



LUONNOS

MALMIN LENTOASEMAN RAKENNUKSET

38. KAUPUNGINOSA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS **LUONNOS 7.12.2016**
ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx
PÄIVÄTTY x.x.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi)
Lentokenttäalue
(muodostuvat uudet korttelit 38340 ja 38341)

Kaavan nimi:
Malmin lentoaseman rakennukset

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.12.2017
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Koillis-Helsingissä, Malmin Lentoasema-alueen eteläreunassa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:**

Kilpinen Pia, arkkitehti

Hakala Tuomas, projektipäällikkö

Liikenne: Vuorio Topi, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat, kaavatalous: Juvonen Mikko, diplomi-insinööri

Kunnallistekniikka: Peik Salonen, insinööri

Maaperän pilaantuneisuus, laitosturvallisuus: Kaarina Laakso, diplomi-insinööri

Julkiset ulkotilat, maisema: Heinänen Jouni, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Mentu Sakari, arkkitehti

Vuorovaikutus: Mattila Maija, vuorovaikutussuunnittelija

Kaavapiirtäminen: Raevuori Katja, suunnitteluavustaja

Rakennusvirasto

Anni Tirri, aluesuunnittelija



LIITTEET

Liitteitä täydennetään myöhemmin

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote 4. vaihemaakuntakaavaluonnoksesta
- Kuvaliite suojelukohteista
- Maaperäkartta
- Vesihuolto
- Maaperän pilaantuneisuus

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Malmin kaavarunko (kslk 13.12.2016)
- Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Selvitys Malmin lentokenttäalueen hule- ja pohjavesien hallinnasta, Sito Oy, 2015
- Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Malmin lentokentän kaavarungon alue, maaperän pilaantuneisuus ja sen vaikutus maankäyttöön, Ramboll Finland Oy, 11/2016
- Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Rakennettavuusselvitys, Destia Oy, 18.12.2015



TIIVISTELMÄ

Malmin lentoaseman lentoterminalille, lentokonehallille sekä autotallille laaditaan asemakaavan muutos, jossa rakennukset suojellaan kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaina rakennuksina sr-1 ja sr-2 -merkinnöin.

Rakennukset osoitetaan toimitilakäyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa rakennusten mahdollisimman monipuolinen julkinen käyttö. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio ja näyttelytiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Helsingin kaupunki omistaa maan ja kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on, että rakennukset suojellaan ja osoitetaan toimitilakäyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa rakennusten mahdollisimman monipuolinen julkinen käyttö.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen tunnistettavaa identiteettiä sekä Helsingin erityispiirteitä vahvistetaan.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 22 148 m².
Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus: lentoterminali 2 500 k-m² + lentokonehalli (+kylmä autotalli) 5 000 k-m² + = 7 500 k-m².
Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala ei kasva.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Lentokenttä on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, Museovirasto 2009). RKY-alueen arvoytimenä on terminaalirakennus, mutta kenttäkokonaisuuteen ja rajaukseen kuuluu lisäksi lentokonehalli ja kiitoradat



ympäröivine avoimine alueineen. Kiitoratoja on kentän rakentamisen jälkeen jatkettu ja päällystetty uudelleen. RKY-alueen kuvauksessa katsotaan, että terminaalirakennus on kansainvälisestikin arvioiden harvinaisen hyvin alkuperäisessä asussa ja käytössä säilynyt 1930-luvun lentoasemarakennus.

Lentoasema on valittu suomalaisen modernismin merkkiteosten DoCoMoMo-valikoimaan sekä joitakin kertoja myös yleishyödyllisen World Monuments Fund -yhteisön uhatuimpien rakennusten ja kulttuurimaisemien listalle.

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (KTY/s)

Asemakaava mahdollistaa rakennusten muuttamisen toimitilakäyttöön. Rakennusten kerrosala ei muutu. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio ja näyttelytiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Rakennukset suojellaan kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaina rakennuksina sr-1 ja sr-2 -merkinnöin.

Puisto, jolla ympäristö säilytetään (VP/s)

Lentoterminaalin ja lentokonehallin väliin jää viheralue, jolla oleva lipputankorivi tulee säilyttää ja ylläpitää.

Puisto (VP)

Asemakaava-alueen reunassa on viheralue, joka liittyy suurempaan viheraluekokonaisuuteen kaava-alueen etelänpuoleisella kukkulalla.

Katualue

Lentoterminaalin edustan aukio merkitään katuaukioksi. Sillä sijaitseva pyöreä suihkulähde istutuksineen tulee säilyttää ja ylläpitää. Katuaukion eteläreunan puurivi tulee ylläpitää.

Pysäköinti

Kaavaratkaisu

Tontille on sijoitettava vähintään seuraavat autopaikkamäärät:

Toimistotilat 1/60 k-m²

Teollisuustilat 1/120 k-m²



Myymälät ja liiketilat 1/50 k-m²
 Opetus-, studio- ja näyttelytilat 1/130 k-m²
 Kokoontumis- liikunta- ja vapaa-ajantilat 1/80 k-m²

Tontille on sijoitettava vähintään seuraavat pyöräpysäköintimäärät: 1/100k-m².

Palvelut

Lähtökohdat

Lentokentän terminaalirakennuksessa toimii kahvila-ravintola. Lentoasemalla toimivat yritykset tarjoavat pääasiassa lentämiin liittyviä palveluita: huvilentoja, koulutusta sekä koneiden korjausta ja huoltoa.

Kaavaratkaisu

Rakennukset osoitetaan toimitilakäyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa rakennusten mahdollisimman monipuolinen julkinen käyttö. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio ja näyttelytiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö (TÄYDENTYY)

Lähtökohdat

Lentoaseman maisemaa leimaa tasaisuus, avoimuus ja kaupunkiympäristössä poikkeuksellisen pitkät näkymät. Avoin ja tasainen lentokenttämaisema lähestyy luonteeltaan ja mittakaavaltaan maaseudun kulttuurimaisemia. Lentokentän maisematilassa terminaalirakennuksella on maamerkin asema.

RKY-inventointi on huomioitu yhtenä merkittävänä alueen suunnittelun lähtökohtana. Lentoasema ja lentokonehalli sekä niiden välitön ympäristö suojellaan asemakaavalla. Lentokenttään liittyviä pitkiä näkymiä ja avointa tilaa säilytetään osana uutta kaupunkirakennetta. Historialliset rakennukset ja kentän ominaispiirteitä yhteensovitetään uuden rakenteen kanssa kerroksellisen ja elävän kaupunkikuvan saavuttamiseksi.



Kaavaratkaisu

Lentoterminalin ja lentokonehallin väliin jää pieni viheralue, jolla sijaitsee alkuperäinen lipputankorivi.

Terminaalirakennuksen edustan aukiota rajaa melko varhaisessa vaiheessa istutettu puurivi (poppeli), joka tulee säilyttää. Poppelit ovat huonokuntoisia, ja ne tulee korvata uusilla puilla.

Asemakaava-alueella on lisäksi pieni puistoalue, joka liittyy suurempaan puistokokonaisuuteen kaavarunkoalueen eteläreunassa olevalla kukkulalla.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Lentoasemarakennuksen ovat suunnitelleet arkkitehdit Martti Välikangas, Dag Englund, Onni Ermala ja Vera Rosendahl (valmistunut v.1937). Sen pyöreä keskiosa on kolmikerroksinen ja sivuille avautuvat siipirakennukset yksikerroksisia. Alun perin pinta oli vaaleaksi terastirapattua betonia. Myöhemmin pyöreä päärakennus on pinnoitettu maalatulla pellillä ja siipirakennukset puhtaaksi-muuratulla kahitiilellä.

Lentokonehallin eli hangaarin ovat suunnitelleet arkkitehdit Dag Englund, Onni Ermala ja Yrjö Sadeniemi (valmistunut v.1937). Rakennus sisältää korkean yhtenäisen lentokonehallin, sekä lisäksi toimisto- ja koulutustiloja. Julkisivut ovat vaaleaksi slammattua betonia, kentän puoleisen julkisivun peittävät korkuiset liukuovet.

Puinen autotallirakennus on toiminut aikaisemmin myös paloasemana. Nykyään se sisältää ajoneuvojen suoja- ja huoltotiloja. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Antero Pernaja 1940-luvulla.

Kaavaratkaisu

Rakennukset suojellaan kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaina rakennuksina sr-1 ja sr-2 -merkinnöin.

Yhdyskuntatekninen huolto (TÄYDENTYY)

Lähtökohdat



Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Korkeapaineinen maakaasuputki on suunniteltu rakennettavaksi alueen läheisyyteen. Rakennusten käyttötarkoitusta suunniteltaessa tulee huomioida maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annettua asetusta (551/2009).

Kaavaratkaisu

Olemassa oleville vesihuollon verkoston osille on esitetty johtokuja.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperä

Kaava-alue on pääosin asfaltoitua kenttää, rakennusten piha-alueet ovat noin talossa +15...+16. Vanha lentoaseman rakennus ja lentokonehalli sijoittuvat savialueelle, rakennusten eteläpuolella on kallioinen moreenimäki. Savipehmeikön paksuus lentoasemarakennuksen kohdalla on noin 6...10 metriä. Lentokonehallien kohdalla savikko on ohuempi, jossa savikerroksen paksuus on 3...6 metriä. Pohjavedenpinta on lähellä maanpinnan tasoa, alueella sijaitsevasta pohjaveden tarkkailuputkesta saadut pohjaveden pinnan korkeudet ovat olleet välillä +13.85...+14.55.

Rakennettavuus

Lentoasemarakennus on todennäköisesti perustettu paaluille. Lentokonehalli saattaa olla maanvarainen, perustamisesta ei ole toistaiseksi löytynyt suunnitelmia.

Kaavaratkaisu

Maaperän pilaantuneisuuden selvittämistarve ratkaistaan asema-kaavan ehdotusvaiheen suunnittelussa.

Ympäristöhäiriöt (TÄYDENTYY)

Lähtökohdat

xxxx



Kaavaratkaisu

xxx

Vaikutukset (TÄYDENTYY)

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Malmin lentoasema, ympäristöhistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Freese Oy, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2016)
- Malmin lentoasema, uusiokäytön ideasuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Freese Oy, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2016)

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaava toteuttamisen yhteydessä tulee varautua maaperän pilaantuneisuuden kunnostuskustannuksiin käyttöön. Suuruusluokaltaan kunnostuskustannuksiksi on arvioitu noin 2 miljoonaa euroa.

Lentoasemarakennusten kunnostus- ja muutostöiden kustannukset ovat riippuvaisia lopullisista käyttötarkoituksista ja niiden laajuudesta ja laatutasosta. Rakennusten mahdolliset haitta-ainekunnostukset tulevan käyttötarkoituksen mukaan, sekä näistä aiheutuvat kustannukset tulee myös arvioida erikseen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

xxx

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

xxx

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

xxx

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskevat seuraavat erityistavoitteet:

- edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä
- varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden suunnittelun lähtökohtana.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävä etäisyys.
- Alueidenkäytön suunnittelussa pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Helsingin seudun erityistavoite on:

- kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu riittävien ja monipuolisten rakentamismahdollisuuksien, toimivan liikennejärjestelmän, sekä hyvän elinympäristön merkitystä. Malmin lentokentän alue on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen merkittävin uusi rakentamisalue.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa *Asemakaavan muutoksen toteuttamisen vaikutukset*.

Kaavaratkaisu on osittain ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaratkaisu toteuttaa tavoitetta alueen rakennusperinnön osalta. Sen sijaan se ei mahdollista lento-



toiminnan jatkumista alueella. Siltä osin kulttuuriympäristön säilyminen alueella ei ole mahdollista. Kaavaratkaisussa on huomioitu kulttuuriympäristön arvojen ja rakennusperinnön säilyminen osana kerroksellista ja elävää kaupunkia.

RKY-inventointi on huomioitu yhtenä merkittävänä alueen suunnittelun lähtökohtana. Lentoasema ja lentokonehalli sekä niiden välitön ympäristö suojellaan asemakaavalla. Lentokenttään liittyviä pitkiä näkymiä ja avointa tilaa säilytetään osana uutta kaupunkirakennetta. Historialliset rakennukset ja kentän ominaispiirteitä yhteensovitetaan uuden rakenteen kanssa kerroksellisen ja elävän kaupunkikuvan saavuttamiseksi.

Maakuntakaava

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) määritellään alueen maankäyttömuoto. Siinä alue on liikennealuetta, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue. Lisäksi maakuntakaavassa on merkitty pääkaupunkiseudun poikittaisen joukkoliikenteen yhteysväli ja vaihtopaikka sekä lentomelualue. Lentokenttärakennus on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi. Kaavassa esitetään alueelle kaksi poikittaista ja kaksi etelä-pohjoissuuntaista viheryhteystarvetta.

Voimassa olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) kentän alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue (RKY 2009). Merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Lentomelu on huomioitava, kunnes lentokentän toiminta päättyy.

Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavan valmistelu on käynnissä. Siinä määritellään suuret yhteiset kehittämislinjat seuraavan teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuuli-voima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Näiden lisäksi kaavassa käsitellään muita ajankohtaisia aiheita kuten Malmin lentokenttää. Kaavaluonnoksessa Malmin kentän alue on ensisijaiselta maankäyttömuodoltaan taajamatoimintojen alue. Malmin lentokenttää osoittava liikennealue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue -merkintä sekä siihen liittyvä melualueen merkintä kumotaan ja osoitetaan taajamatoimintojen alueena.



Alueella säilyy kulttuuriympäristöön liittyvä ominaisuusmerkintä (RKY 2009). Lisäksi Malmin lentokentän aluetta tulee kehittää tiiviinä alueena, josta on hyvät joukkoliikenteen yhteydet Jokeri 2-linjan ja Malmin aseman kautta. Kaavaehdotus on tulossa nähtäville keväällä 2016.

Yleiskaava

Maakuntakaavat ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ohjeena asemakaavoituksessa lentokenttäalueen osalta. Lentokenttäalueella on voimassa oikeusvaikutukseton Helsingin yleiskaava 1992.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A2), jota kehitetään pääasiassa asumisen puistojen virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön ja jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0 - 2,0. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan alue on osittain esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Kaavarunko

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Malmin lentokentän alueen kaavarungon 13.12.2016.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 5343 (hyväksytty 21.4.1964). Kaavan mukaan alue on lentokenttäaluetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.



Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Malmin lentokentän alueen kaavarungon 29.11.2016.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu x.x.20xx.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Rakennukset siirtyvät Finavialta Helsingin kaupungin omistukseen 1.1.2017. Kaavoitus on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta Muut lähökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

Museovirasto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Koillis-helsingin lähitiedossa.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 12.12.2016–23.1.2017 seuraavissa paikoissa:

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

Kaavoittaja on tavattavissa Malmitalolla 18.01.2017 klo 15.30–19.30.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, x.x.20xx

Olavi Veltheim



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 01.12.2016
Kaavan nimi MALMIN LENTOASEMAN RAKENNUKSET
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 091
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,2148 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,2148

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2148	100,0	7500	0,34	0,0000	7500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4113	63,7	7500	0,53	1,4113	7500
T yhteensä						
V yhteensä	0,2283	10,3			0,2283	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5752	26,0			-1,6396	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä			3	7500

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2148	100,0	7500	0,34	0,0000	7500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4113	63,7	7500	0,53	1,4113	7500
KTY/s	1,4113	100,0	7500	0,53	1,4113	7500
T yhteensä						
V yhteensä	0,2283	10,3			0,2283	
VP	0,0506	22,2			0,0506	
VP/s	0,1777	77,8			0,1777	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5752	26,0			-1,6396	
Kadut	0,1236	21,5			0,1236	
Katuauk./torit	0,4516	78,5			0,4516	
LL					-2,2148	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä			3	7500
Asemakaava			3	7500



MALMIN LENTOASEMAN RAKENNUKSET, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Malmin lentoaseman lentoterminalille, lentokonehallille sekä autotalille laaditaan asemakaavan muutos, jossa rakennukset suojellaan kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaina rakennuksina sr-1 ja sr-2 -merkinnöin.

Rakennukset osoitetaan toimitilakäyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa rakennusten mahdollisimman monipuolinen julkinen käyttö. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio ja näyttelytiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Liiketilaa saa tontilla olla enintään 5 % kerrosalasta. Rakennusten kerrosala ei muutu.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoittaja on tavattavissa Malmitalolla keskiviikkona 18.01.2017 klo 15.30–19.30. Samaan aikaan on paikalla myös Fallkullan tilan asemakaavan valmistelijoita.

Kaavaluonnos sekä muuta suunnitteluaineistoa on esillä 12.12.2016–23.1.2017 seuraavissa paikoissa:

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

Aineistoon voi tutustua myös kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat. Tietoa Malmin kentän suunnittelusta saa verkkosivulta www.hel.fi/malmi. Sivulta voi myös tilata uutiskirjeen.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 23.1.2017**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN



KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset mm. Malmin ilmailukerho, Malmin lentokenttäyhdistys ry, Malmin lentoaseman ystävät ry
- Lähialueen seurat ja yhdistykset
 - Malmi-Seura, Puistola-seura, Puistolan omakotiyhdistys r.y., Koillis Seura ry,
 - Malmin seudun yritysyhdistys ry, Koillis-Helsingin yrittäjät, Helsingin yrittäjät, Helsingin seudun kauppakamari
- Helsingin kaupungin hallintokunnat, kuten Helsingin kaupunginmuseo, kiinteistöviraston geotekninen osasto ja tilakeskus, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto ja ympäristökeskus
- Asiantuntijaviranomaiset, kuten Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Museovirasto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, ja kulttuuriperintöön ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Tontilla sijaitsee nykyisin kolmikerroksinen lentoterminalirakennus, jossa on lennonjohto-, toimisto- ja ravintolatilaja, lentokoneiden säilytystilana toimiva yksikerroksinen, kylmä hangaarihalli sekä autotalli.

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Rakennukset siirtyvät Fina-vialta Helsingin kaupungin omistukseen 1.1.2017. Kaavoitus on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.



Voimassa olevassa asemakaavassa (1964) alue on merkitty lentokenttäalueeksi.

Maakuntakaavat ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ohjeena asemakaavoituksessa lentokenttäalueen osalta. Lentokenttäalueella on voimassa oikeusvaikutukseton Helsingin yleiskaava 1992.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A2), jota kehitetään pääasiassa asumisen puistojen virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön ja jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0 - 2,0.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) määritellään alueen maankäyttömuoto. Siinä alue on liikennealuetta, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue. Lentokenttärakennus on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

Voimassa olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) kentän alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue (RKY 2009). Merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavan valmistelu on käynnissä. Kaavaluonnoksessa Malmin kentän alue on ensisijaiselta maankäyttömuodoltaan taajamatoimintojen alue. Alueella säilyy kulttuuriympäristöön liittyvä ominaisuusmerkintä (RKY 2009). Kaavaehdotus on tulossa nähtäville keväällä 2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.11.2016 hyväksymässä Malmin kaavarungossa alue on merkitty suojelumerkinnällä P/SR. Laadittu kaavaluonnos on kaavarungon mukainen.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä ja päätöksiä:

- Malmin lentoasema, ympäristöhistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Freese Oy, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2016)
- Malmin lentoasema, uusiokäytön ideasuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Freese Oy, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2016)
- Kaupunginvaltuusto päätti ostaa kiinteistöt ja rakennukset Malmin lentokentältä 26.11.2014



- alueella on voimassa kaupunginhallituksen 11.3.2013 asettama rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi 23.4.2018 saakka.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Pia Kilpinen, arkkitehti, p. (09) 310 37443,

pia.kilpinen@hel.fi

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, p. (09) 310 37205,

pia.kilpinen@hel.fi

Liikenne

Topi Vuorio, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37193,

topi.vuorio@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37252,

mikko.juvonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37257,

jouni.heinananen@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,

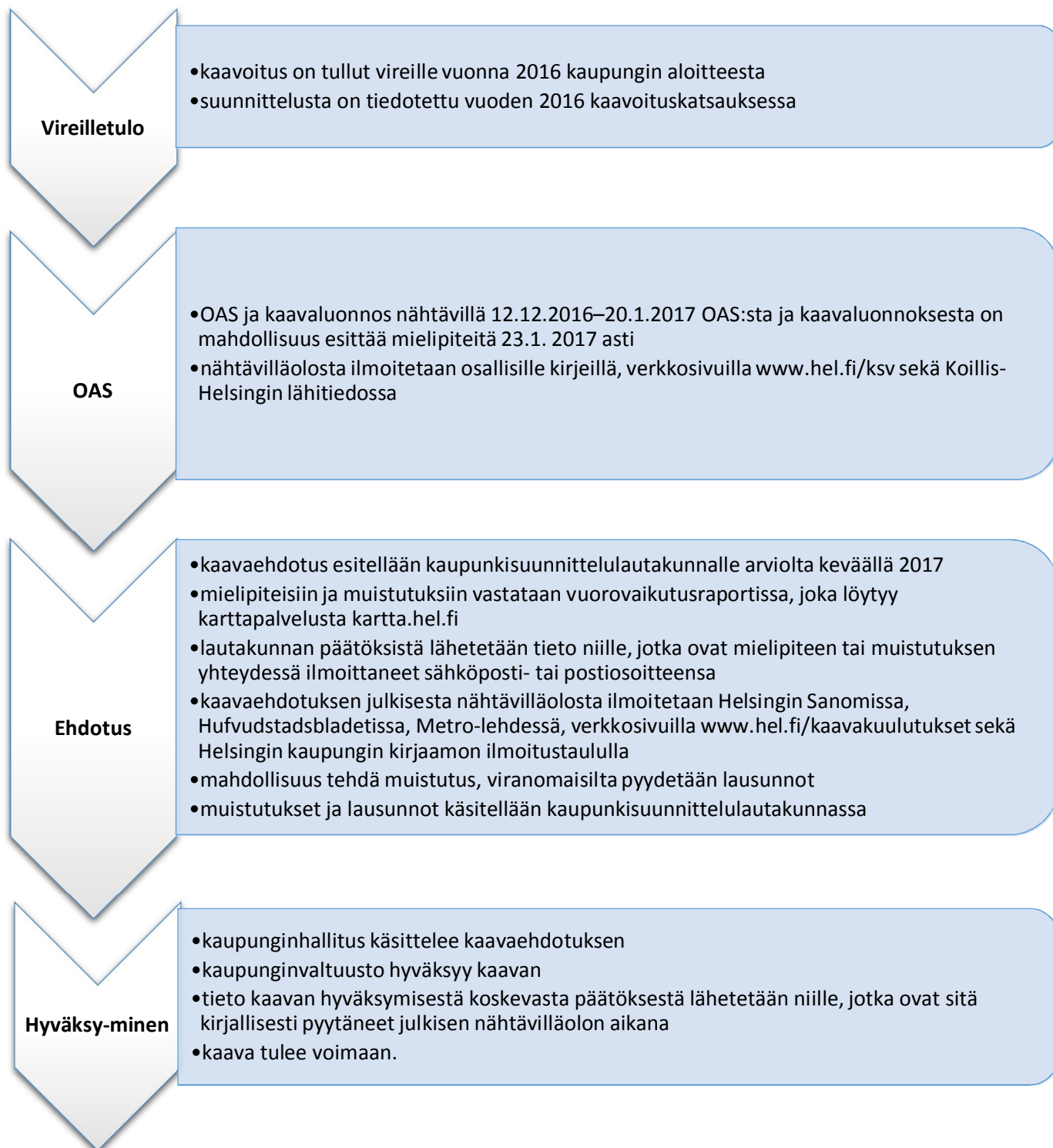
sakari.mentu@hel.fi

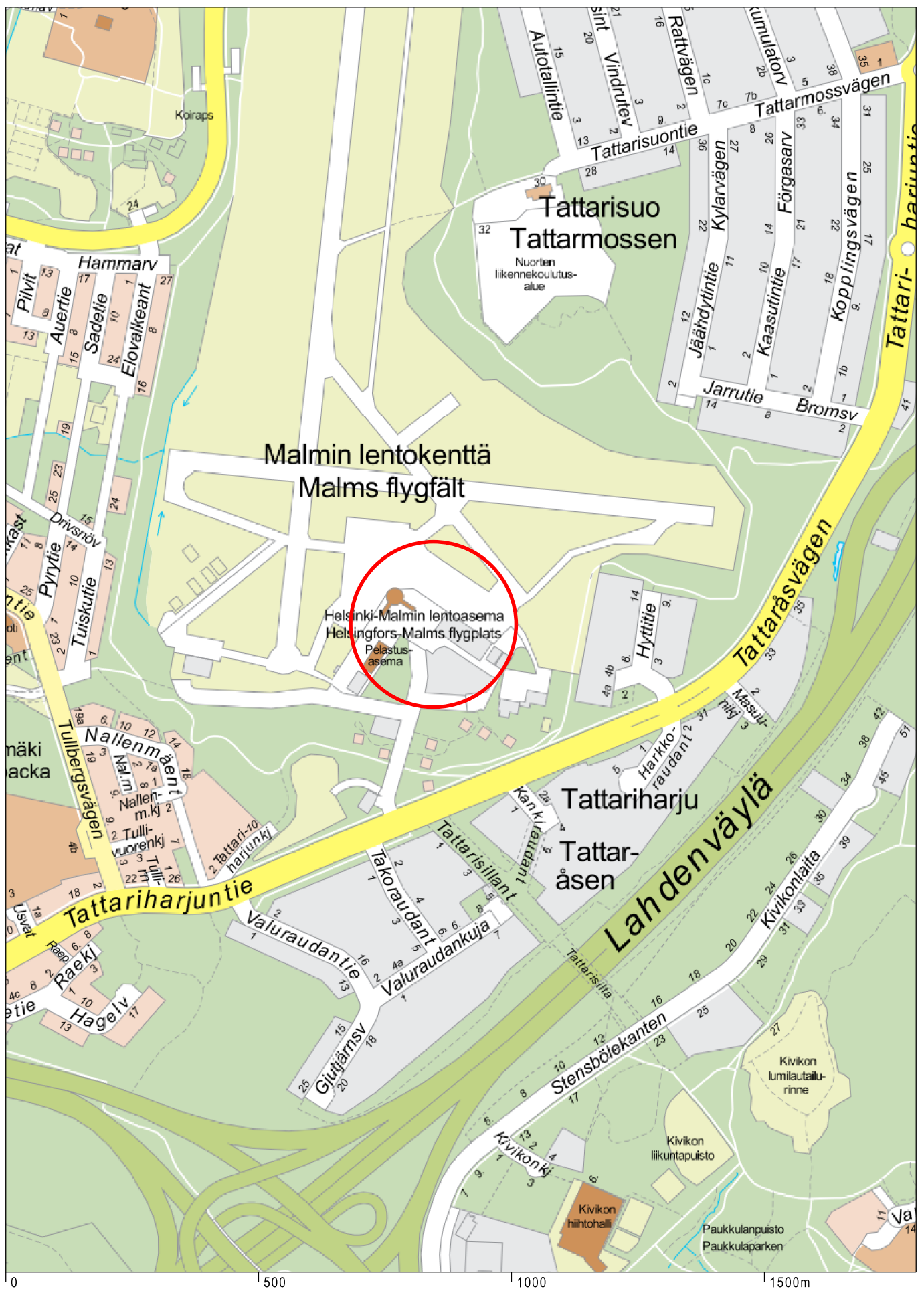


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



Kaavoituksen eteneminen





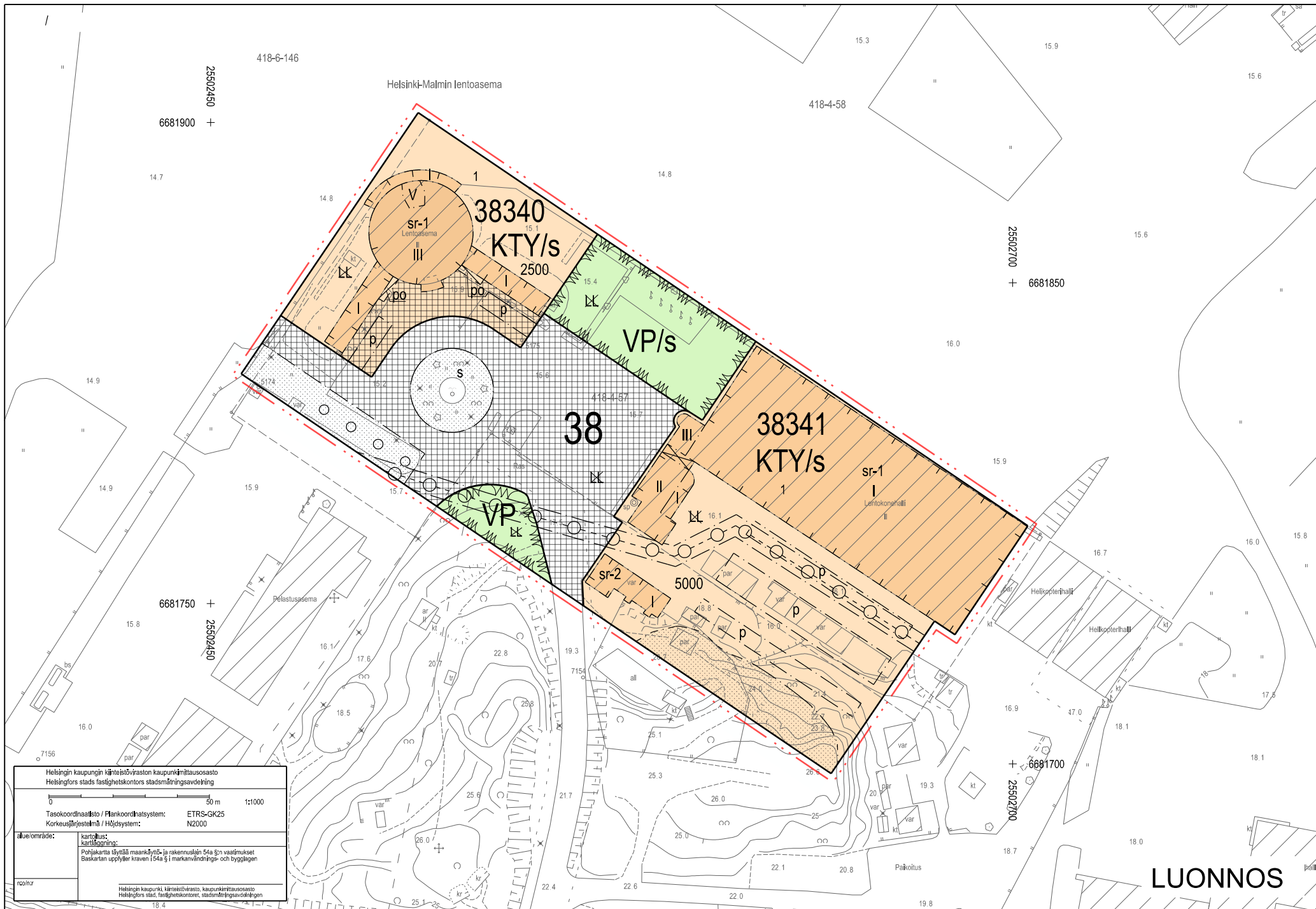
Sijaintikartta
Malmi lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kalasatama–Malmi-projekti



Ilmakuva
Malmin lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kalasatama–Malmi-projekti



Helsingin kaupungin kiertäisöviraston kaupunkinmittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmåtningsavdelning	
0 30 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25	
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: NZ2000	
alueområde:	karttulos: karttulosnaming: Pohjakaarta täydennetään maankäytön ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen
noth.r	Helsingin kaupunki, kiertäisövirasto, kaupunkinmittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmåtningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Liiketilaa saa tontilla olla enintään 5 % kerrosalasta.



Puisto.



Puisto, jolla ympäristö säilytetään.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

38

Kaupunginosan numero.

38340

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

2500

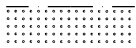
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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



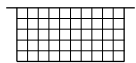
Palautettava porrasyhteys.



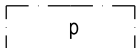
Istutettava alueen osa.



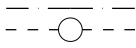
Istutettava puurivi.



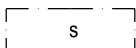
Katuaukio.



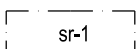
Pysäköimispaikka.



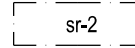
Johtoa varten varattu alueen osa.



Suojeltava alueen osa.



Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.



Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennuksen alkuperäiset puuikkunat ja ovet tulee säilyttää eikä huonejakoa saa oleellisesti muuttaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät:

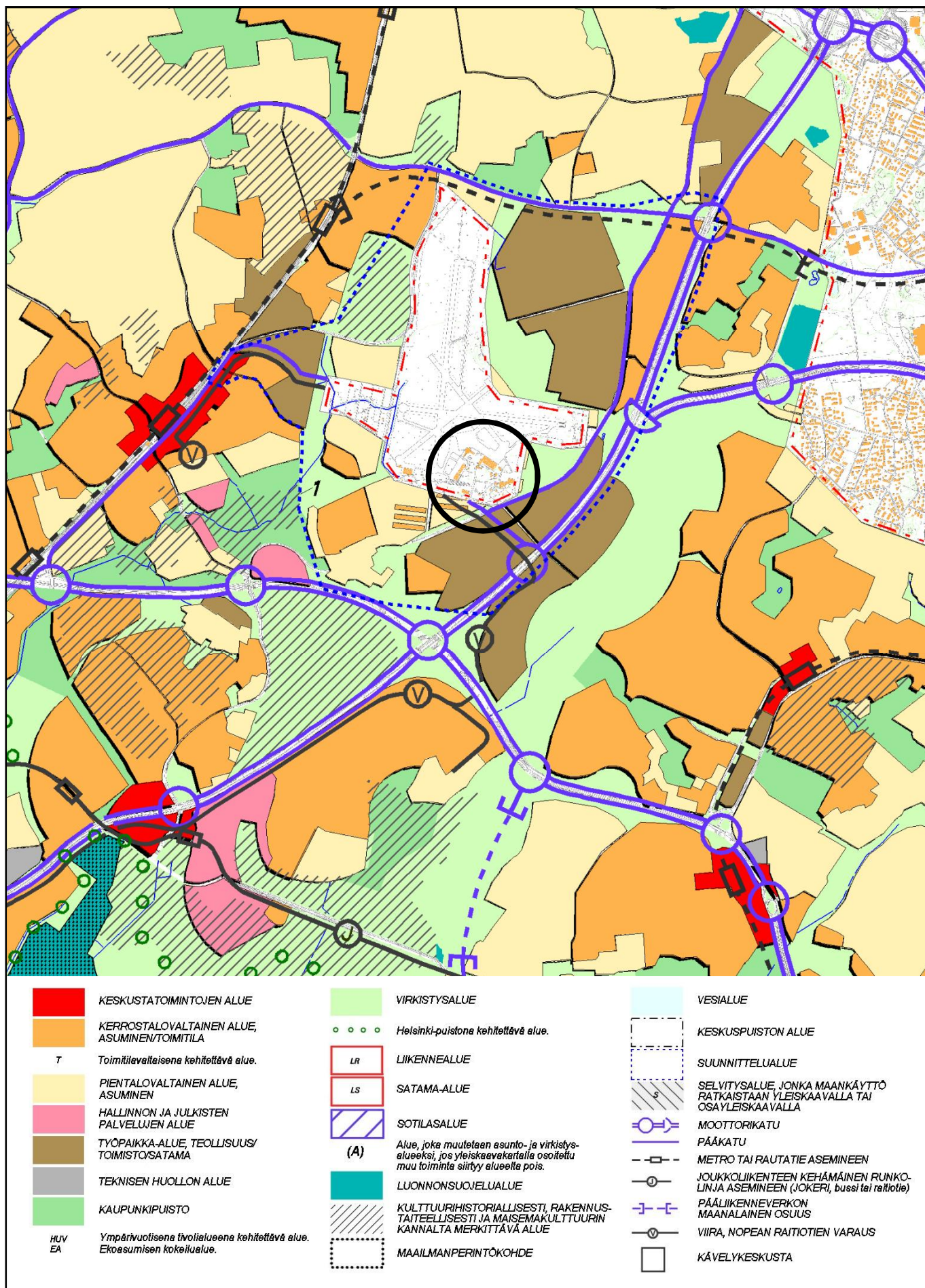
- Toimistotilat 1/60 k-m²
- Teollisuustilat 1/120 k-m²
- Myymälät ja liiketilat 1/50 k-m²
- Opetus-, studio- ja näyttelytilat 1/130 k-m²
- Kokoontumis-, liikunta- ja vapaa-ajantilat 1/80 k-m²

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

- 1pp/100 k-m²

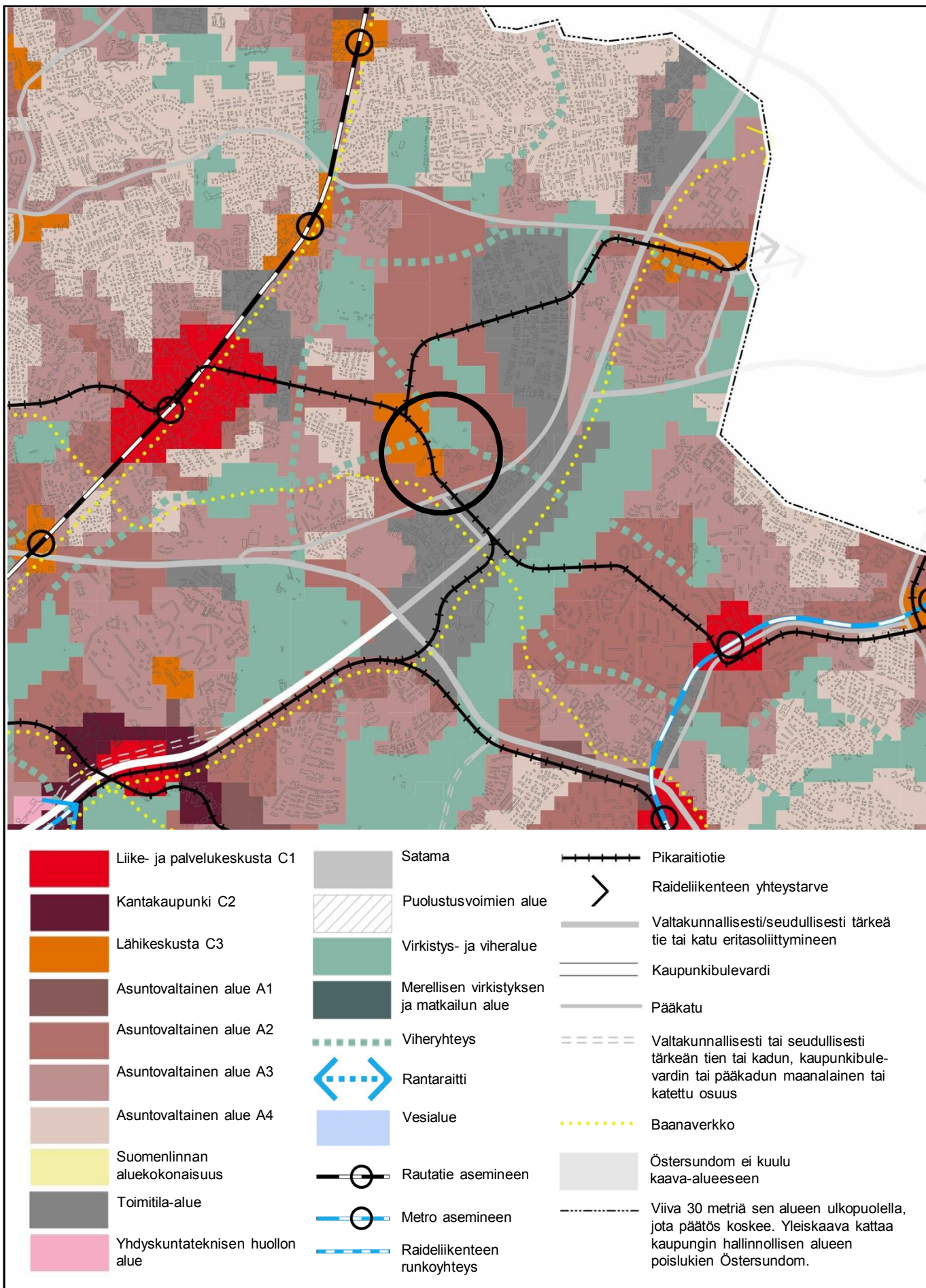
Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvittävä ja pilaantunut maaperä puhdistettava asemakaavan mukaiseen käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



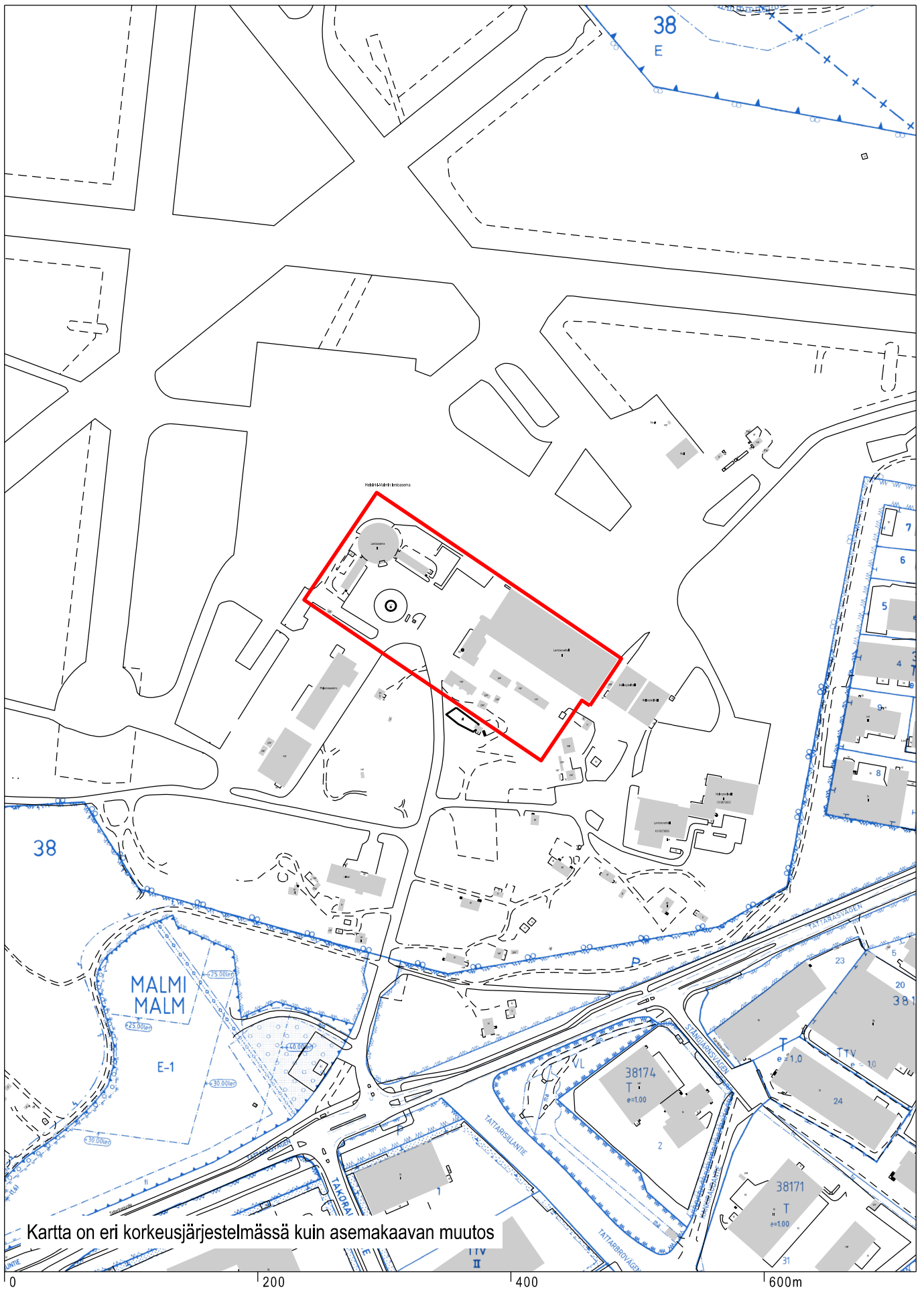
Ote Yleiskaava 2002:sta
Malmi lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kalasatama–Malmi-projekti



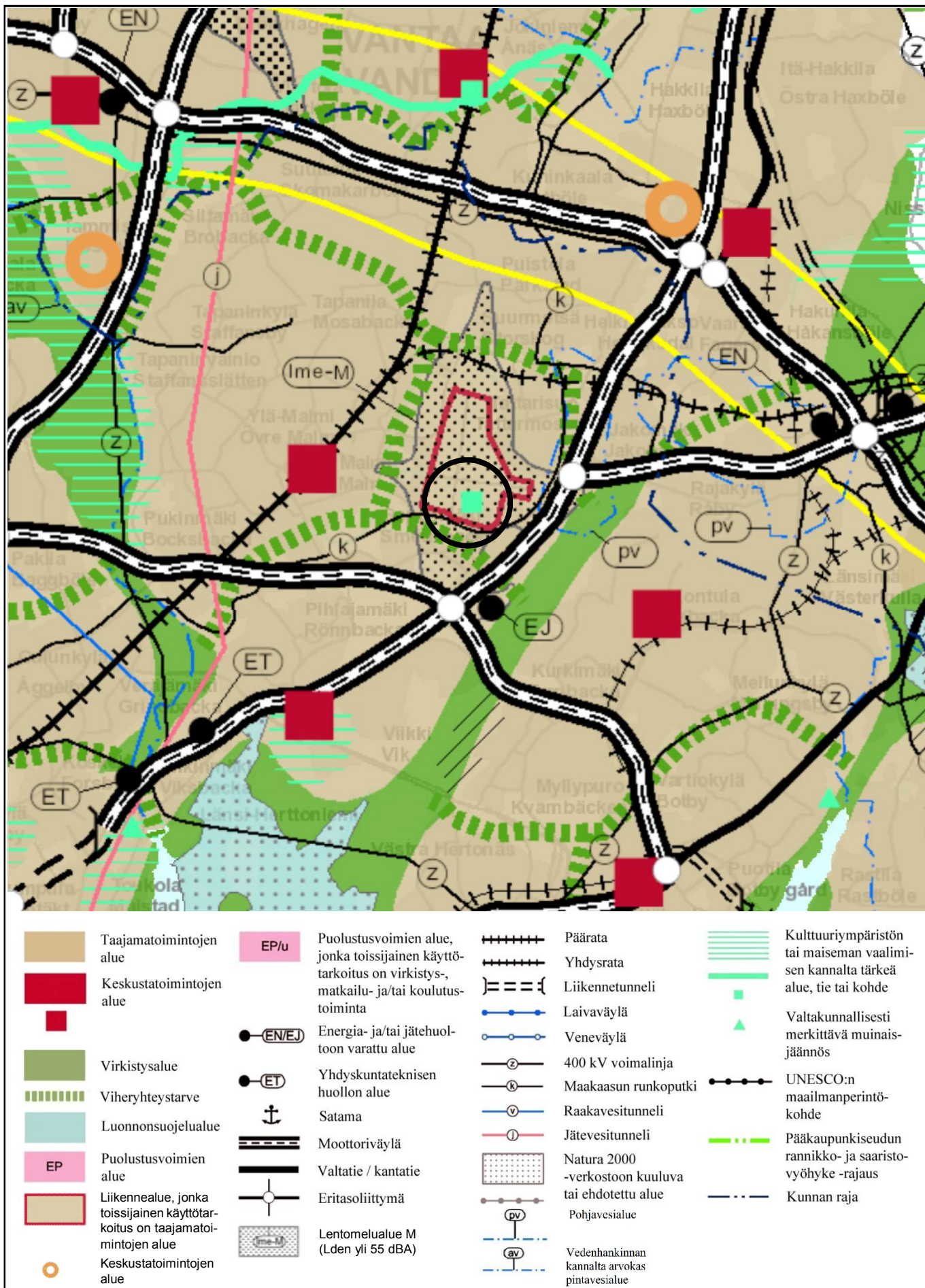
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Malmi lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kalasatama–Malmi-projekti



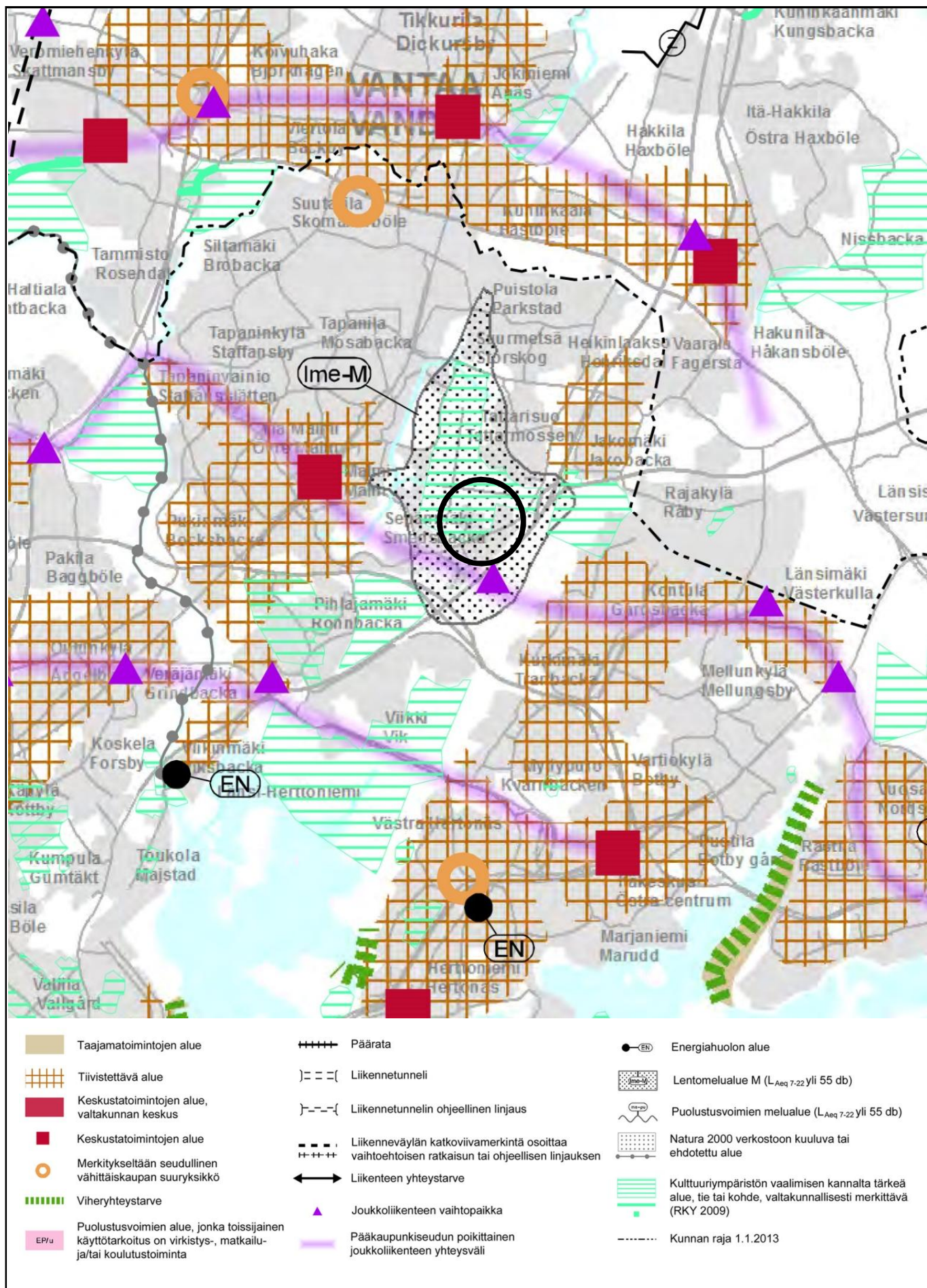
Ote ajantasa-asemakaavasta
Malmin lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kalasatama–Malmi-projekti



Ote maakuntakaavasta
Malmi lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kalasatama–Malmi-projekti



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Malmi lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kalasatama–Malmi-projekti



Ote 4. vaihemaakuntakaavasta
Malmi lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kalasatama–Malmi-projekti



1. Lentoterminaali, v. 1937, ark. Martti Välikangas, Dag Englund, Onni Ermala, Vera Rosendal, sr-1,



2. Lentokonehalli eli hangaari, v. 1937, ark. Dag Englund, Onni Ermala, Yrjö Sadeniemi, sr-1

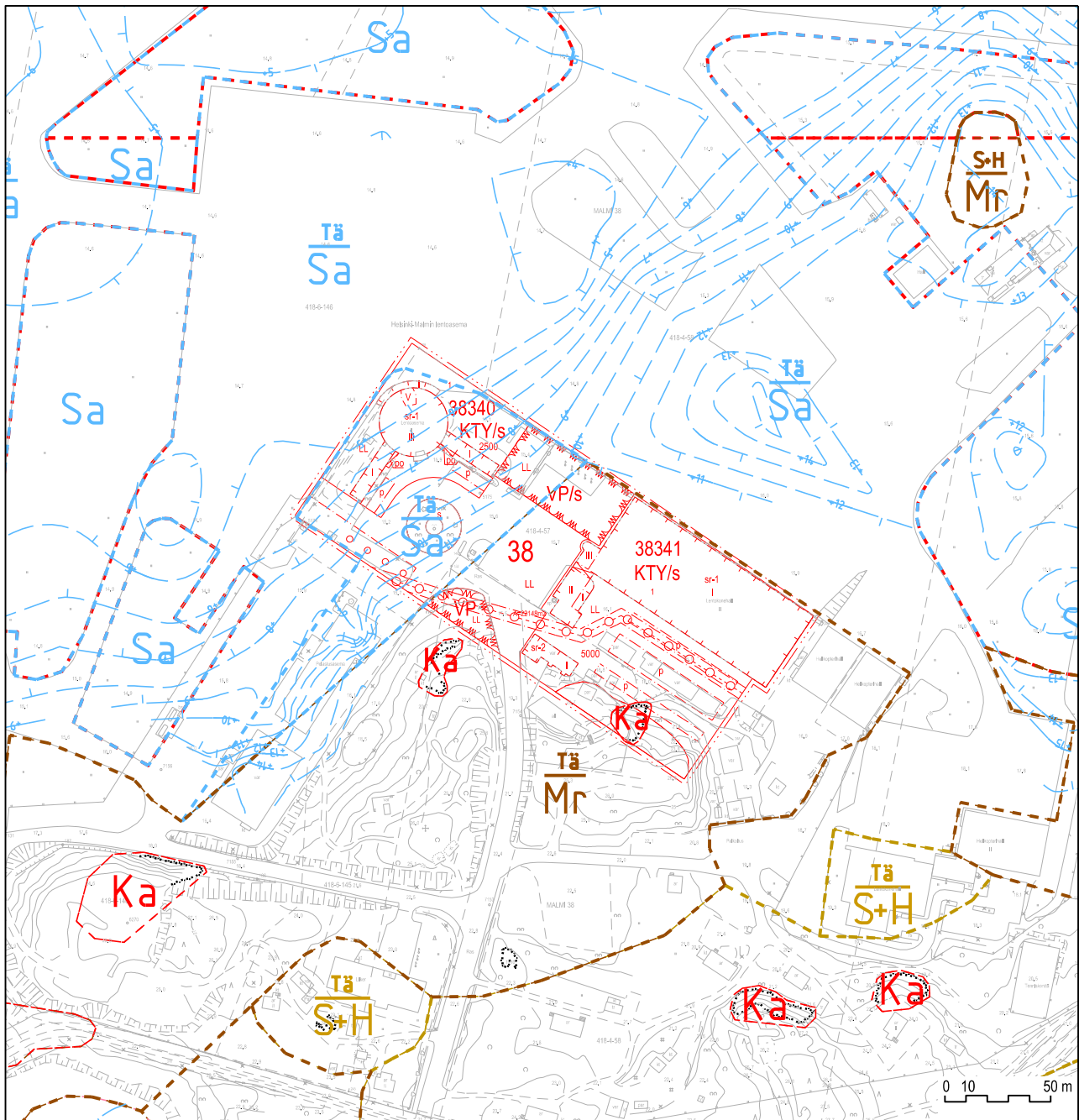
Kuvaliite suojelukohteista
MALMIN LENTOASEMAN RAKENNUKSET

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kalastama–Malmi-projekti



3. Autotalli (vanha paloasema), 1940-l. arkkite. Antero Pernaja, sr-2

Valokuvat: Simo Freese, Lentoaseman ympäristöhistoriaselvitys 30.6.2016.
Arkkitehtitoimisto Freese Oy - Arkkitehtitoimisto Schulman Oy



Malmin lentoaseman rakennukset Maaperä

1 : 3000

●●●●●●●● Kalliopallastuma

..... Maalajialueen raja

—5— Saven alapinnan
arvioitu taso

Sa Pääsavikerroksen paksuus $\geq 3\text{m}$.
Savi ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

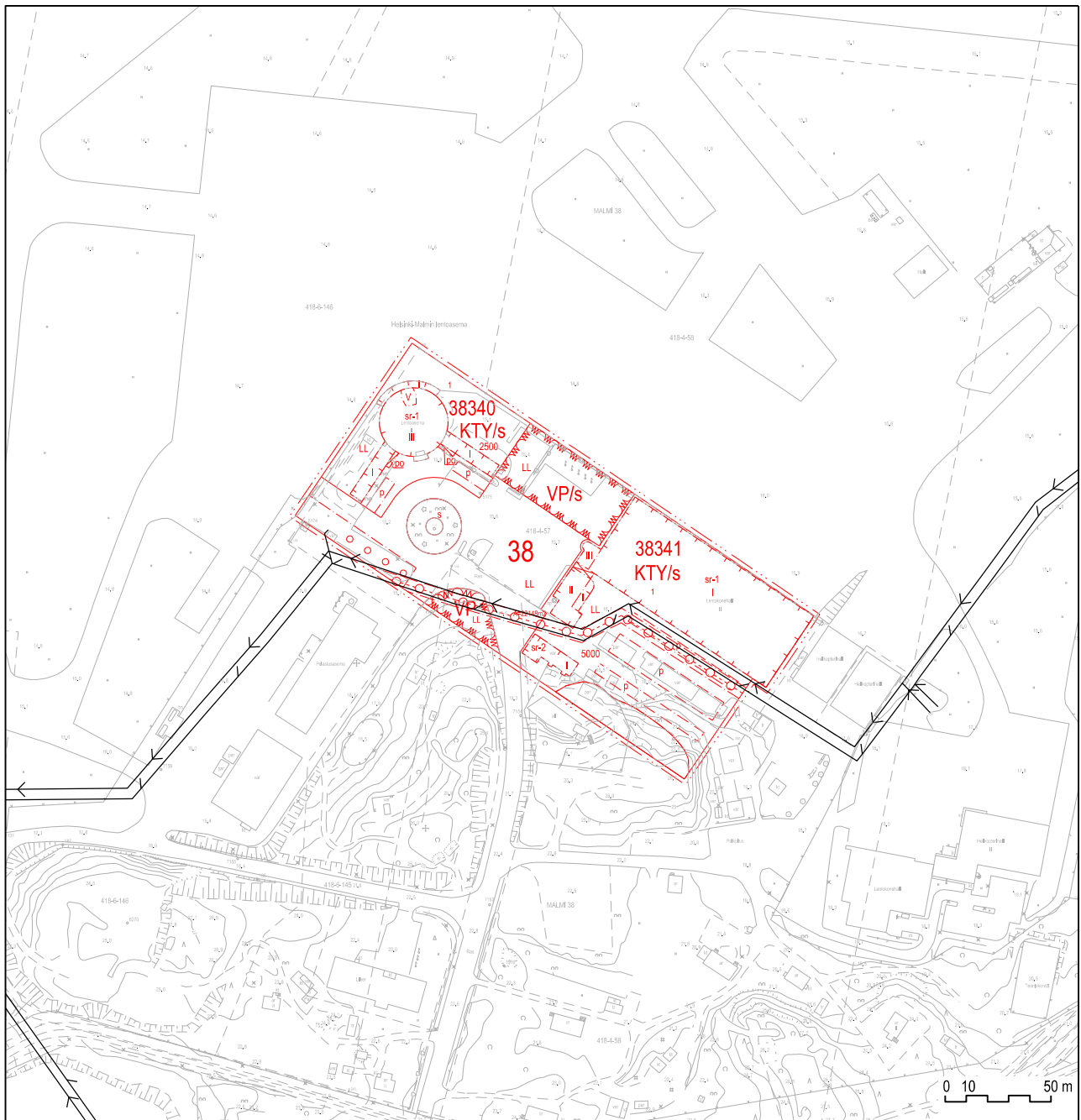
Ka Kalliainen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.

Tä
Sa Savikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Savikerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Täyte on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.

S+H
Mr Moreenikerroksen päällä olevan silti+hiekkakerroksen paksuus on 1-3m.
Moreenikerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Silti+hiekkakerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
S+H Silti+hiekkakerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Silti+hiekkakerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
Mr Moreenikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Moreenikerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.



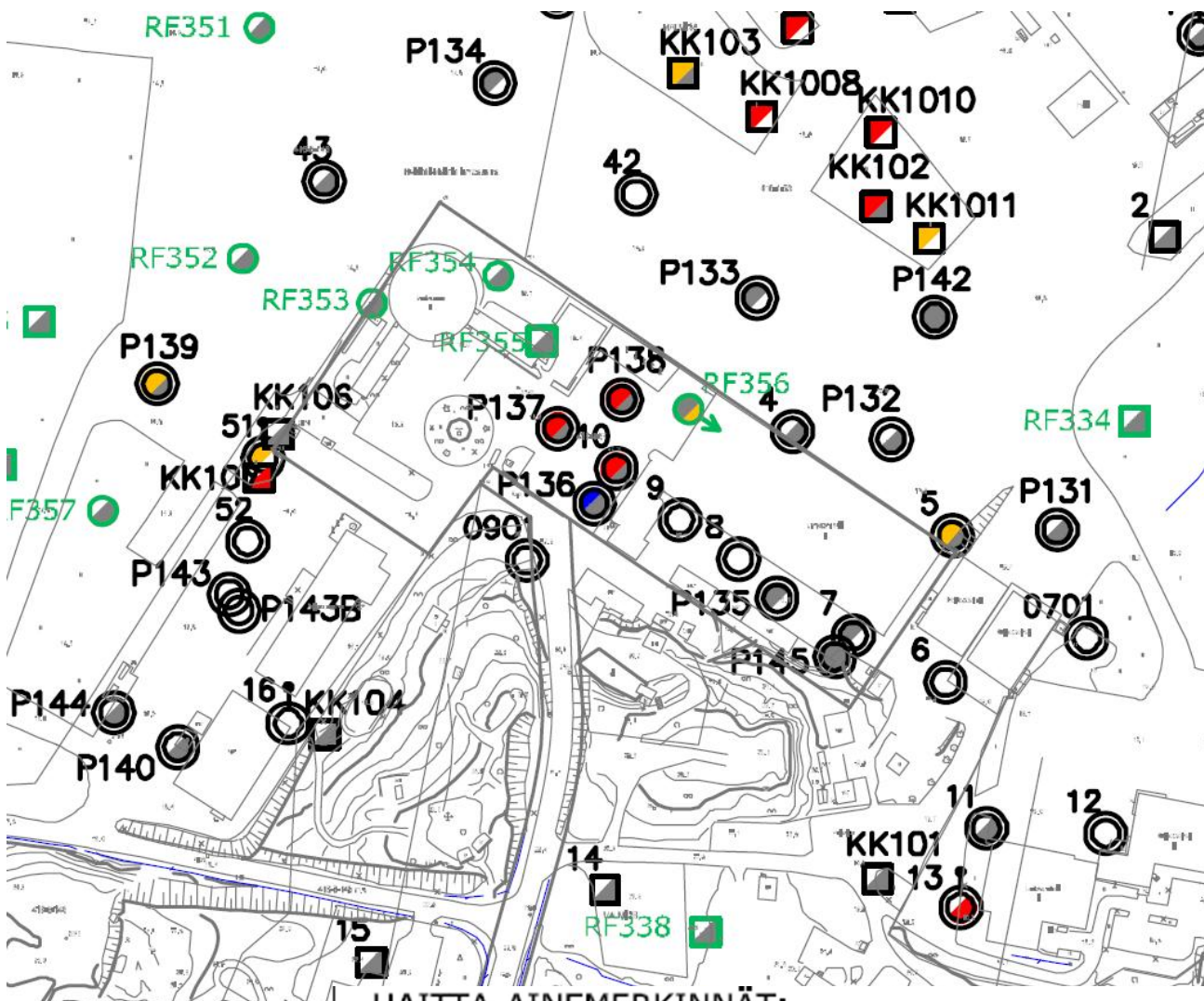
Malmin lentoaseman rakennukset Vesihuolto

1 : 3000

—> NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

—\ NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

Malmin lentoasemarakennukset Maaperän pilaantuneisuus - tutkimukset ja luokittelu



HAITTA-AINEMERKINNÄT:

teollisuus-, varasto- ja liikennealueen tms. viitteellinen pilaantuneisuusraja

orgaanisia-haitta-aineita yli vaarallisen jätteen raja-arvon

epäorgaanisia-haitta-aineita yli ylemmän ohjearvon

yleinen viitteellinen pilaantuneisuusraja

orgaanisia-haitta-aineita yli alemmän ohjearvon

epäorgaanisia-haitta-aineita yli kynnysarvon