-9. kerroksessa.
 Suojellussa pankin rakennuksessa asuntoja 2.-3. kerroksessa.
 Liiketiloja ja yhteistiloja molempien rakennusten 1. kerroksessa.



Marvea Kirkonkyläntie 3

+18,625
1. KERROS

+19

+18,875

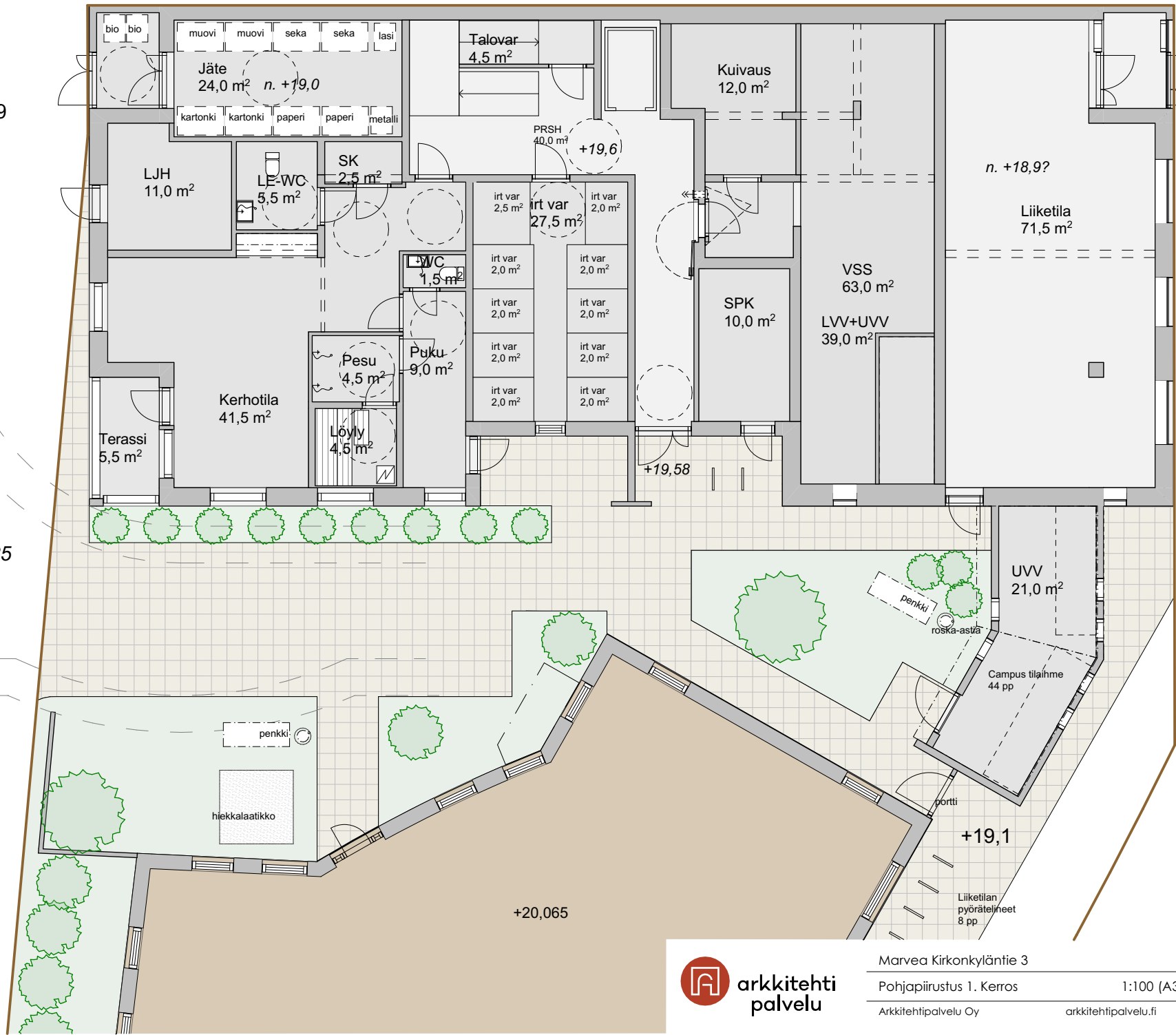
+19,285

+19

+19,415

+20,065

+19,1



Marvea Kirkonkyläntie 3

Pohjapiirustus 1. Kerros

1:100 (A3) 159-002 Kirkonkyläntie

Arkkitehtipalvelu Oy

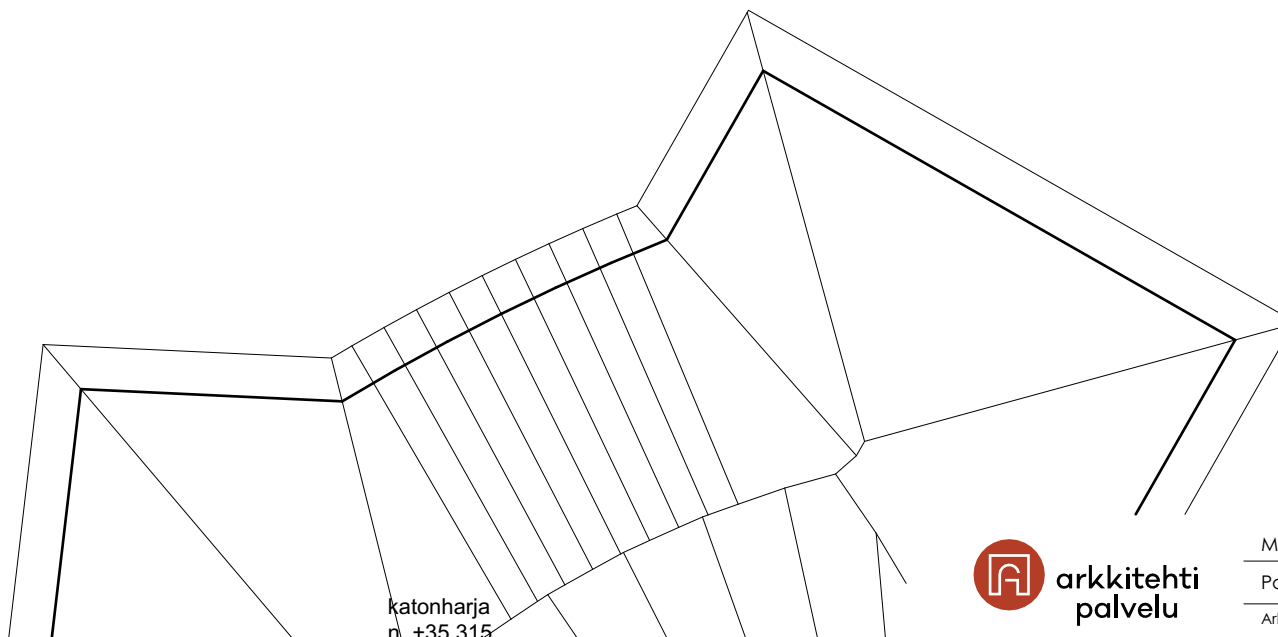
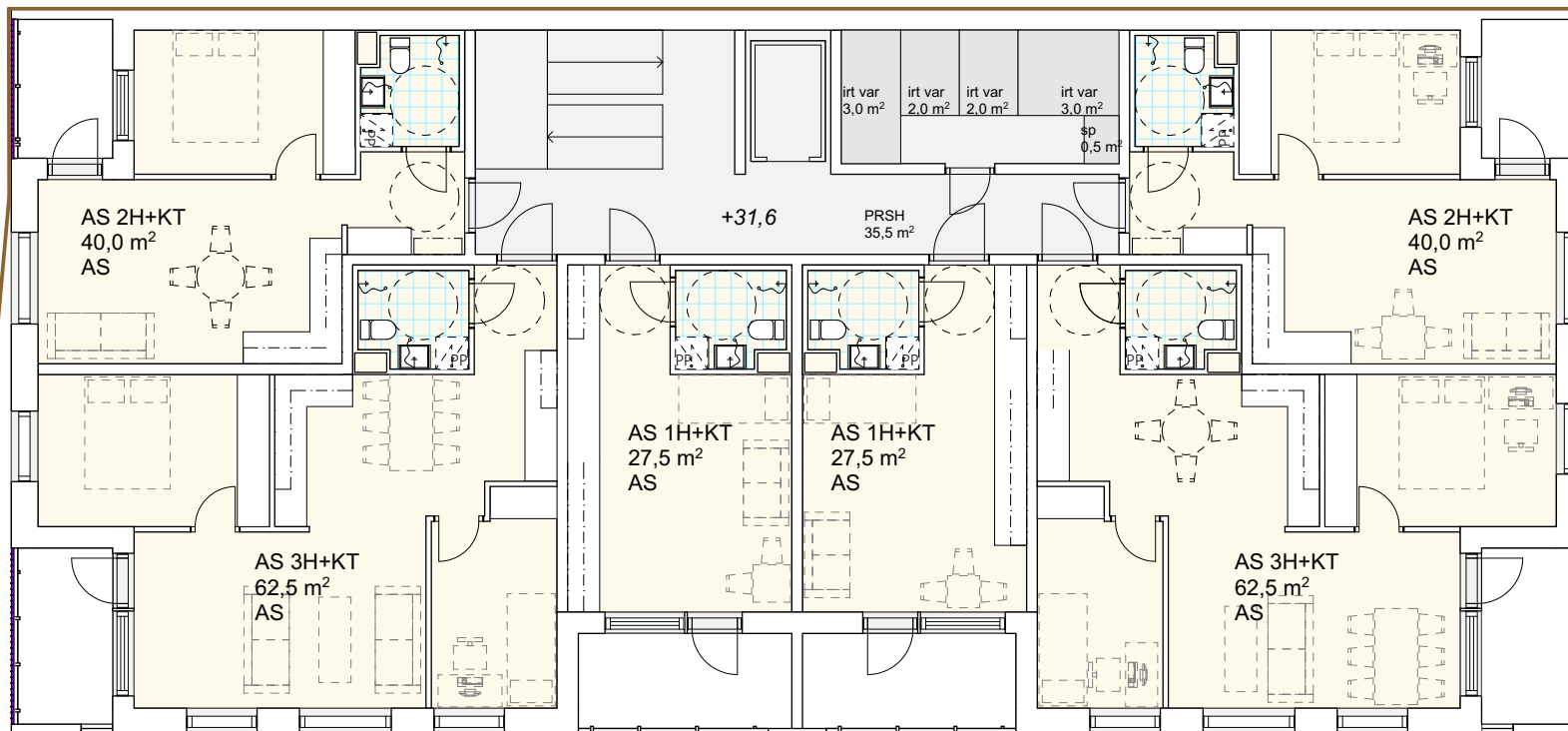
arkkitehtipalvelu.fi

31.3.2026

2.-4. KERROS



5.-6. KERROS



katonharja
n. +35,315



Marvea Kirkonkyläntie 3

Pohjapiirustus 5.-6. kerros

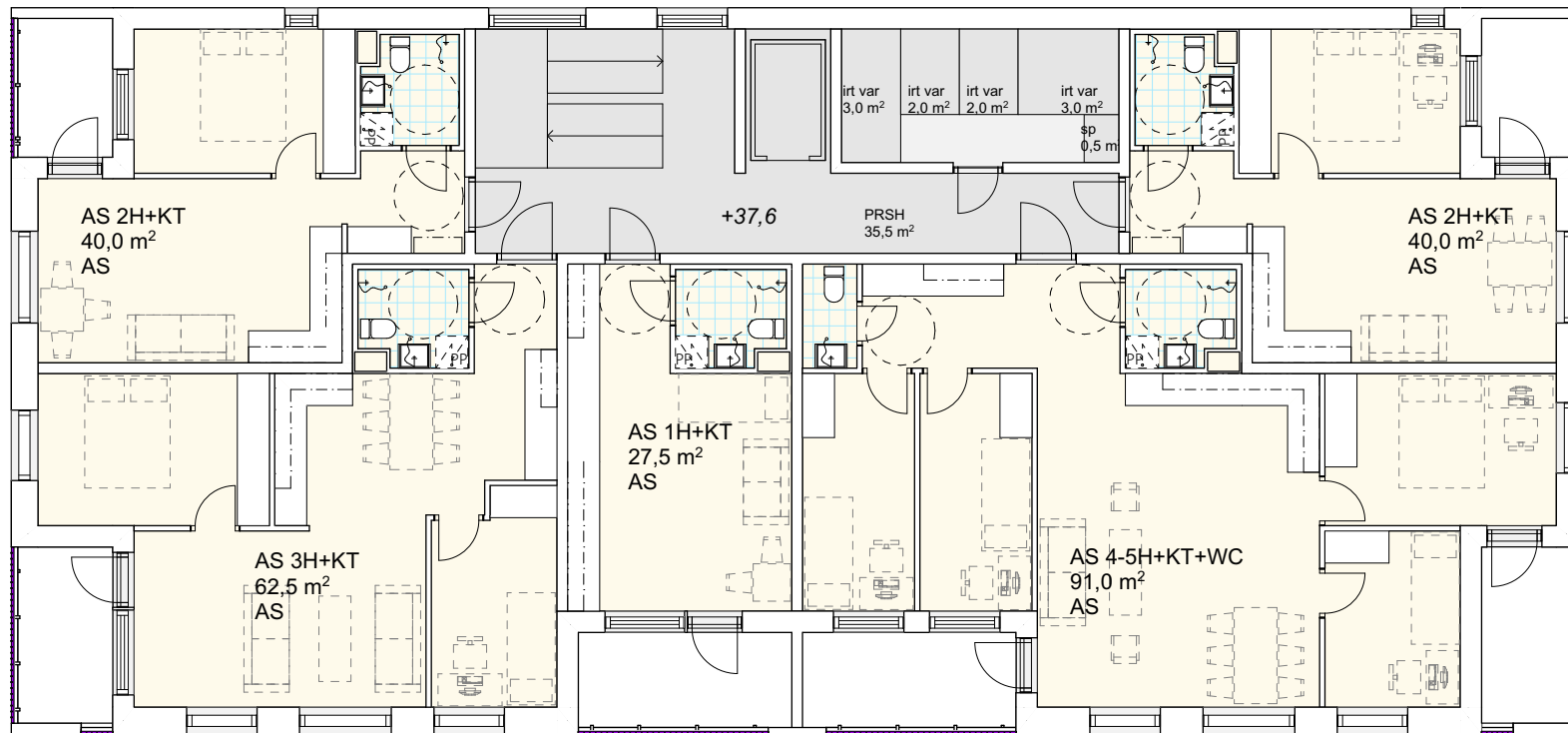
Arkkitehtipalvelu Oy

1:100 (A3) 159-002 **Kirkonkyläntie**

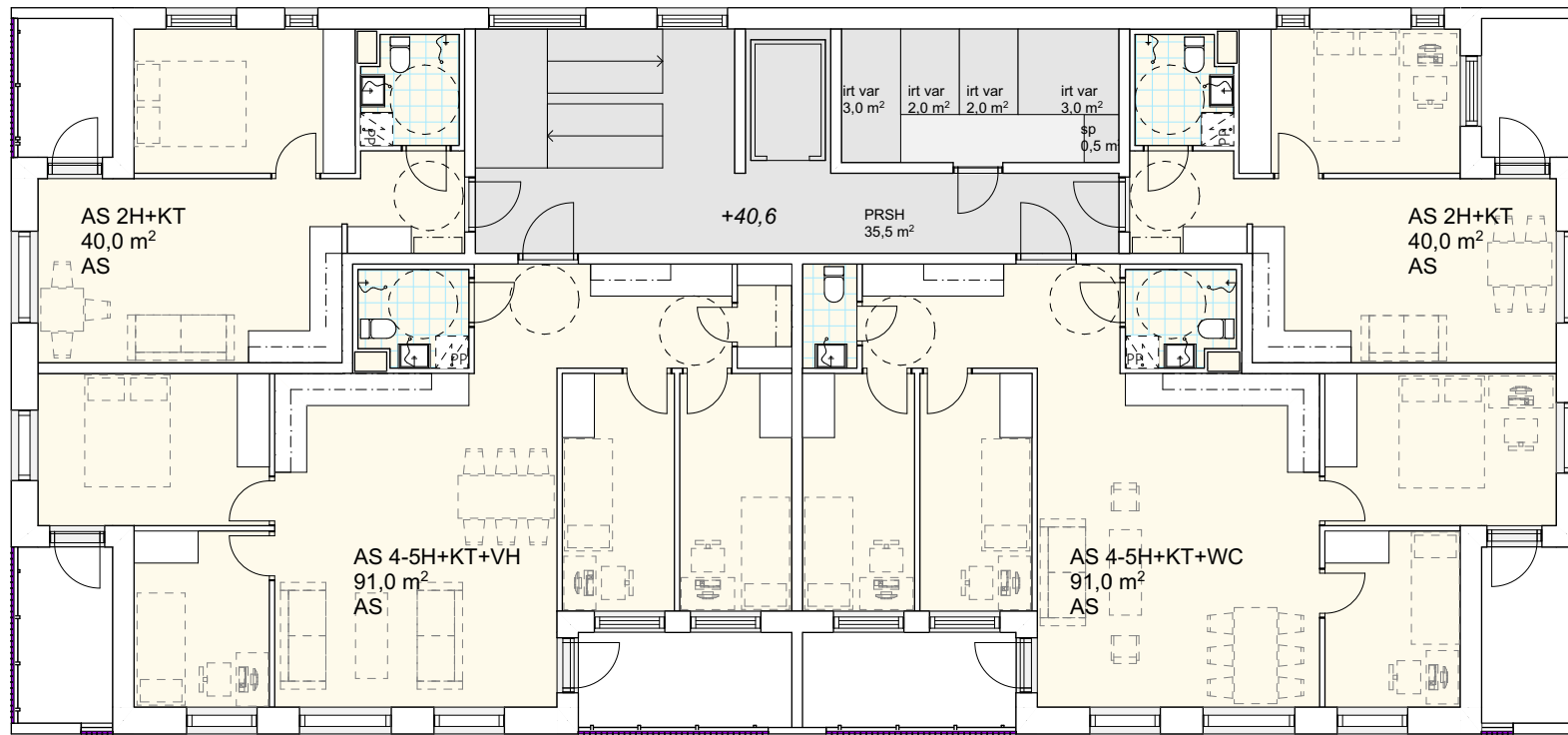
arkkitehtipalvelu.fi

31.3.2026

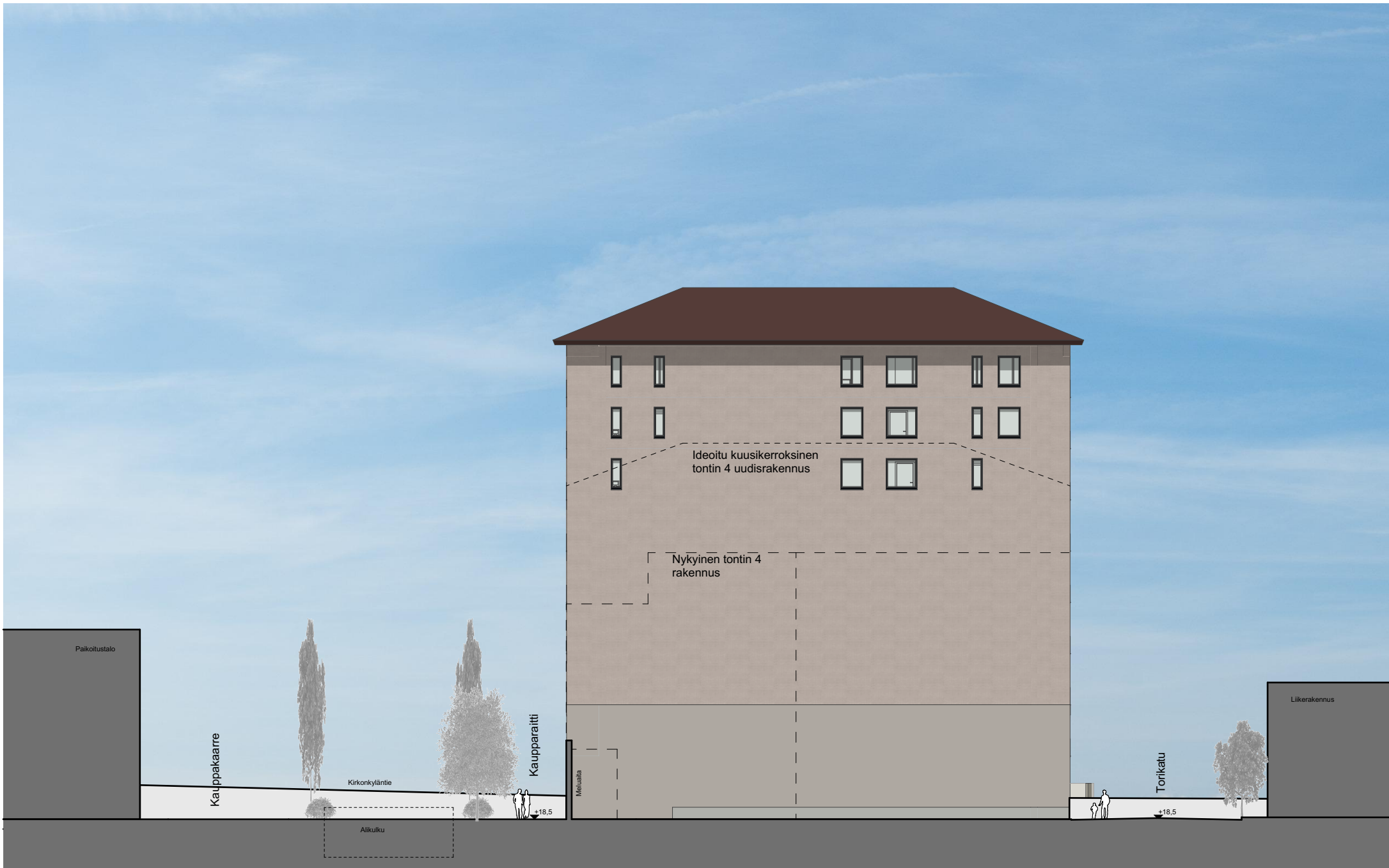
7. kerros



8.-9. kerros









Kirkonkyläntie

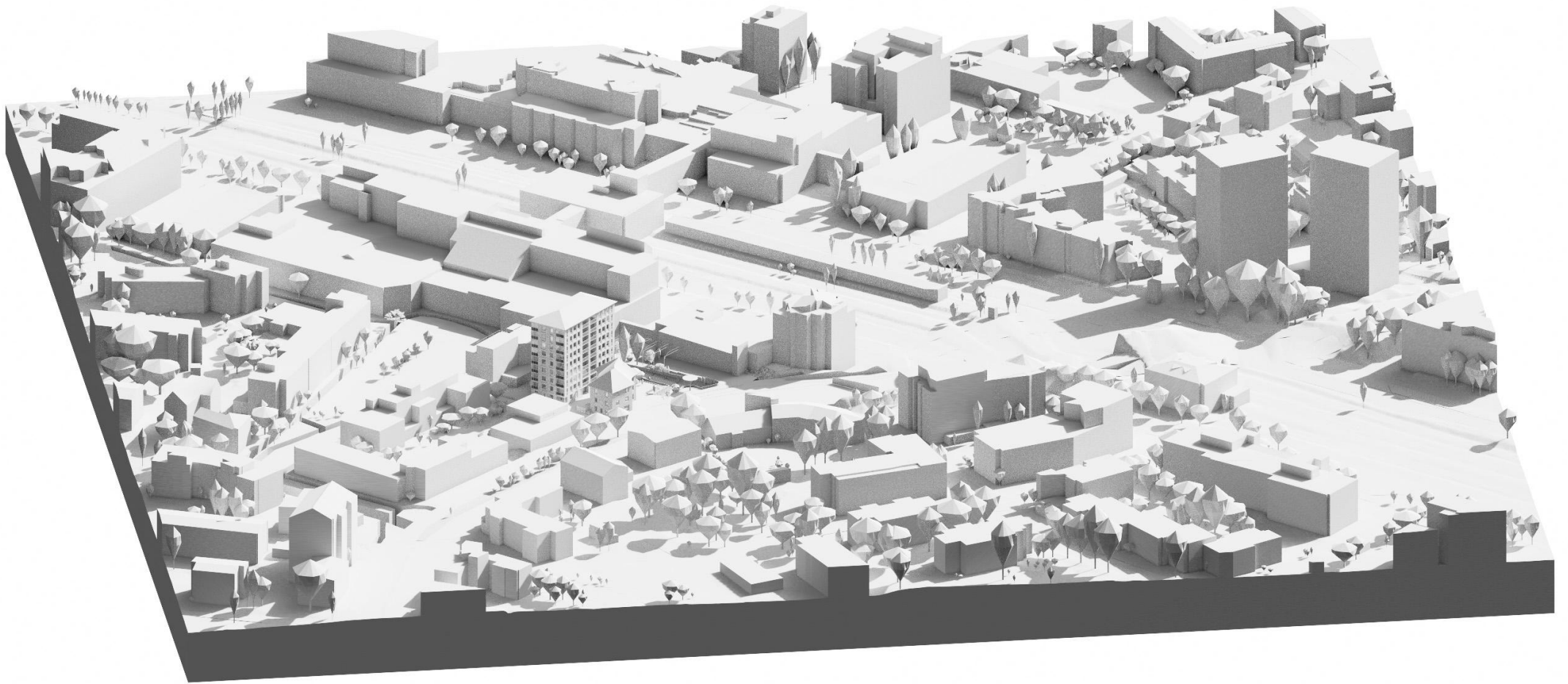
Ideoitu kuusikerroksinen
tontin 4 uudisrakennus

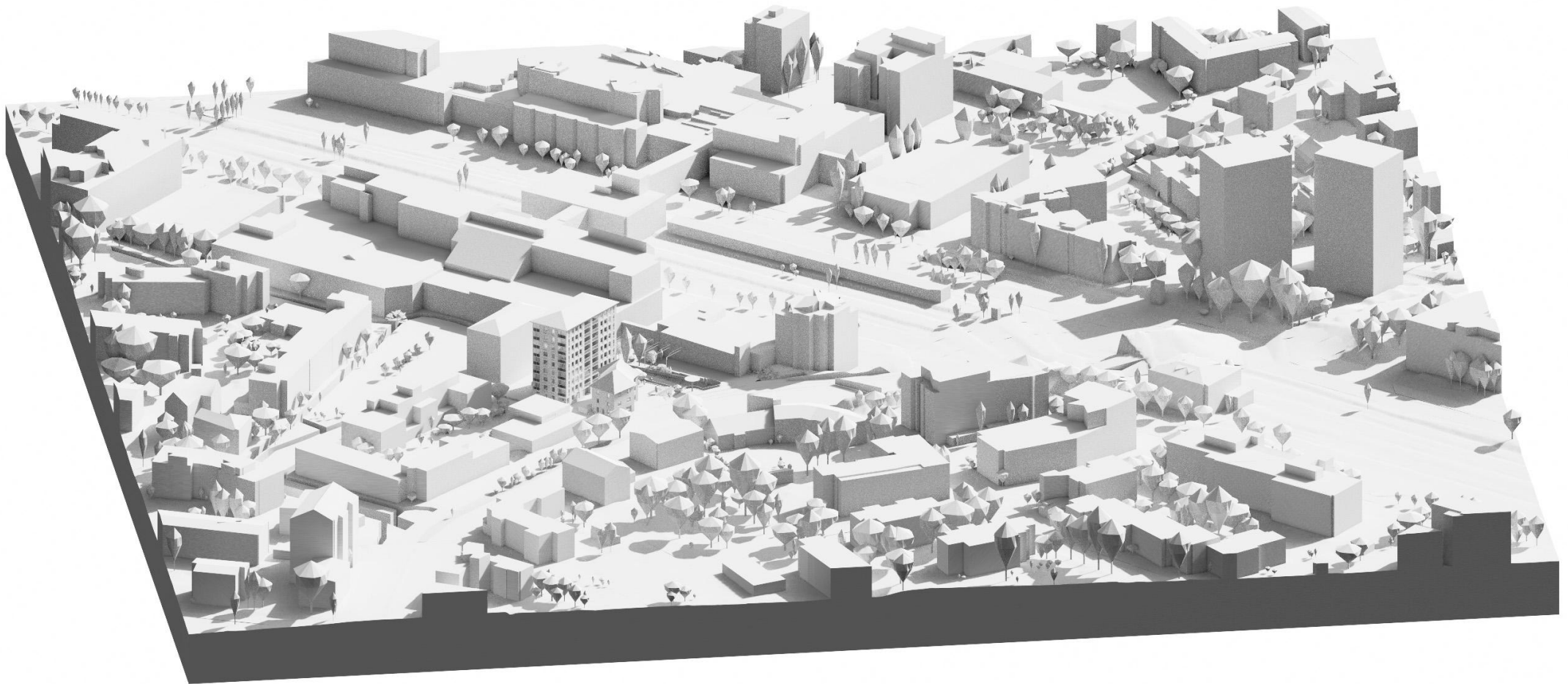
Nykyinen toimistorakennus

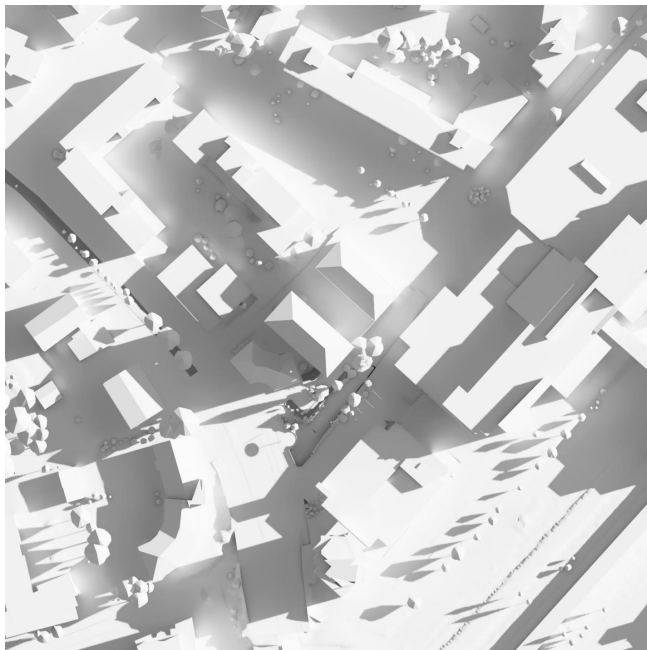
Tuleva meluaita

Ylä-Malmi Tori

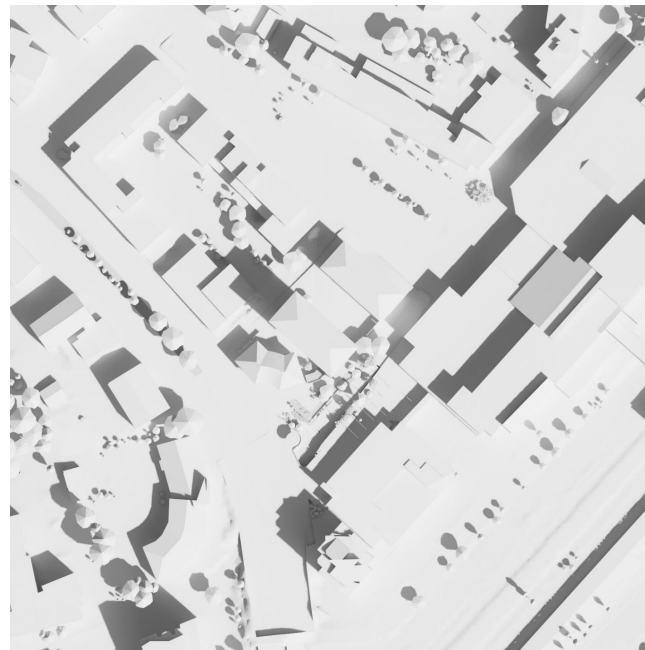




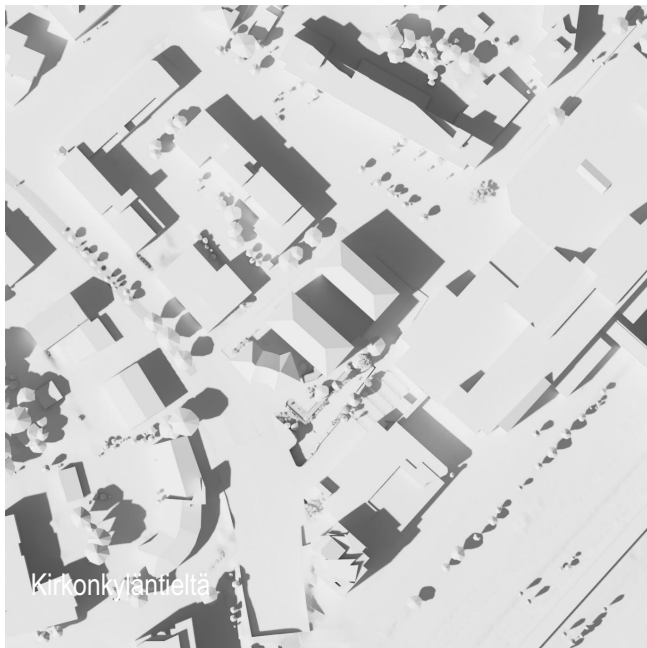




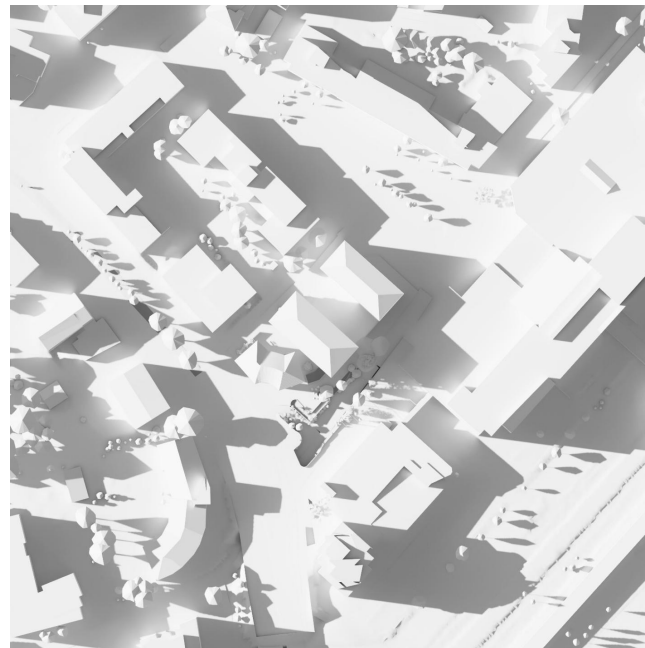
8.6.
klo 7



8.6.
klo 11



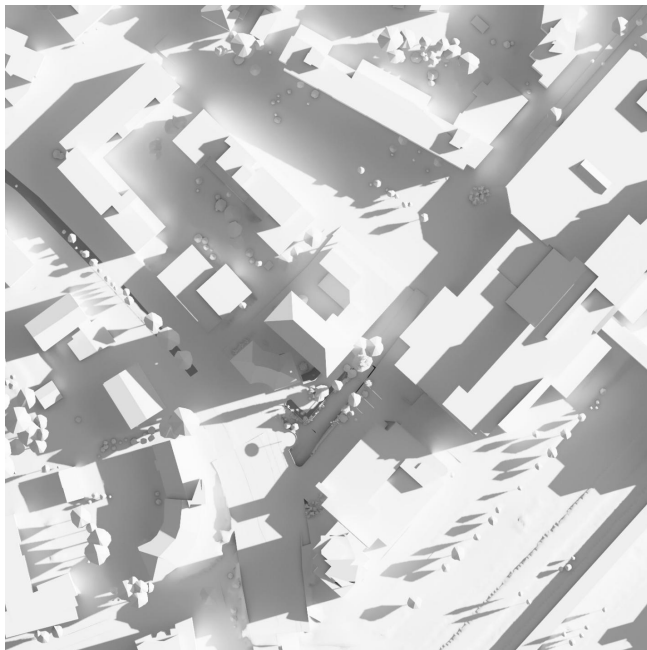
8.6.
klo 16



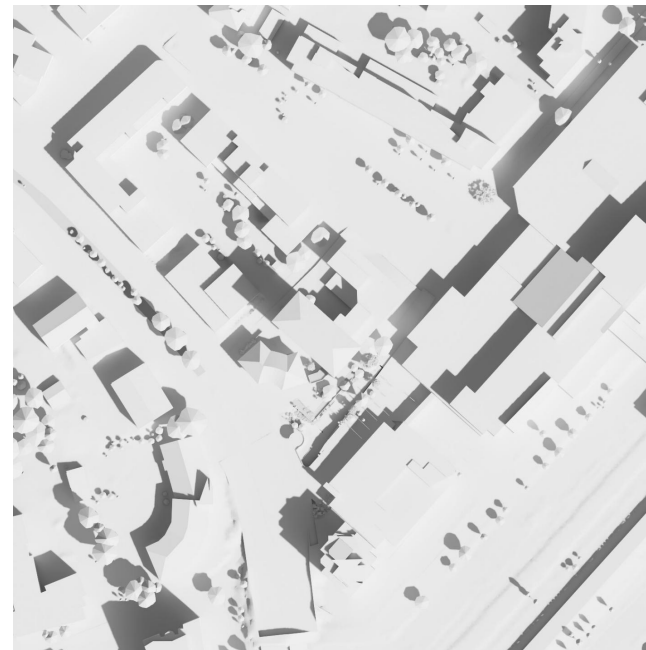
8.6.
klo 19

Kirkonkyläntieltä

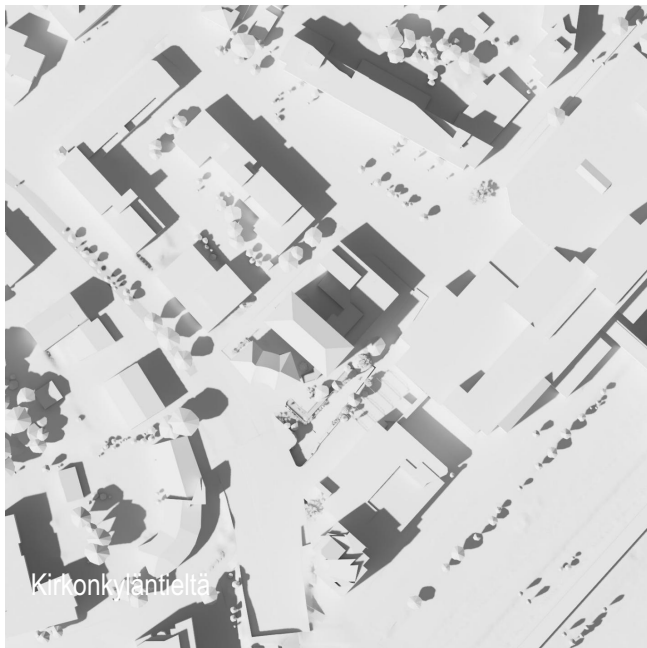
Marvea Kirkonkyläntie 3



8.6.
klo 7



8.6.
klo 11



8.6.
klo 16



8.6.
klo 19

Kirkonkyläntieltä

Marvea Kirkonkyläntie 3

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi