

Helsinki

Kaavanumero 13029

Vuorovaikutusraportti

Kirkonkyläntie 3



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2024-012380

Projektinumero 0000093

ProjectWise-numero 4003_23

Vuorovaikutusraportti

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

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

Päiväty: 15.5.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esilläolo: 17.3.2025–8.4.2025

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

15.5.2026–15.6.2026

Kannen kuva: Kansikuvassa viitesuunnitelmassa esitetty näkymä Kirkonkyläntieltä kohti rataa. / Arkkitehtipalvelu Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineiston esilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineisto oli esillä 17.3.2025–8.4.2025.

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 "Kaupunkiympäristöä meidän kulmilla" tapahtumassa Malmin kirjastossa.

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet

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 OAS-aineistoa koskeviin mielipiteisiin

Vastineet mielipiteisiin on laadittu aihepiireittäin.

Telian kaapeliverkko

Purettavan rakennuksen vieressä kulkee Telian runkolinjoja, joiden siirto- ja suojaustarpeista on hyvissä ajoin ennen maanrakennustöiden alkua oltava yhteydessä Teliaan. Telian mukaan kaapelien katkaisua ja siirtoja tulee pyrkiä välttämään, työt tulisi suunnitella sivuttaissiirtoina ja tuentoina, siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtoja ja vanhan reitin pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. Telia Company osallistuu johtosiirtosuunnitteluun. Telia toivoo tietoja alueen uusista tarpeista ja on kiinnostunut tarkastelemaan valmisputkitukseen varautumista. Telia toteaa, että ennen töiden aloittamista pitää siirron maksaja olla selvillä ja että kustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan (kaavamutoksen hakijan) maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.

Vastine

Kannanotto on otettu huomioon jatkosuunnittelua varten.

Liikenteen sujuvuus, oman auton pysäköinti

Pohjois-Helsingin yrittäjät Ry:n mielestä liikenteen sujuvuus alueella olisi turvattu ja pysäköinti omalla autolla liikkuville tulisi huomioida nykyistä enemmän.

Vastine

Kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen. Kaavaratkaisun tavoitteena on hyödyntää sijaintia erittäin hyvien joukkoliikennedyhteysien varrella ja edistää Malmin keskustan suunnitteluperiaatteiden mukaista autoriippumatonta asumista. Pyöräliikenteen odotetaan lisääntyvän lähialueilla, ja myös junien sekä linja-autojen matkustajamäärien arvioidaan kasvavan. Liikenne kuitenkin jakautuu eri suuntiin ja useille bussilinjaille, mikä tasaa kuormitusta. Kaavaehdotus ei määrittele asuntojen vähimmäisautopaikkamäärää, vaan tarve ratkaistaan rakennushankkeessa. Autopaikat sijoittuvat jatkossakin pääosin pysäköintilaitokseen. Rakennushanke määrittää tarvitsemansa autopaikkamäärän ja järjestää pysäköinnin yhteistyössä esimerkiksi Malmin pysäköintitalo oy:n kanssa. Kauppakaarre 3:ssa sijaitsevassa pysäköintilaitoksessa on käyttöasteen perusteella vapaita paikkoja, joskin laitos on peruskorjauksessa. Asuminen Malmin keskustassa tarjoaa asukkaalle kattavat kaupalliset palvelut kävelyetäisyydellä sekä tuo toisaalta lisää asiakaspohjaa paikallisille yrityksille. Kaavamuutoksen toteuttamisen ei arvioida heikentävän alueen liikenteen sujuvuutta eikä omalla autolla liikkumisen mahdollisuuksia.

Uudisrakennuksen korkeus

Mielipiteissä pidettiin 12-kerroksista uudisrakennusta liian korkeana. Perusteltiin uudisrakennuksen nousevan häiritsevästi muiden rakennusten yläpuolelle ja rikokovan maisemallista harmoniaa. Pidettiin Malmia luonteeltaan kirkonkylämaisena matalahkon rakentamisen alueena, jota ei väkisin saada toisenlaiseksi yksittäisillä korkeilla rakennuksilla ja mainittiin ettei koko keskustaa voida kuitenkaan rakentaa korkeasti.

Vastine

Uudisrakennusta on kaavaehdotuksessa madallettu 12-kerroksisesta 9-kerroksiseksi.

Malmin keskustassa kaupunki uudistusalueella tavoitellaan yleiskaavan ohjaamana ja Malmin keskustavision ja Malmin keskustan suunnitteluperiaatteiden linjoittamana nykyistä tehokkaampaa rakentamista ja asukasmäärän kasvua. Tehokkaampaan rakentamiseen päästään käyttämällä nykyistä korkeampia kerroslukuja. Malmin keskusta on muutostilassa, vaikka muutos ei ole niin nopeaa kuin esimerkiksi Malmin keskustavisiota laadittaessa ajateltiin. Lähiympäristöön

on viime vuosina rakennettu 7-, 8- ja 16-kerroksisia rakennuksia. Ylä-Malmin torin laidalle on 2025 lainvoimaistunut asemakaava osin 5-kerroksiselle rakentamiselle. Vireillä olevissa asemakaavamuutoksissa Kirkonkyläntie 10 ja 12:een ehdotetaan 8-kerroksista rakentamista ja Viljatie 4:ään enimmillään 9-kerroksista rakentamista. Osoitteista Ylä-Malmin tori 6 ja Siemenkuja 3 on saapunut kaavamuutoshakemukset tehokkuuden nostamiseksi.

Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet ovat alueidenkäyttölain ulkopuolista maankäytön suunnittelua, jolla on tarkennettu yleiskaavaa, kuitenkin asemakaavaa huomattavasti yleispiirteisemmin. Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa tontti sijoittuu Sydän-Malmille kävelykeskustan ja asemakeskuksen liitosvyöhykkeen rajalle. Näillä alueilla on kerroslukuja ohjattu suunnitteluperiaatteissa seuraavasti:

-Sydän-Malmilla korkein rakentaminen sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Uuden rakentamisen tulee huomioida ympäristön mittakaava. Saman korttelin eri rakennukset saavat olla keskenään vaihtelevan korkuisia.

-Kävelykeskustassa rakennusten kerrosluku vaihtelee. Merkittävä osa rakennuksista on kuusi–kahdeksankerroksisia.

-Asemakeskuksen liitosvyöhykkeellä Rakentaminen on Malmin keskustan tehokkainta ja korkeinta. Pääasialliset kerrosluvut vaihtelevat välillä 6–16 siten, että korkein rakentaminen sijoittuu harkitusti kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Korttelitehokkuudet ja kerrosluvut tulee sovittaa kaupunkikuvaan.

Kaavaratkaisu perustuu Kirkonkyläntien kaarteeseen kaupunkikuvallisesti merkittävään kohtaan sijoittuvan vanhan pankkirakennuksen vahvan kaupunkinäkymävaikutuksen säilyttämiseen ja korostamiseen. Korkeampi uudisrakennus sijoittuu suojellun rakennuksen taakse, korttelin keskelle, jossa se ei varjosta Ylä-Malmin toria. 9-kerroksinen rakennus pyrkii sovittautumaan sekä nykyiseen lähiympäristöön, että tulevaan Malmin aseman seudun kokonaisuuteen, jossa todennäköisesti paikoitellen tulee olemaan myös 9 kerrosta korkeampia rakennuksia.

Ehdotukset kerrosluvusta

Korkeaa rakentamista radan vieressä pidettiin mahdollisena, jos korkeudet laskevat pois päin radasta. Parissa mielipiteessä ehdotettiin uudisrakennuksen kerrosluvuksi 7 tai 8. Malmi Seura ja Malmin Sosialidemokraatit ry olivat sitä mieltä, että kerroskorkeutta on huomattavasti pienennettävä korkeintaan jo hyväksytyjen suunnitteluperiaatteiden mukaiseksi.

Vastine

Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa on havaittavissa mielipiteessä esitetty periaate korkeimman rakentamisen sijoittamisesta radan äärelle. Uudisrakennusta on kaavaehdotuksessa madallettu 12-kerroksisesta 9-kerroksiseksi ja sen on tulkittu vastaavan Malmiin keskustan suunnitteluperiaatteissa esitettyjä tavoitteita. Katso myös tarkempaa perustelua teemavastineesta kohdassa ”Uudisrakennuksen korkeus”.

Massiivisuus, suhde vanhaan suojeltuun rakennukseen, mittakaava

Viitesuunnitelman uudisrakennuksen mittakaavaa ei pidetty sopivana suhteessa vanhaan suojeltuun pankkirakennukseen. Uudisrakennusta pidettiin liian massiivisena ja sen arvioitiin sijoittuvan liian lähellä suojeltua rakennusta. Esitettiin, ettei uudisrakennus huomioi edessään olevaa vanhaa taloa ja kaivattiin jonkinlaista muutosta uudisrakennuksen julkisivuun tai sen madaltamista.

Vastine

Uudisrakennusta on kaavaehdotuksessa madallettu 12-kerroksisesta 9-kerroksiseksi ja uudisrakennuksen julkisivumateriaaleista, julkisivujäsentelystä ja kattomuodosta on annettu kaavamääräykset. Viitesuunnitelma esittää yhden mahdollisuuden toteuttaa kaavaratkaisua ja rakennussuunnittelua tarkennetaan rakennuslupavaiheessa.

Suhde ympäristöön, mittakaava, vaikutus RKY-kohteeseen

Uudisrakennuksen ei katsottu varsinkaan korkeutensa puolesta soveltuvan laajempaan lähiympäristöönsä. Esiin tuotiin suhde Ylä-Malmin torin ympäristöön, Kirkonkyläntien kylänraittimaiseen ulkoasuun sekä vaikutukset Malmin vanhan aseman valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009). Esitettiin, että uusi rakennus ei mittakaavaltaan sovi Malmintorin ympäristöön. (Malmintori on kauppakeskus, mielipiteessä tarkoitettaneen Ylä-Malmin toria.) Malmi-seura ja Malmin Sosialidemokraatit ry toivat esiin Ylä-Malmin toria ympäröivän rakennuskannan mataluuden ja arvioivat, että 12-kerroksinen asuintalo rikkoisi vanhaa torimiljöötä ja että Kirkonkyläntien varressa kerroskorkeuden pitäisi pysyä merkittävästi 12 kerrosta matalampana yhtenäisen ulkoasun säilyttämiseksi.

Vastine

Uudisrakennusta on kaavaehdotuksessa madallettu 12-kerroksisesta 9-kerroksiseksi ja uudisrakennuksen julkisivumateriaaleista, julkisivujäsentelystä ja kattomuodosta on annettu kaavamääräykset.

Lähiympäristö on muutostilassa, jota on kuvattu enemmän teemavastauksessa kohdassa "Uudisrakennuksen korkeus".

Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa on Ylä-Malmin torin viereisestä rakentamisesta esitetty seuraavat periaatteet:

-Sydän-Malmilla korkein rakentaminen sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Uuden rakentamisen tulee huomioida ympäristön mittakaava. Saman korttelin eri rakennukset saavat olla keskenään vaihtelevan korkuisia.

-Kävelykeskustassa rakennusten kerrosluku vaihtelee. Merkittävä osa rakennuksista on kuusi–kahdeksankerroksisia.

-Asemakeskuksen liitosvyöhykkeellä Rakentaminen on Malmin keskustan tehokkainta ja korkeinta. Pääasialliset kerrosluvut vaihtelevat välillä 6–16 siten, että korkein rakentaminen sijoittuu harkitusti kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Korttelitehokkuudet ja kerrosluvut tulee sovittaa kaupunkikuvaan.

-Täydennysrakennettaessa aukion äärellä tulee huomioida aukion riittävä valoisuus.

Kirkonkyläntien varren itä- ja pohjoisreunaa koskevat samat yllä mainitut suunnitteluperiaatteet aukioperiaatetta lukuun ottamatta. Kirkonkyläntien länsi- ja eteläreuna sijoittuu Keskustakorttelivyöhykkeelle ja ydinkeskustan jatkovyöhykkeelle, joissa periaatteena on, että ” *Rakennusten pääasiallinen kerrosluku vaihtelee viidestä kuuteen kunkin osa-alueen ominaispiirteet huomioiden. Korkein rakentaminen sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin.*” 9-kerroksisen rakentamisen kaavamuuotosalueella tulkitaan olevan Malmin keskustan suunnitteluperiaatteiden mukaista huomioiden suunnitteluperiaatteiden yleispiirteisyys, tontin sijainti kävelykeskustavyöhykkeen ja asemakeskusvyöhykkeen saumassa ja lähialueella vireillä olevat ja hiljattain lainvoimaistuneet asemakaavamuutokset.

Katso myös tarkempaa perustelua teemavastineesta kohdassa ”Uudisrakennuksen korkeus”.

RKY

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ”Malmin rautatieasema” rajautuu vanhan aseman välittömään läheisyyteen. Asemarakennus on pääradan ylittävän sillan tasolla ja sen edustalta avautuu näkymiä myös kohti kaava-alueita. Kohdekuvauksen mukaan ”*Malmin funktionalistinen rautatieasema 1930-luvulta on aikansa muihin asemarakennuksiin verrattuna poikkeuksellinen, koska rata kulkee asemarakennuksen alitse.*” Kohdekuvauksessa on mainittu asemarakennuksen tyyli ja radan sijoittuminen aseman alle. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta näihin piirteisiin. Kaavaratkaisu mahdollistaa RKY-alueelta tarkastellessa nykyistä korkeamman rakentamisen vanhan suojellun pankkirakennuksen taakse. Suojeltu vanha pankkirakennus säilyttää kuitenkin katunäkymässä merkittävyytään. Malmin keskustan uudistamiseen liittyvä nykyistä korkeampi rakentaminen ei olennaisesti vaikuta RKY-alueen arvoihin tai heikennä niitä.

Uudisrakennuksen arkkitehtuuri

Mielipiteissä viitesuunnitelman uudisrakennuksen arkkitehtuurista ei pidetty. Viitesuunnitelmaa ja uudisrakennusta kuvattiin tökeröksi ja rumaksi ja suunnitelman kerrottiin herättävän mielikuvia itänaapurista ja 1970-luvun arkkitehtuurista. Tilalle toivottiin jotakin uutta ja modernia klassisella vivahteella, ehdotettiin laatikkomaisen muotokielen pehmentämistä ja julkisivuun yksittäisiä moderneja elementtejä sekä huomautettiin, että tätä kautta kuljetaan torille, joten muotokielen tulee olla kutsuva. Yhden mielipiteen mukaan uusi rakennus voisi olla hiukan 7 kerrosta korkeampi, jos se olisi vähän kapeampi Kirkonkyläntien suuntaan ja kattomuodolla varustettu.

Vastine

Arkkitehtuurimieltymykset ovat osittain makukysymyksiä, joissa tietyn aikakauden arkkitehtuurin piirteet saavat yleisesti vähemmän arvostusta kuin toisten. Kaavaratkaisulla on haettu uudisrakennukselle taustarakennuksen roolia, jossa se on erityisesti Kirkonkyläntieltä tarkasteltuna suojeltua rakennusta korkeampi mutta rauhallisen vaikutelman luova. Kaavaehdotuksessa on määräyksiä uudis-

rakennuksen julkisivujäsentelystä, materiaaleista ja kattomuodosta. Viitesuunnitelma esittää yhden mahdollisuuden toteuttaa kaavaratkaisua ja rakennussuunnittelua tarkennetaan rakennuslupavaiheessa.

Kaupunkikuva ja viihtyisyys

Mielipiteessä esitettiin, että (viite)suunnitelma on Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetyn kaupunkikuvan ja viihtyisyyden parantamistavoitteen vastainen. Mielipiteen mukaan esitetty suunnitelma heikentää kaupunkikuvaa ja vähentää viihtyisyyttä. Uusi rakennus ei sovi Malmintorin (tarkoitettaneen Ylä-Malmin toria) ympäristöön. Syntyvä kaupunkikuva olisi sekava ja ristiriitainen.

Vastine

Kaavaehdotuksessa on madallettu uudisrakennusmahdollisuus 9-kerroksiseksi. Viitesuunnitelmaa on päivitetty. Viitesuunnitelma esittää yhden mahdollisuuden toteuttaa kaavaratkaisua ja rakennussuunnittelua tarkennetaan rakennuslupavaiheessa.

Malmin keskusta on kaupunkiudistusalue, jolla tavoitellaan yleiskaavan ohjaamana ja Malmin keskustavision ja Malmin keskustan suunnitteluperiaatteiden linjoittamana nykyistä tehokkaampaa rakentamista, mikä tarkoittaa nykyistä korkeampia rakennuksia. Malmin keskustan rakennuskanta on yleisesti ottaen iältään ja tyyliältään vaihtelevaa, niin että Ylä-Malmin toria reunustava yhteneväinen toteutus 1980-luvulta on poikkeus. Rakennuskannan vaihtelevuutta on pidetty myös Malmin omaleimaisena vahvuutena. Ylä-Malmin torin visuaaliselle vaikutusalueelle on rakennettu kaupunkikuvaa muuttavia uusia rakennuksia ja uudisrakentamiseen tähtääviä kaavamuutoksia on valmisteilla esimerkiksi osoitteisiin Kirkonkyläntie 10 ja 12 ja Kaupparaitin pohjoispäähän Viljatie 4:ään. Osoitteista Ylä-Malmin tori 6 ja Siemenkuja 3 on saapunut kaavamuutoshakemukset tehokkuuden nostamiseksi.

Kaavamuutoksessa on pyritty lisäämään viihtyisyyttä muun muassa määräämällä, ettei maantasokerros saa antaa umpinaista vaikutelmaa, että kahden alimman kerroksen julkisivukäsittelyyn tulee poiketa muiden kerrosten julkisivuista, että Kaupparaitin varrella maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita ja että rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa. Kaava ei myöskään edellytä nykyisen kaavan tapaan arkkadikäytävää Kaupparaitin puolelle ja liittää osan tontista Kaupparaittiin. Näillä määräyksillä pyritään lisäämään Kaupparaitin viihtyisyyttä.

Uudisrakennuksen väri

Yhdessä mielipiteessä esitetään, että uuden rakennuksen värityksen tulee olla vaaleaa.

Vastine

Viitesuunnitelmassa julkisivun väritys on vaaleahko. Kaavaehdotuksessa ei ole määräyksiä julkisivuväristä. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaanrakennuksen ...väriytyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Alueen ilme ja imago

Yhden mielipiteen mukaan tuollaisenaan rakennus turmelee alueen ilmeen ja imagon, eikä houkuta liikkumaan Ylä-Malmilla. Mielipiteessä todetaan myös, että vaikka alue tarvitsee täydennysrakentamista ja ilmeen kohottamista tulee se tehdä tyylikkäästi ja viihtyisästi.

Vastine

Kaavaehdotuksessa on madallettu uudisrakennusmahdollisuutta 12-kerroksisesta 9-kerroksiseksi ja kaavaehdotuksessa on kaavamääräyksiä, joilla ohjataan rakennuksen ulkomuotoa ja toimintoja. Viitesuunnitelmaa on päivitetty. Viitesuunnitelma esittää yhden mahdollisuuden toteuttaa kaavaratkaisua ja rakennussuunnittelua tarkennetaan rakennuslupavaiheessa.

Huonoina pidetyt esimerkit ja vertailukohteet

Mielipiteissä tuotiin esiin huonoina esimerkkeinä ja vertailupaikkoina Tikkurilan keskusta, Pasila, Kalasatama ja radan itäpuolen kaksi tornia. Esimerkiksi Tikkurilan keskustasta todettiin, että sinne on paikoin saatu luotua kaupunkimaista tunnelmaa, mutta aseman ympäristö on muodostunut ahdistavaksi ja pimeäksi kaukaloksi, jossa on epämiellyttävää kulkea.

Vastine

Uudisrakennusta on kaavaehdotuksessa madallettu 12-kerroksisesta 9-kerroksiseksi. Nykyistä korkeampien rakennusten tavoite Malmin keskustassa perustuu siihen, että kaupunki uudistusalueella tavoitellaan yleiskaavan ohjaamana ja Malmin keskustavision ja Malmin keskustan suunnitteluperiaatteiden linjoittamana nykyistä tehokkaampaa rakentamista ja asukasmäärän kasvua.

Ylä-Malmin torin varjostus, tuulisuus ja viihtyisyys

Muutamassa mielipiteessä oltiin huolissaan siitä, miten 12-kerroksinen uudisrakennus varjostaisi Ylä-Malmin toria vähentäen torin viihtyisyyttä. Yhdessä mielipiteessä kiinnitettiin huomiota myös tuulisuuteen, joka vaikuttaa torin käyttöön.

Vastine

Uudisrakennusta on kaavaehdotuksessa madallettu 12-kerroksisesta 9-kerroksiseksi. Tehtyjen varjostustarkastelujen perusteella arvioidaan, että 9-kerroksinen rakennus ei aiheuta varjohaittaa torille. Ylä-Malmin torin peruskorjauksessa on suunniteltu korttelin 38220 kohdalle torille kääntöpaikka, ei oleskelualueita. Toriin rajautuva tontti 4 ei ole mukana kaavamuutoksessa, mutta senkin osalta asemakaavaa saatetaan tulevaisuudessa voida muuttaa niin, että nykyinen rakennus korvataan korkeammalla rakennuksella. Nyt käsillä olevassa kaavamuutoksessa on varauduttu siihen, että tontille 4 voidaan rakentaa 6-kerroksinen rakennus, joka ei vielä merkittävästi heikennä Ylä-Malmin torin valaistustilannetta. Torin peruskorjaus on käynnissä ja torille muun muassa lisätään kasvillisuutta, mikä parantaa torin mikroilmastoa. Tuulisuutta ei ole erikseen tutkittu. Kaavaehdotuksessa on viihtyisyyden parantamiseen tähtääviä määräyksiä (ks. tarkemmin teemavastuksesta kohdassa "Kaupunkikuva ja viihtyisyys").

Asukaskunta, sosiaalinen kehikko

Parissa mielipiteessä tuotiin esiin huoli tulevasta asukaskunnasta ja haluttiin varmistettavan, ettei asukaskunnasta johdu ongelmia eikä talo muodostuisi epäsiistiksi ja turvattomaksi. Yhdessä mielipiteessä esitettiin, että Malmille suunnitellaan nyt paljon isoja taloja, jotka eivät edistä Malmin sosioekonomista tilannetta, koska niihin tulee vain levottomuutta lisääviä vuokra-asuntoja.

Vastine

Asuntojen hallintamuodosta ei päätetä asemakaavassa. Tulevissa maankäyttö-sopimusneuvotteluissa sovitaan toteutusmuodoista. Taustana neuvotteluille on Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma). Huoneistotyyppijakaumaa ja keskipinta-alaa on ohjattu kaavamääräyksellä, jossa määrätään omistusasumiselle nk. perheasuntovaade ja vuokra-asumisen osalta vaaditaan, että on varmistettava huoneistotyyppien riittävä monipuolisuus.

Naapuritontin käytettävyys

Mielipiteessä esitetään suunnitelman asettavan koillispuolen naapuritontin kohuttomaan tilanteeseen rakentuessaan rajaan kiinni ja pimentäessään tontin täysin. Mielipiteen mukaan suunnitelma ei kohtele tontinomistajia tasapuolisesti ja naapuritontin käytettävyys heikentyy.

Vastine

Koillispuolinen naapuritontti 4 on kaupungin omistama. Nykyiset toimistorakennukset on rakennettu tontin rajalla kiinni toisiinsa. Tontin haltija ei ollut valmis lähtemään mukaan tähän kaavamuutokseen hallitsemansa tontin osalta. Yleiskaava ja Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet linjaavat kuitenkin myös tontille 4 tehostamismahdollisuutta. Noin kuusikerroksinen rakentaminen on katsottu Ylä-Malmin torin laidalle tulevaisuudessa sopivaksi kerrosluvuksi. Mahdollisuus rakentaa naapuritontti kuusikerroksiseksi on otettu nyt käsillä olevassa kaavaratkaisussa huomioon ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittamista koskevilla

määräyksillä ja määräyksellä sovittaa rakennus liittymäkohdissa yhteen naapurin kanssa. Pienten keskustatonttien täydennysrakentaminen tai muuttaminen asuinkäyttöön tehokkuutta nostaa on joka tapauksessa haasteellista. Tiiviissä olemassa olevaan keskustaympäristöön sijoittuvassa rakentamisessa ei voida taata pitkiä näkymiä ja täyttä varjostamattomuutta etenkin pienille tonteille.

Hiilineutraalisuus, rakennusten purkaminen vs. rakennusten jatkokäyttö

Mielipiteissä huomautettiin kaupungin hiilineutraalin rakentamisen strategiasta, jonka mukaan tulisi korostaa olemassa olevien rakennusten kunnostamista ja käyttötarkoituksen muutoksia. Mielipiteen mukaan varsinkin näin suuren talon purkaminen ei ole ekologista ja mielipiteessä kysytään, eikö olemassa olevaa rakennusta voi korottaa ja muuttaa asuinkäyttöön. Toisessa mielipiteessä esitetään, että vanhat rakennukset ovat rungoltaan hyvässä kunnossa ja tulee säilyttää. Mielipiteen mukaan vuoden 1988 toimistorakennus soveltuu rungoltaan erittäin hyvin asumiseen ja rakennusten alakerrassa voisi olla liiketilaa, yläkerrokset voitaisiin muuttaa asumiskäyttöön ja lisäksi myös katolle voidaan osoittaa lisärakentamista.

Vastine

2025 – 2029 kaupunkistrategian mukaan ”Nostamme päästövähennystavoitetamme niin, että tavoittelemme päästöjen vähentymistä 85 prosentilla vuoteen 2030 vuoden 1990 tasosta.” Helsingin suorien päästöjen merkittävimmät päästölähteet ovat liikenne, lämmitys ja sähkö. Päästövähennystavoitteisiin päästään etenkin rakennuksissa tehtävillä energiatehokkuustoimenpiteillä, vähäpäästöisillä liikennetkaisuilla ja lisäämällä uusiutuvan energian osuutta lämmön- ja sähköntuotannossa. Kaavaratkaisu tiivistää rakentamista ja lisää asutusta erittäin hyvien joukkoliikenneyhteysien äärellä, mikä todennäköisesti vähentää liikenteen kasvihuonepäästöjä ohjatesaan asukkaita kestävien kulkumuotojen käyttöön. Kaavaehdotuksessa on vaatimus asuinkerrostalon hiilijalanjäljen enimmäismäärästä. 1.1.2025 alkaen Helsingin kaupungin asuinkerrostalon hiilijalanjäljen raja-arvo on 14,0 kgCO₂e/m²/a, 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Kaavatyön yhteydessä tehdyssä hiilijalanjälkilaskelmassa kaavaehdotuksen toteuttamisen hiilijalanjälki alittaa raja-arvon selvästi.

Maanomistaja toteuttamiskumppaninsa kanssa on arvioinut 1980-luvun toimisto-osan asuinkäyttöön muuttamista. Korvaava uudisrakentaminen on kuitenkin erityisesti teknisten ja toiminnallisten syiden takia perusteltua. Rakennuksen perustuksia ei ole mitoitettu lisäkerroksille. Perustusten vahvistaminen vaatisi laajoja kaivuutöitä, jotka HSY:n tärkeiden vesihuoltolinjojen vieressä ovat käytännössä erittäin vaikeita. Rakennuksessa on myös haitta-aineita, jotka täytyisi asutuskäytössä perusteellisesti poistaa. Rakennuksen sijoittuminen kiinni suojeltuun rakennukseen rajoittaa asuntosuunnittelua. Talotekniikan uusiminen ja tilojen muokkaaminen nykyvaatimuksiin (LVIS-järjestelmät, esteettömyys, energiatehokkuus) olisi kustannuksiltaan lähellä uudisrakentamista, mutta silti joiltain osin ratkaisut jäisivät kompromisseiksi. 1980-luvun toimisto-osan muuttaminen asumiskäyttöön ei siten ole teknistaloudellisesti toteuttamiskelpoista. Asutuskäyttö ja tontin tehostaminen vastaavat myös kaupungin yleiskaavallisia tavoitteita sekä Malmin kaupunki uudistuksen tavoitteita.

Linnut

Mielipiteessä esitetään, että alueella on säilytettävä rakennuksissa pesivien kolpesijälintujen kuten varpusten ja tervapääskyjen pesintämahdollisuudet ja että linnuille vaaralliset lasirakenteet on käsiteltävä turvallisiksi. Mielipiteessä huomautettiin vaaralliseksi rakenteeksi ainakin havainnekuvassa rakennuksen kulkussa olevat läpinäkyvät ikkunat.

Vastine

Kaikilla lintulajeilla on luonnonsuojelulain mukaan pesimäaikainen tai ympäri- vuotinen rauhoitus, josta poikkeaminen on mahdollista vain Lupa- ja valvontaviraston myöntämällä luonnonsuojelulain 83 § mukaisella luvalla. Linnunpesien tuhoutumisen estäminen rakentamis- ja korjaustöissä on toiminnanharjoittajan vastuulla. Pesäkolojen mahdollinen lisääminen rakennuksiin on omistajan toimivaltaan kuuluva asia.

Kaavaehdotuksessa on määräys lintuturvallisesta lasin käytöstä. Rakennussuunnittelu tehdään varsinaisesti myöhemmin rakennuslupavaiheessa. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa ja mielipiteessä ilmi tuotuihin huoliin on mahdollista etsiä ratkaisuja rakennusluvan ja muun jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asumisen lisääminen

Malmi-seura ja Malmin Sosialidemokraatit ry pitivät tavoitetta kaavoittaa Malmin keskustan alueelle lisää tiivistä asumista hyvänä, mutta 12-kerroksista taloa liian korkeana.

Vastine

Kaavaehdotuksessa on 12-kerroksinen uudisrakennus madallettu 9-kerroksiseksi.

Prosessi

Mielipiteessä esitetään, että Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on palautettava uuteen valmisteluun, koska suunnitelma on OAS:ssa esitetyn kaupunkikuvan ja viihtyisyyden parantamistavoitteen vastainen ja heikentää kaupunkikuvaa ja vähentää viihtyisyyttä.

Vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään suunnittelulle asetetut tavoitteet ja kaavasuunnittelussa pyritään saavuttamaan tavoitteet. Kaavasuunnittelu vaatii usein erilaisten osin ristiriitaisten tavoitteiden yhteensovittamista eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ole tarpeen päivittää.

Viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanotot OAS-aineistosta

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- 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 OAS-aineistoa koskeviin viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanottoihin

Vastineet kannanottoihin on laadittu aihepiireittäin.

Kaupparaitin vesihuoltolinjat

HSY: Kaupparaitilla kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat vesihuoltolinjat tulee ottaa huomioon. Vesijohdolle ja jäteviemärille tulee ulottaa tontin puolelle 3 metriä leveä johtovarasalue. Kaavamääräyksessä tulee mainita, ettei varausalueelle saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, istuttaa puita eikä sijoittaa maanalaisia rakenteita, kuten perustuksia eikä varausalueen yläpuolelle saa ulottaa rakenteita alle 6 metrin korkeudelle. Jatkosuunnittelussa tulee selvittää johtosiirtojen tarve ja kustannukset. HSY:n oikeus sijoittaa, ylläpitää ja huoltaa vesihuoltoverkkoa tulee huomioida suunnittelussa sekä toteutussopimuksissa. Purku- ja rakennusmenetelmät tulee valita niin, ettei vesihuoltoverkostoihin kohdistu rasitusta. Mahdolliset johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa rakennushankkeen toimesta ja kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa.

Vastine

HSY:n kanssa on neuvoteltu kesällä 2025 ja HSY on luopunut vaatimuksestaan varata osa tontista johtokujaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole tontilla johtovarasaluetta. Johdot ja liikerakennuksen laajennus on toteutettu

melko samanaikaisesti 1987- 88. Kaavaehdotukseen on lisätty määräys: *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.* Viitesuunnitelmassa ei ole kellaria. HSY:n huomiot jatkosuunnittelusta ja toteutussopimuksista otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Ympäristön arkkitehtuurin huomioiminen, Ylä-Malmin torikokonaisuus

Kaupunginmuseo: Viitesuunnitelmaluonnos ei huomioi mitenkään alueen ympäristön arkkitehtuuria. Kaava-alue on osa Ylä-Malmin torin kokonaisuutta. Torikokonaisuus suunniteltiin 1980-luvulla yhtenäisten arkkitehtonisten periaatteiden mukaisesti, ja sitä nivoo tyyllisesti yhteen mm. vaalea julkisivumateriaali, yhtenäinen kerrosluku sekä toria reunustava arkadiaihe.

Vastine

Uudisrakennuksen tulee sopeutua sojeltuun, 1949 valmistuneeseen entiseen pankkirakennukseen sekä nykyiseen Ylä-Malmin torin kokonaisuuteen, mutta myös tuleviin, tehokkaampiin lähialueen rakennuksiin. Malmin keskustan uudistamiselle on asetettu suuntaviivoja Malmin keskustavisiassa ja Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa. Keskeistä Malmin asemanseutua, ”Sydän-Malmia” halutaan korostaa sijoittamalla alueelle keskustan korkeimpia rakennuksia.

Suunnitteluperiaatteissa ja kaavatyössä on tavoitteena ollut, että Ylä-Malmin toria reunustavat rakennukset olisivat tulevaisuudessa pääsääntöisesti matalampia kuin Kirkonkyläntien varren rakennukset. Alueen tasapuolisen uudistamisen vuoksi myös torin laidoilta mahdollistetaan kuinkin nykyistä korkeampi, esimerkiksi kuusikerroksinen rakentaminen.

Kaavaehdotusvaiheessa uudisrakennuksen kerroslukua on madallettu 12:sta 9:ään. Kerrosluku vastaa Malmin suunnitteluperiaatteissa ja keskustavisiassa tavoiteltua kaupunkikuvan muutosta. Kaavaehdotuksessa on myös määräyksiä, joilla uudisrakennusta sopeutetaan ympäristöönsä, kuten maantasokerrosta, kahta alinta kerrosta ja kattomuotoa koskevat määräykset.

Lähistöllä on 2025 on saanut lainvoiman Malmin raitti 3 asemakaavamuutos, joka mahdollistaa käytännössä viisikerroksen uudisrakentamien Ylä-Malmin torin vierelle. Lisäksi valmisteilla on kaavamuutokset Kirkonkyläntie 10-12:ssa ja Viljatie 4:ssä, joissa ehdotetaan 8 -9-kerroksista rakentamista muodostamaan uutta aikakerrostumaa Malmin keskustaan. Myös osoitteista Ylä-Malmin tori 6 ja Siemenkuja 3 on saapunut kaavamuutoshakemukset tehokkuuden nostamiseksi.

Kaavaehdotus ei vaadi arkadin rakentamista. Arkadikäytävillä on ollut myös kielteisiksi koettuja vaikutuksia.

Ympäristö- ja rakennushistoriallisen taustaselvityksen tarve

Kaupunginmuseon mukaan toteuttamisen vaikutuksia tulee tutkia erityisesti Ylä-Malmin torin yhtenäisen arkkitehtonisen rakenteen osalta ja tätä varten tulee laatia selvitys, jossa taustoitetaan rakennushistoriaa ja välittömän lähialueen ympäristöhistoriaa. Selvityksen tarkoituksena olisi antaa pohjatietoa kokonaisuuden tulevaisuutta koskeville päätöksille erityisesti asemakaavamuutosta ja tontin täydennysrakentamisen suunnittelua varten. Suojellusta vanhasta pankkirakennuksesta tulisi museon mukaan olla tiedossa muutoshistoria, jotta suunniteltuja palauttavia toimenpiteitä voidaan ohjata ja päivittää kaavan suojelumääräyksiä. Purettavaksi ajateltua laajennusosaa tulisi museon mukaan selvityksessä tarkastella sekä vanhan rakennuksen laajenuksena, että suhteessa vie-reiseen Torikatu 3:n rakennukseen ja suhteessa Ylä-Malmin toriin.

Vastine

Kaavatyön yhteydessä on 2025 laadittu rakennushistoriallinen selvitys, jota myös museon edustaja on ohjannut (Kirkonkyläntie 3, Helsinki; Rakennushistoriallinen selvitys; pending Oy - pd.environ; 1.7.2025).

Pelastusjärjestelyt

Pelastuslaitos huomautti, että kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen kyseessä ollessa tulee pelastusyksiköllä päästä enintään 10 metrin etäisyydelle rakennuksen uloskäynneistä ja sammutusreiteistä ja lisäksi sammutustoimintaa varten nostolavayksikölle on suunniteltava pelastustie ja nostopaikka enintään 10 metrin päähän rakennuksesta. Pelastuslaitos ottaa tarvittaessa tarkemmin kantaa hankkeen paloteknisiin järjestelyihin rakennuslupavaiheessa.

Vastine

Suojeltu rakennus on kolmekerroksinen, uudisrakennuksen enimmäiskerros-luku on kaavaehdotuksessa 9. Tehtäessä suojeltuun rakennukseen asuntoja on nou-datettava voimassa olevia rakennusmääräyksiä koskien paloturvallisuutta. Uu-disrakennusta koskee kaavan määräys: *Uudisrakennusten varatiejärjestelyt tu-lee suunnitella siten, että ne eivät perustu nostopaikkojen käyttöön.* Sammutus-toimintaa varten nostolavayksikölle on kuitenkin suunniteltava pelastustie ja nostopaikka enintään 10 metrin päähän 3-kerroksisesta tai sitä korkeammasta rakennuksesta. Nostolavayksikköä käytetään esimerkiksi kattopaloissa kuljetta-maan sammutuskalustoa ja pelastajia. Viitesuunnitelmassa on kaavailtu nosto-paikan sijoittamista sisäpihalle tai Torikadulle.

Kiinteistön pelastustiet ja nostopaikat sekä muut vaaditut pelastusjärjestelyt esi-tetään rakennuslupa-asiakirjoissa. Suunnitelma hyväksytetään rakennusvalvon-taviranomaisella. Pelastusratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §):
15.5.2026–15.6.2026

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi