



19.04.2021

## § 278

### V 5.5.2021, Valtuutettu Sinikka Vepsän aloite Malmin lentokenttäalueesta kaupungille aiheutuvien esirakentamiskustannusten tarkistamiseksi

HEL 2021-000698 T 00 00 03

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää todeta aloitteen loppuun käsitellyksi.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

1 Kaupunkiympäristölautakunta 30.3.2021 § 155

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Valtuutettu Sinikka Vepsä ja 16 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että kaupungille kohdistuvat Malmin lentokenttäalueen esirakentamisen kustannukset tarkistetaan nykytilannetta vastaaviksi ja että asuntorakentamisen taloudellinen kannattavuus kyseiselle alueelle arvioidaan uudelleen muuttoliikenteen vähetessä.

Kaupunginhallitus toteaa kaupunkiympäristön toimialan lausuntoon viitaten, että Malmin entisen lentokenttäalueen kaavarunkovaiheessa tehtyjä esirakentamisen selvityksiä on tarkennettu ja niitä tarkennetaan edelleen alueen suunnittelun ja rakentamisen edetessä.

## Maaperätutkimukset

Malmin entisen lentokentän maaperän alue on savikkoa, ei suota. Yhteensä noin kolmannes Helsingin maapinta-alasta on savikkoa. Raken-



taminen pehmeikköalueella edellyttää pohjanvahvistusta katu-, puisto- ja piha-alueilla sekä rakennusten perustamista paaluilla. Maaperän vaatimukset huomioidaan rakentamisessa.

Kaupunki on selvittänyt Malmin entisen lentokentän alueen maaperää vuosia suunnitelmallisesti yhteensä noin 3 000 pisteestä. Alueen maaperän, pohjavesien ja maaperän huokoskaasujen mahdollista pilaantumista on selvitetty maankäytön suunnittelua varten. Tutkimuksia tehdään lisää alueen maankäytön suunnittelun sekä puhdistamisen suunnittelun ja toteuttamisen tarpeisiin.

Maaperän pilaantuneisuutta on tähänastisissa tutkimuksissa todettu vain muutamissa paikoissa, joissa on käsitelty polttoaineita tai muita lentokenttätöimintään liittyneitä kemikaaleja. Todetut pilaantuneet kohdat ovat varsin pienialaisia ja sijaitsevat enimmäkseen lähellä maan pintaa. Ne ovat puhdistettavissa tavanomaisin keinoin, kuten kaivamalla pilaantunut maa-aines pois ja korvaamalla se puhtaalla maalla.

Alueelle on tehty koko alueen kattava alustava esirakentamissuunnitelma viimeksi vuonna 2017. Esirakentamissuunnitelma perustuu Malmin lentokenttäalueen kaavarunkoon ja siitä laadittuun maankäytön havainnekuvaan. Suunnitelmaa on tarkennettu laadittujen Nallenrinteen ja Lentoasemakorttelin tarpeisiin vuonna 2019. Koko aluetta koskeva selvitys vähähiilisen esirakentamisen mahdollisuuksista on käynnissä ja siitä raportoidaan vuoden 2021 aikana. Esirakentamistavat tarkentuvat maankäytön suunnittelun ja esirakentamisen toteutussuunnittelun edetessä.

#### Liito-orava- ja luontoselvitykset

Liito-oravan levinneisyyttä selvitetään vuosittain ja siinä otetaan huomioon myös muiden tahojen tekemät havainnot. Selvitysten perusteella määritellään jatkotoimenpiteet lajin riittävän suojelutason säilyttämiseksi. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista neuvotellaan ympäristöviranomaisten kanssa. Vuoden 2020 selvityksessä ei ole löytynyt uusia ydinalueita tai pesäpuita Malmin entisen lentokentän ympäriltä. Liito-oravien ydinalue Suurmetsäntien kahden puolen on laajentunut muutaman aarin luoteen suuntaan. Aikaisempina vuosina löydetty esiintymät, eli lisääntymis- ja levähdysalueet, on huomioitu kaavoituksessa jättämällä ne viheralueille.

Helsingin liito-oravaverkostoeselvityksessä (Helsingin liito-oravaverkosto 2019, Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön julkaisuja 2020:2) on tunnistettu liito-oraville tärkeät alueet ja reitit. Verkostosuunnittelussa sovitetaan yhteen maankäytön suunnittelu ja liito-oravien suojelu pitkäjänteisellä tavalla. Malmin alueelta on tunnistettu erityisesti kehitettäviä liito-oravien reittejä Longinojan laaksosta, jossa tarvitaan yhteyksiä



ydinalueiden välille. Sen lisäksi on tunnistettu tarve kehittää yhteyksiä Lahdenväylän yli. Liito-oravan elinpiirit muuttuvat vuosittain ja laji leviää uusille alueille, minkä vuoksi Malmin entisen lentokenttä alueen kaavarungon alueella on katsottu tarkoituksenmukaiseksi selvittää liito-oravan potentiaalisia liikkumismahdollisuuksia jo ennakolta. Lajin suotuisan suojelutason säilyttämiseksi alueelta tulee olla latvusyhteys ja liito-oravalle soveltuva liikkumisyhteys ympäröiville laajemmille viheralueille.

Alueen luontoarvoja on kartoitettu sekä kaavarunkotyön että vireillä olevien asemakaavahankkeiden aikana. Erinäisiä selvityksiä on tehty muun muassa huomionarvoisten perhoslajien esiintymisestä, linnustosta, lepakoista, kasvillisuudesta sekä vesistöistä vuosina 2015–2020. Vesistöön liittyviä arvoja on selvitetty muun muassa vesihuoltoon liittyvien selvitysten ja suunnitelmien yhteydessä. Selvityksiä päivitetään ja tarkennetaan säännöllisesti. Vuoden 2021 kasvukaudella jatketaan kasvillisuusselvitystä. Vuonna 2021 on tarkoitus päivittää perhosselvitys sekä tarpeen mukaan myös lepakkoselvitys. Vireillä olevien ja ennakoitujen asemakaava-alueiden osalta on tarkoitus selvittää purojen eliöstöä ja luonnontilaisuutta. Tulevissa maaperää ja hulevesiä koskevissa selvityksissä huomioidaan lisäksi pohjaveden ja Longinojan vedenlaadun seuranta.

#### Arvioidut rakentamiskustannukset ja niiden tarkentaminen

Rakentamisen kaupunkitaloudelliset vaikutukset ovat erittäin merkittäviä. Kaavarunkoalueen esi-, katu- ja puistorakentamisen sekä palvelurakennusten budjettirahoitteisten investointikustannusten on arvioitu olevan suuruusluokkaa 500 milj. euroa. Kaupungin aluerakentamisprojektitoiminnan kokemuksen mukaan yksi kaupungin budjettivaroilla investoima euro käynnistää noin 4–8 euron edestä yksityisiä investointeja, riippuen alueen ominaisuuksista, lähtötilanteesta ja tavoitteista. Malmin entisen lentokentän alueen rakentamisessa yksityisten investointien osuuden arvioidaan olevan noin 3 000 milj. euroa, jos oletetaan maltillisesti, että yhdellä kaupungin budjettivaroin investoimalla eurolla alueelle saadaan kuuden euron edestä yksityisiä investointeja.

Kaupungille kohdistuviksi esirakentamisen kustannuksiksi on vuonna 2017 laaditun suunnitelman mukaiselle esirakentamisvaihtoehdolle arvioitu noin 300 miljoonaa euroa koko kaavarungon alueelta. Kustannukset on esitetty osa-alueittain ja rakennusosittain Malmin esirakentamissuunnitelman raportissa (Destia Oy, 25.9.2017). Pilaantuneen maan puhdistamisen kustannuksiksi on arvioitu noin 8 milj. euroa (Ramboll Finland Oy, 15.11.2019).



Suunnitelmat ja sitä myöten kustannusarviot ja riskiarvioinnit täsmentyvät jatkuvasti kun edetään kohti rakentamisen toteuttamista. Tällä hetkellä on valmisteilla selvitys alueen vähähiilisen esirakentamisen menettelmistä, jonka lähtökohtana on päästölaskelma esirakentamiselle perinteisellä tekniikalla (Ramboll Finland Oy, 10.2.2020). Tavoitteena on löytää jatkossa kaavoitettaville kaavarungon osa-alueille vaihtoehtoisia esirakentamiskäytäntöjä, joilla pienennetään päästöjä sekä kustannuksia. Työstä raportoidaan vuoden 2021 kuluessa.

Kaavarunkovaiheessa tehtyjä selvityksiä on tarkennettu ja tarkennetaan asemakaavoituksen edetessä. Alueen suunnittelu jakautuu useaan asemakaavahankkeeseen. Selvityksiä tehdään suunnittelutyön pohjaksi kaavahankekohtaisesti ja muun suunnittelun tarpeisiin.

### Väestönkasvu Helsingissä

Helsingin ja Helsingin seudun uusien väestöennuste on laadittu vuosille 2019–2060 (Helsingin kaupunki, Tilastoja 2020:11). Ennusteessa on huomioitu koronaepidemian vaikutus. Koronaepidemian vuoksi Helsingin kasvu jäi hieman jälkeen vuonna 2020, mutta kasvun oletetaan palautuvan jo vuonna 2021 lähelle tavanomaista. Vuosina 2021–2030 Helsingin keskimääräiseksi vuosikasvuksi ennustetaan 6 250 asukasta.

Kaupunkistrategiassa sekä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa on asetettu tavoitteeksi rakentaa vuosina 2021–2023 yhteensä 7 000 asuntoa vuodessa ja vuodesta 2023 alkaen 8 000 asuntoa vuodessa.

Helsinki kasvaa nopeasti ja Malmin entisen lentokentän alue on yleiskaavan 2016 tärkein uusi rakentamisalue, josta suunnitellaan ja rakennetaan 25 000 asukkaan uusi kaupunginosa. Yleiskaavan toteuttamissuunnitelmassa Malmin lentokentän alue kuuluu yleiskaavan ensimmäiseen toteutusvaiheeseen. Kaupungin tavoitteena on aloittaa asuntorakentaminen alueella 2020-luvulla niin nopeasti kuin mahdollista. Investointimäärärahaa on varattu Malmin rakentamisen käynnistämiseksi talousarviossa 2021 ja siihen liittyvässä 10-vuotisessa investointisuunnitelmassa.

### Lopuksi

Asiasta on saatu kaupunkiympäristölautakunnan lausunto. Vastaus on lausunnon mukainen.

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi aloitteen, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua.



19.04.2021

Asia/17

---

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kaupunkiympäristölautakunta 30.3.2021 § 155

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 23.03.2021 § 144

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566